



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

September  
**9/2019**

**MIETPREISBREMSE**

**Mogel-Masche**

**BERLINER MIETENDECKEL**

**Mieterverein präsentiert  
sein differenziertes  
Konzept**

**MEDIATION**

**Betroffene  
kennen selber  
die beste Lösung**

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

## **Große Webfehler**

Die Europacity entsteht in der  
Logik des maximalen Profits



# Das Russische Nationalballett

präsentiert:

## Tschaikowsky Ballett-Festival für Familien

Sonderkonditionen

Familien-Tickets  
Einheitlicher  
Kinderpreis  
(auf allen Plätzen)

### Schwanensee

Fr 29.11.2019 • 18 Uhr

### Nussknacker

Sa 30.11.2019 • 14.30+18 Uhr

### Dornröschen

So 01.12.2019 • 11.30+15 Uhr

## Urania Berlin

030 218 90 91 • [urania.de](http://urania.de) • 01806 - 700 733 • [reservix.de](http://reservix.de)  
Familien-Tickets, einheitlicher Kinderpreis auf allen Plätzen

Jede Szene wird durch eine Erzählung anschaulich gemacht, so dass auch die Kleinsten im Publikum den getanzten Szenen und der Balletthandlung folgen können.



mit  
**Jinnie**  
Märchenerzählerin  
Marina Beniasvili



# INHALT

## PANORAMA

Treuhänder für Hindenburgdamm/Gardeschützenweg: <b>Hoffnung für Geisterhäuser</b> .....	6
Veranstaltungstipp: <b>Schlicht, modern, denkmalwürdig</b> .....	6
Deutscher Mietertag: <b>Professionalisierung an der Spitze</b> .....	7
Buchtipp: <b>Grüne Perspektiven für die Stadt</b> .....	7
Zwangsräumung: <b>Eine unsägliche Geschichte</b> .....	8
Wohnungslose: <b>Berlin will jetzt verlässliche Zahlen</b> .....	9
Gesetzespaket zum Wohnen: <b>Wieder nur Trippelschritte</b> .....	9
DIESE eG: <b>Ungewöhnliches Modell</b> .....	10
Veranstaltungstipp: <b>Mitplanen in Mitte</b> .....	10
Riehmers Hofgarten: <b>Zähes Ringen gegen Leerstand</b> .....	11
Karl-Marx-Allee: <b>670 Wohnungen wieder in Landeshand</b> .....	11
Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses: „ <b>Heller Wahnsinn</b> “ .....	12
Stromanbieter: <b>Wechselfreudige sind unerwünscht</b> .....	12
Grundsteuer: <b>Fauler Kompromiss mit einer Extra-Weißwurst</b> .....	13
Verbrauchertipp: <b>Rebellisch seit 150 Jahren</b> .....	13

## TITEL

### Grobe Webfehler

Die Europacity entsteht in der Logik des maximalen Profits .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Mietpreisbremse: <b>Mogel-Maschen</b> .....	19
Berliner Mietendeckel: <b>Mieterverein präsentiert sein differenziertes Konzept</b> .....	20
Nachbarschaftsinitiative Friedenau: <b>Mission Hausrettung</b> .....	22
Berliner Bundesratsinitiativen zum Gewerbemietrecht: <b>Mehr Schutz für Kleingewerbe, Kreative und Kinderläden?</b> .....	23
Wie sich der Berliner Mieterverein seit 1888 entwickelte: <b>Vom Fragekasten zur schlagkräftigen Interessenvertretung</b> .....	24
Mediation: <b>Betroffene kennen selber die beste Lösung</b> .....	26

## MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes .....	27
--	----

## SERVICE

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



Von der versprochenen urbanen Qualität ist die **Europacity** weit entfernt. Das neue Quartier hat **Grobe Webfehler** **14**



Kleine Betriebe und soziale Einrichtungen bleiben auf der Strecke, weil sie mit finanzstarken Nachfragern auf dem Markt der Gewerbemietimmobilien nicht mithalten können. Die Lösung wäre: eine **Mietpreisbremse für kleine Unternehmen**



An den Zahlen der Mitgliederentwicklung lässt sich gut ablesen, welche Brisanz die Wohnungs- und Mietpolitik in der **130-jährigen Geschichte des Berliner Mietervereins** jeweils hatte. **24**

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck

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

*Betr.: MieterMagazin 6/2019, Seite 9, Katharina Buri: „Mülltrennung – Die Biotonne ist jetzt Pflicht“*

## Gleichgültigkeit?

Was nützt es, wenn die Biotonne Pflicht wird, wenn es immer noch zahlreiche Ignoranten gibt, die ihren Biomüll in Plastiktüten verpackt in die Biotonne versenken. Der Blick in unsere Biotonne schockiert mich immer wieder – es handelt sich nicht um Ausnahmefälle. Auch entsprechende Aushänge scheinen nicht zu fruchten. Unwissenheit, Gleichgültigkeit, Bosheit? Meines Wissens werden die Plastiktüten mit dem Biomüll geschreddert und gelangen so wieder in die Umwelt.

*K. Deckart per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 10/2016, Seite 24/25, Jens Sethmann: „Kastendoppelfenster – Die Augen des Berliner Mietshauses“*

## Kastendoppelfenster bei den Kommunalen

Sie haben 2016 sehr ausführlich darüber berichtet, dass es sich lohnt, das Berliner Kastenfenster zu erhalten. Inzwischen gibt es ein paar positive Änderungen. In der aktuellen

### IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · **BIC:** COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 67. Jahrgang 2019 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, 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 trauern um

## Wolfgang Marquardt

Im Juni 2019 ist unser langjährig ehrenamtlich tätiges Mitglied Wolfgang Marquardt verstorben. Über nahezu ein ganzes Jahrzehnt war Herr Marquardt Bezirksleiter in Pankow und in dieser Funktion Ansprechpartner für die ehrenamtliche Mitarbeit im Berliner Mieterverein sowie für unsere Partner aus Politik und Gesellschaft vor Ort. Seit der Nachwendzeit hat sich Herr Marquardt vielfältig für seinen Heimatbezirk Pankow eingesetzt.

Wir sind dankbar dafür, Wolfgang Marquardt kennengelernt zu haben. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

*Berliner Mieterverein e.V.*

*Rainer Tietzsch, Vorsitzender,*

*Reiner Wild, Geschäftsführer*

*auch im Namen aller haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter*

Fassung der Beschaffungsrichtlinie für die öffentliche Hand ist verfügt, dass die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und alle anderen öffentlichen Einrichtungen Kastenfenster nicht mehr austauschen dürfen. Schon vor einem Jahr hatte Stadtentwicklungssenatorin Lompscher dieses mit den Wohnungsbaugesellschaften vereinbart. Der Aktionskreis Energie hat dazu ein Merkblatt herausgegeben, dass unter [www.ake-ev.de](http://www.ake-ev.de) heruntergeladen werden kann. Dort finden sich auch Anleitungen für eine fachgerechte Sanierung.

*P. Schrage-Aden per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2019, Seite 15, Birgit Leiß: „Wie Sie die Hitze aus der Wohnung fernhalten“*

## Sonnenbrille?

In dem Beitrag wird eine Empfehlung der Verbraucherzentrale Berlin, durch Herrn Florian Munder genannt: „Sonnenbrille, gemeint ist eine dunkle Folie.“ Leider wird kein Hinweis gegeben, welche Art von Folie es sein muss. Für klärende Mitteilung wären wir sehr dankbar.

*M. und D. Iszdonat per E-Mail*

*Sonnenschutzfolien (mit UV-Schutz) sind im Handel in verschiedenen Ausführungen erhältlich, zum Beispiel in Baumärkten. Internetsuchmaschinen*

*bringen einen unter diesem Begriff rasch zu den Herstellerfirmen.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 7+8 2019, Seite 10, Birgit Leiß: „Ehemaliges Diesterweg-Gymnasium – Auf der Zielgeraden gestoppt“*

## Nicht Stimme der Bewohner

Das Brunnenviertel ist ein Viertel mit kinderreichen Familien. „ps Wedding“ spricht hier nicht für die Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels, sondern stützt sich lediglich auf eine gute Vernetzung, wobei der große Teil der Unterstützer nicht mal aus dem Brunnenviertel kommt. Auch ist es nicht wahr, dass die Initiative das Wohnungsunternehmen Degewo ins Boot geholt hat. Das geschah erst auf politischen Druck. Es ist ein Skandal, dass für die Erfüllung des Lebens- traums des Ehepaars H., welches eine kleine, aber lautstarke Minderheit hinter sich hat, ein dringend benötigter Schulneubau hinausgezögert oder gar verhindert wird. Wer wissen will, wie dringend im Brunnenviertel eine Schule gebraucht wird, kann sich gerne mal die naheliegende Ernst-Reuter-Schule anschauen, die wohl am ehesten mit dem Wort „Bruchbude“ beschrieben werden kann.

*A. Becker per E-Mail*

# Tag des Wohnens 2019

**Freitag, 27. September 2019, 10 bis 14 Uhr**  
im Studierendenwerk Berlin,  
Hardenbergstraße 35, nahe Bahnhof Zoo

Studierende und die, die das demnächst werden wollen, können sich rund um das Thema Wohnen beraten lassen. Mit eigenen Ständen sind der Berliner Mieterverein, Wohnungsbaugesellschaften und das Studierendenwerk vertreten.

Das Programm finden Sie unter [www.tag-des-wohnens.de](http://www.tag-des-wohnens.de)

## Veranstaltungen

### 4. Forum Wohnungspolitik des Berliner Mietervereins

**Dienstag, 1. Oktober 2019, 18.30 Uhr,**  
**Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins,**  
Spichernstraße 1 (U-Bhf. Spichernstraße)

**Leerstand trotz Wohnungsnot –  
Handlungsoptionen bei Zweckentfremdung**

Es diskutieren:

Michael Karnetzki, Bezirksstadtrat für Ordnung, Nahverkehr und Bürgerdienste (Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf),  
Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth (Kanzlei Gaßner,  
Groth, Siederer & Kollegen),  
Leerstandsaktivist/in (N.N.)

Moderation: Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein)

### „Mittwochrunde“ der Bezirksgruppe Reinickendorf

Nächstes Treffen am **4. September 2019, 19 Uhr**

**Die Betriebskostenabwälzung und ihre Überprüfung**  
(keine individuelle Rechtsberatung)

#### Familientreff Wittenau,

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

In einer Einführung stellen wir die typischen Konfliktpunkte bei der Abrechnung der „kalten“ Betriebskosten dar und zeigen interessierten Mieterinnen und Mietern auf, was bei einer Überprüfung der Abrechnung zu beachten ist. Anschließend kann „querbeet“ zur Betriebskostenproblematik gefragt und diskutiert werden. Ein kleines Betriebskosten-Skript wird jedem Besucher überreicht. Hinweis: Eine individuelle Überprüfung von Abrechnungen ist hier nicht möglich. Das ist der Rechtsberatung vorbehalten.

Themenvorschau:

Oktober: Kündigung und Kündigungsschutz

November: Der Berliner Mietendeckel

*Bezirksgruppe Reinickendorf*

## Gut zu wissen



**Berliner Mieterverein bei Facebook**

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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

### MieterMagazin online lesen

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

### Telefonische Kurzberatung

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

### Mediation und Konfliktberatung

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

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

## Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: 23. September 2019 und 28. Oktober 2019.

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

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



*Einsenderin dieses Fotos ist Sandra Linsker*

### Augenblicke

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

## TREUHÄNDER FÜR HINDENBURGDAMM/GARDESCHÜTZENWEG

## Hoffnung für Geisterhäuser

Erstmals wird in Berlin die Einsetzung eines Treuhänders für ein seit Langem leer stehendes Mietshaus in die Wege geleitet. Dass ausgerechnet der Bezirk Steglitz-Zehlendorf vorprescht, hat viele überrascht. Berlinweit gibt es nach Schätzungen des Berliner Mietervereins circa 100 Wohnhäuser, in denen diese Vorgehensweise Anwendung finden könnte.

Seit über 15 Jahren gammelt das Eckhaus Hindenburgdamm/Garbeschützenweg in Lichterfelde vor sich hin. Der Eigentümer ist ein pensionierter Arzt, dem noch weitere Immobilien in Berlin gehören. Für solche Fälle gibt es mit der im April 2018 in Kraft getretenen verschärften Verordnung gegen Zweckentfremdung das Instrument des Treuhänders. Die Bezirke haben die Möglichkeit, einen solchen Treuhänder mit der notwendigen Instandsetzung und Wiedervermietung der Wohnungen zu betrauen.

„Es handelt sich nicht um eine Enteignung“, erklärt Michael Karnetzki (SPD), Stadtrat für Ordnung, Nahverkehr und Bürgerdienste in Steglitz-Zehlendorf. Der Eigentümer bekommt seine Immobilie nach Abschluss des Verfahrens wieder zurück, muss aber alle entstandenen Kosten tragen. Da der Bezirk keine Mittel hat, um finanziell in Vorleistung zu gehen, hat sich die Senatsverwaltung für Finanzen bereit erklärt, Mittel bereitzustellen. Die Einsetzung eines Treuhänders sei erst dann möglich, wenn andere Maßnahmen nicht zum Erfolg geführt haben, betont der Stadtrat. Die bisher verhängten Zwangsgelder in Höhe von 10000 und 20000 Euro hätten den Vermieter leider nicht überzeugt, selbst zu handeln. Gegen das erste Zwangsgeld hatte er geklagt. Da man mit weiteren Rechtsmitteln des Eigentümers rechnet, müsse das Verfahren gründlich geprüft und vorbereitet werden. Als erster Schritt soll nun ein Gutachten über die Kosten der Sanierung erstellt werden. Es wird

Foto: Sabine Mittermeier



Das verfallene Gebäude in Lichterfelde bekommt jetzt einen staatlich bestellten Treuhänder

also ein langer Weg werden, bis die 11 Wohnungen wieder vermietet sind.

Beim Berliner Mieterverein fordert man, dass auch die anderen Bezirke endlich konsequenter vorgehen. Bisher wurde häufig argumentiert, bei einem völlig verwahrlosten und im Grunde unbewohnbaren Haus grei-

fe die Verordnung zum Verbot der Zweckentfremdung nicht. „Es wird höchste Zeit, dass gegenüber Eigentümern, die ihre Immobilie leer stehen und verwahrlosen lassen, Ernst gemacht wird mit dem Entzug der Verfügungsrechte“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. *Birgit Leiß*

■ Der Berliner Mieterverein bittet um Hinweise, wo Häuser in der Nachbarschaft seit mehr als drei Monaten leer stehen: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) (Stichwort Treuhänder)

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Schlicht, modern, denkmalwürdig

Foto: Christian Muhrbeck



Tag des offenen Denkmals 2019  
Samstag 7. und Sonntag  
8. September,  
Hotline ☎ 80962744 (nur  
am 7. und 8. September)  
Programm unter  
[www.berlin.de/landesdenkmalamt/veranstaltungen/tag-des-offenen-denkmals/2019/](http://www.berlin.de/landesdenkmalamt/veranstaltungen/tag-des-offenen-denkmals/2019/)  
Fast alle Veranstaltungen sind  
kostenlos. Teilweise ist eine  
Anmeldung erforderlich.

Ein Baudenkmal könne auch ohne Stuck und Zierrat „einfach wow“ sein, verkündet Berlins Kultursenator Klaus Lederer in seinem Grußwort zum diesjährigen Tag des offenen Denkmals. Passend zum 100. Geburtstag des Bauhauses steht 2019 die Moderne im Mittelpunkt. Unter dem Motto „Moderne. Modern. Berlin“ gibt es nun die Gelegenheit, Gebäude, Parks und Anlagen zu besichtigen, die in ihrer Zeit als fortschrittlich galten, darunter hochkarätige Beispiele für den modernen Wohnungsbau wie etwa das Hansaviertel oder das Corbusierhaus. Einige der eher umstrittenen „Betonklötze“ wurden erst vor einigen Jahren unter Denkmalschutz gestellt, beispielsweise die Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße oder das Pallaseum in Schöneberg. Eine Führung widmet sich der Frage, ob die Gropiusstadt eine wegweisende städtebauliche Lösung war, und ein Schüler-Workshop präsentiert Ergebnisse zum Thema „Parole Bauhaus?! Neues Wohnen gestern und heute“. Es gibt einen Rundgang durch die Kreuzberger IBA-Bauten rund um das Jüdische Museum und eine Safari zu „Orten des temporären Obdachs“, unter denen auch das Studentendorf Schlachtensee ist. Führungen durch ehemalige Zwangsarbeiterlager, Luftschutzanlagen, Brauereien und Friedhöfe gehören ebenfalls zu den insgesamt 330 Angeboten dieses Wochenendes. *bl*

## DEUTSCHER MIERTERTAG

# Professionalisierung an der Spitze

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat einen neuen Präsidenten: Lukas Siebenkotten, der seit 2009 als Bundesdirektor die Geschäfte führte, wurde auf dem Deutschen Mietertag in Köln mit großer Mehrheit zum höchsten Repräsentanten des Verbands gewählt. Er löste damit Dr. Franz-Georg Rips ab, der aus Altersgründen nicht mehr kandidierte.

Foto: Grit Gernhardt



Deutscher Mietertag: der gutgelaunte Altpräsident Franz-Georg Rips (rechts) neben Bundeskanzlerin Merkel, die sich zu den Verbandsforderungen eher verhalten äußerte

Die Wahl war keine bloße Personallie, sondern zugleich eine Richtungsentscheidung: Der höchste Verbandsposten ist erstmals nicht als Ehrenamt, sondern als bezahltes Hauptamt vergeben worden. Gegen diese Satzungsänderung erhoben sich – wie schon auf dem Mietertag 2017 in Magdeburg – auch kritische Stimmen. Einige Landesverbände wandten ein, die Professionalisierung passe nicht zur Mieterbewegung, denn der DMB sei letztlich aus einem Zusammenschluss von Selbsthilfevereinen hervorgegangen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) hatte sich von Anfang an für die Satzungsänderung stark gemacht. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, der zum Vizepräsidenten gewählt wurde: „Professionalisierung auf Führungsebene und das Ehrenamt sind kein Widerspruch, sondern ergänzen sich.“ Auch die Immobilienlobby sei längst professioneller aufgestellt als früher. Schon deshalb müsse der Mieterbund gleichziehen. Angehoben wurde der Jahresbeitrag, den die Landesverbände an den Bundesverband überweisen. Dieser liegt seit mehr als 20 Jahren bei 1,84 Euro je Mitglied im Jahr. Die Delegierten beschlossen nun eine Erhöhung auf 2,30 Euro ab 2021. Mit den Mehreinnahmen soll vor allem die Arbeit der DMB-Geschäftsstelle gestärkt werden, unter anderem durch Einstellung von Personal.

Zur Abstimmung standen auch rund 100 mieten- und wohnungspolitische Anträge. Einstimmig angenommen wurde der BMV-Vorschlag, ein

bundesweit einsehbares Immobilienregister einzuführen. Während die bei den Amtsgerichten geführten Grundbücher nur den juristischen Eigentümer verzeichnen, soll das Immobilienregister auch Namen und Anschriften der wahren wirtschaftlich Berechtigten und ihrer Vertreter enthalten.

Bundeskanzlerin Angela Merkel, die erstmals einer Einladung zum Mietertag gefolgt war, äußerte sich zwar zu dem Vorschlag – allerdings verhal-

ten, wie zu allen konkreten Reformvorschlägen des DMB. Nur beim Mietwucher wurde die Kanzlerin deutlich und befürwortete zusätzliche Maßnahmen im Ordnungsrecht.

Anspruchsvollen Diskussionsstoff dagegen bot der anschließende Vortrag des österreichischen Ökonomen Stephan Schulmeister. Er zeigte in brillantem Stil die Zusammenhänge zwischen weltweiter Finanzmarkt- und Wohnraumkrise auf.

sb

## BUCHTIPP

### Grüne Perspektiven für die Stadt



Harald Bodenschätz;  
Dorothee Brantz  
(Hg.): *Grünfrage  
und Stadtentwicklung.*  
Berlin 2019,  
25 Euro  
(100 Jahre Groß-  
Berlin, Band 3)

Im nächsten Jahr wird Groß-Berlin 100 Jahre alt. Diese Zeit war auch geprägt von der Anlage grüner Wohnsiedlungen, Volksparks, Sport- und Spielplätzen und Forsten. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr das Grün in der geteilten Stadt neue Wertschätzung. Und 1990 schließlich wurde die vorindustrielle Berlin-Potsdamer Parklandschaft zum Weltkulturerbe. Heute steht die Pflege des Stadtgrüns angesichts des Wachstums von Berlin, der baulichen Nachverdichtung, des Klimawandels und des Arten- und Ressourcenschutzes vor neuen Herausforderungen. Mehr als ein Drittel des Stadtgebiets sind Grünflächen, der Umgang damit ist sowohl eine stadtplanerische als auch eine politische Frage. Die „Charta für das Berliner Stadtgrün“ gibt die Richtung vor. Einige Autoren des Sammelbandes konstatieren eine „strukturelle Verwahrlosung des Grüns“ und fordern, dass die Unterhaltung und Pflege von Grünflächen „nicht nur besser organisiert, sondern auch angemessen finanziert werden“ müsse. Die Grünflächenstrategie der Stadt, orientiert am Prinzip „Stein plus Grün“, setzt ein koordiniertes gesamtplanerisches Handeln mit Interessenabwägung und Interessenausgleich im Rahmen der Flächennutzung und Bebauung, der Bauordnung und der Naturschutzgesetze voraus. Dieses Buch liefert das Basiswissen für eine umfassende Bürgerbeteiligung und eine Anleitung für eine „grüne Wohnkultur“.

rb

## ZWANGSRÄUMUNG

## Eine unsägliche Geschichte

**Es ist ein Fall, über den man den Glauben an das Rechtssystem verlieren könnte. Da wird eine sechsköpfige Familie zwangsgeräumt – völlig zu Unrecht, wie das Gericht später entscheidet. Trotzdem kann sie nicht wieder in ihre Wohnung zurück und lebt seit nunmehr fünf Monaten in einer Pension.**

Alles fing im November 2018 an. Nach einem Wasserschaden wollte der Vermieter Instandsetzungsarbeiten durchführen und teilte den Mietern lapidar mit, dass sie ihre Wohnung in der Lübecker Straße 40 für zwei Monate verlassen müssten. Der Berliner Mieterverein wies den Vermieter darauf hin, dass dies ohne Bereitstellung von Ersatzwohnraum nicht geht. Daraufhin kündigte der Vermieter seinen Mietern fristlos und reichte wenige Tage später eine Räumungsklage ein.

Weil diese Klageschrift nie bei den Mietern angekommen ist, wie sie eidesstattlich versicherten, konnten sie auch nicht fristgerecht reagieren. Es erging ein sogenanntes Versäumnisurteil, das heißt das Gericht gab der Räumungsklage ohne weitere Prüfung statt. Ein solches Urteil ist vorläufig vollstreckbar, daher leitete der Vermieter umgehend die Zwangsräumung in die Wege. Obwohl Rechtsanwalt Cornelius Krakau sofort Einspruch einlegte und dem Gericht die Dringlichkeit darlegte – schließlich sind vier schulpflichtige Kinder betroffen – wurde der Gerichtstermin erst für Mai 2019 festgesetzt. Einen Antrag auf Vorverlegung lehnte das Gericht wegen Arbeitsüberlastung ab. Die Sicherheitsleistung in Höhe von 170 000 Euro, mit der die Räumung hätte abgewendet werden können, konnte die pakistanisch-stämmige Familie nicht aufbringen.

Rechtsanwalt Krakau setzte nun alle Hebel in Bewegung, stellte einen Räumungsschutzantrag und reichte diverse Beschwerden ein – ohne Erfolg. Das Amtsgericht war der Meinung, die Räumung stelle keine un-

billige Härte dar. Am 28. März wurde die Familie schließlich vom Gerichtsvollzieher mit ihren Habseligkeiten auf die Straße gesetzt. Sie landete zunächst im Obdachlosen- und schließlich in einer Pension. Im Mai entschied das Amtsgericht dann, dass die Kündigung unwirksam war (AG Mitte vom 23. Mai 2019 – 35 C 350/18). Die fehlende Duldung der Instandsetzung sei kein Kündigungsgrund, weil sich der Vermieter geweigert hatte, einen Vorschuss für die Unterbringung zu zahlen. Krakau erwirkte umgehend eine

fürher vom BMW: „Es ist nicht hinnehmbar, wenn Eltern mit vier minderjährigen Kindern in einer engen Pension ausharren müssen.“

Ende Juni kam dann eine neue Überraschung: Der Vermieter behauptete, er habe die Wohnung wenige Tage nach der Räumung neu vermietet. Daran hatte das Gericht zwar erhebliche Zweifel und wies den Gerichtsvollzieher an, unverzüglich den Vollstreckungsauftrag auszuführen. Doch dieser lehnte ab, weil der Räumungstitel für die angeblich vorhandene neue Mieterin nicht gilt.



Foto: Sabine Mittermeier

einstweilige Verfügung, wonach der Vermieter den Mietern wieder den Besitz an der Wohnung einräumen muss. Doch der schaltete auf stur, und der Gerichtsvollzieher weigerte sich, die Wohnung sofort öffnen zu lassen.

Parallel dazu versuchte der Berliner Mieterverein (BMV), den Sozialstadtrat von Mitte dazu zu bewegen, der Familie über Zwangsmittel wieder den Zutritt zu ihrer Wohnung zu verschaffen – ohne Erfolg. Ein solches Vorgehen ist nach dem ASOG (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz) möglich. „Eine entsprechende Notsituation lag hier eindeutig vor“, erklärt Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäfts-

Das (vorläufige) Ende dieser unsäglichen Geschichte: Die Familie, die immer noch in der Pension leben muss, versteht die Welt nicht mehr. Das Jobcenter hat bereits angekündigt, den Vermieter für die Unterbringungskosten – bis zu 180 Euro pro Tag – in Regress zu nehmen. Allerdings hat dieser gegen das Amtsgerichts-Urteil Berufung eingelegt. Bei einer tatsächlichen Doppelvermietung stehen den Mietern Schadensersatzansprüche zu. Der Fall zeige, so Bartels, dass die Zivilprozessordnung dringend geändert werden muss: „Räumungen dürfen nur nach vorheriger mündlicher Verhandlung zugelassen werden.“  
*Birgit Leiß*

**Der Fall ist haarsträubend, doch Anwalt Cornelius Krakau kämpfte vergeblich gegen die Mühlen der Justiz**



## WOHNUNGSLOSE

# Berlin will jetzt verlässliche Zahlen

**Nach Schätzungen der Wohlfahrtsverbände leben in Berlin bis zu 10 000 Obdachlose. Dazu kommen rund 37 000 Wohnungslose, die keine eigene Wohnung haben, aber untergebracht sind. Jetzt sollen sie zum ersten Mal gezählt werden.**

Studien, aus denen hervorgeht, wie viele Wohnungs- und Obdachlose tatsächlich in Berlin leben, liegen bislang nicht vor. Der Berliner Mieterverein hat immer wieder eine verlässliche Statistik gefordert. Schließlich könnte nur auf Basis korrekter Zahlen das Problem einer entsprechenden Versorgung gelöst werden. Ziel ist nun die Einführung einer dreistufigen Berliner Wohnungsnotfallstatistik, auf deren Grundlage eine kurz-, mittel- und langfristige Wohnungsnotfallstrategie erarbeitet werden kann. Zurzeit entwickelt die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales deshalb mit Unterstützung der Alice-Salomon-

Hochschule eine Zählmethode. Etwa tausend studentische Helfer mit entsprechenden Sprachkenntnissen sollen an einem noch festzulegenden Stichtag zwischen 22 und 1 Uhr nachts Obdachlose an ihren Übernachtungsplätzen ansprechen und deren Alter, Geschlecht und Nationalität erfassen. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, die Angaben bleiben anonym. Die Verwendung einer App und anderer technischer Hilfsmittel ist aus Datenschutzgründen nicht vorgesehen. Einen konkreten Termin für die Zählung kann Sprecherin Regina Kneidling zurzeit noch nicht nennen: „Die Vorbereitungen laufen.“

Das Statistische Bundesamt plant jährlich an einem Stichtag eine bundesweite Zählung der Wohnungslosen, die in öffentlichen Unterkünften leben – jedoch frühestens ab 2021. Auch sozio-demografische Daten sollen dabei gesammelt werden. Ein entsprechender Gesetzentwurf liegt

Foto: Sabine Münch



vor. Da eine genaue Zählung der Obdachlosen zu aufwendig sei, will die Bundesregierung entsprechende Informationen über sie künftig regelmäßig im Rahmen der Begleitforschung des Armuts- und Reichtumsberichts sammeln.

Rainer Bratfisch

**Bislang gibt es nur ungefähre Schätzungen, wie viele Berliner auf der Straße leben**

## GESETZSPAKET ZUM WOHNEN

# Wieder nur Trippelschritte

**Die Bundesregierung hat ein Gesetzspaket für bezahlbares Wohnen angekündigt. Es geht in die richtige Richtung – allerdings wieder nur mit Trippelschritten. Die eigentlichen Probleme werden nicht angepackt.**

Die neue Bundesjustizministerin Christine Lambrecht hofft auf eine Dämpfung bei den Mieten

Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse soll um weitere fünf Jahre verlängert werden – in Berlin gilt sie dann

bis 2025. Mieter können künftig zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Im Mietspiegel sollen die Mieten der vergangenen sechs Jahre betrachtet werden – und nicht wie bisher die der letzten vier Jahre. Die neue Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) verspricht sich davon eine Dämpfung des Mietanstiegs. „Dadurch gewinnen wir wertvolle Zeit zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum“, so Lambrecht. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bewertet die Maßnahmen als „längst überfällig“ und „bei Weitem nicht ausreichend“. Wenn man wirklich dämpfend auf die Mietpreisexplosion reagieren wollte, müsste man den Betrachtungszeitraum für die Erstellung von Mietspiegeln auf zehn Jahre verlängern, so DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Das ei-

gentliche Problem, nämlich die drastischen Mieterhöhungen während des laufenden Mietverhältnisses, packt die Bundesregierung erneut nicht an“, kritisiert Siebenkotten. Der Mieterbund fordert, Mieterhöhungen bei sechs Prozent in drei Jahren zu kappen. Der Berliner Mieterverein bemängelt außerdem, dass die Ausnahmen von der Mietpreisbremse unangetastet bleiben sollen und kein Bußgeld bei Verstößen eingeführt wird.

Die Bundesregierung will auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einschränken und es den Städten erleichtern, das Vorkaufsrecht auszuüben und Baugebote auszusprechen. Bis Ende des Jahres sollen entsprechende Gesetzentwürfe vorliegen.

Jens Sethmann



Foto: picture alliance/Sven Simon

DIESE eG

## Ungewöhnliches Modell

**Was tun, wenn Vorkaufsfälle die Möglichkeiten landeseigener Wohnungsunternehmen überschreiten? Der Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat hatte die Idee zu einer neuen Genossenschaft. Das ungewöhnliche Modell kann funktionieren, wird aber wohl eine Randerscheinung bleiben.**

Der Ausverkauf der Stadt schreitet voran. Diesem Problem möchte eine neu gegründete Genossenschaft etwas entgegensetzen: die „DIESE eG“. Vorstand Werner Landwehr stellte sie Mitte Juni 2019 in der Forum Factory vor. Die Genossenschaft war eine Woche zuvor gegründet worden und hatte bereits für drei Häuser, die in Milieuschutzgebieten verkauft worden waren, den Erwerb zugesagt. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg machte sein Vorkaufsrecht zugunsten der Genossenschaft geltend, für etwa 70 Wohnungen und ein Investitionsvolumen von knapp 16 Millionen Euro. Mittlerweile sind sechs Häuser dazu gekommen, drei davon in Tempelhof-Schöneberg.

Die Idee zur Genossenschaft kam vom grünen Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt, als er im Mai 2019 gleichzeitig 13 Vorkaufsfälle in Milieuschutzgebieten auf dem Tisch hatte. Angesichts spekulativ überhöhter Preise lehnen landeseigene Wohnungsunternehmen trotz Zuschüssen aus dem Landeshaushalt den Erwerb oft ab, weil er für sie nicht wirtschaftlich wäre. Die DIESE eG soll eintreten, wenn landeseigene Wohnungsunternehmen nicht wollen, und wenn keine Abwendungserklärung unterzeichnet wurde, mit der sich der Erwerber verpflichten würde, stärkere oder längerfristige Auflagen einzuhalten, als sie im Milieuschutzgebiet ohnehin gelten.

Voraussetzung für ein Engagement der neuen Genossenschaft ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich „mit großer Mehrheit und nach Möglichkeit vollständig“ für DIESE eG entscheiden und bereit sind, sich

mit einer Einlage von 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an der Genossenschaft zu beteiligen. Vom MieterMagazin gefragt, wie das für Leute mit geringem Einkommen möglich sein soll, erläutert Genossenschaftsvorstand Landwehr: „Kaum jemand hat dieses Geld, fast alle müssen es in der ein oder anderen Form finanzieren.“ Dies sei mit dem Programm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen möglich. Bei einem Zinssatz von einem Prozent resultiere eine monatliche Belastung von 2,30 Euro pro Quadratmeter. Das Geld sei im Übrigen nicht verloren, sondern angespartes Vermögen. Bei geringem Einkommen käme auch ein Programm der Investitionsbank Berlin (IBB) infrage. Für Menschen mit Hartz IV-Bezug gebe es „aktuell zwei noch nicht verbindlich geregelte Wege“, entweder zeichne und zahle das Jobcenter die Genossenschaftsanteile und behalte sie im eigenen

Foto: Christian Mührbeck



Als sich beim Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt die Vorkaufsfälle stapelten, hatte er die Idee zur „DIESE eG“

Vermögen, oder das Bundesprogramm „existenzsichernde Maßnahmen“.

In den Häusern, die sich hilfesuchend an DIESE eG wenden, gibt es bereits eine aktive Zusammenarbeit und Selbstorganisation der dort Wohnenden. Die Genossenschaft regt an, die zur Finanzierung auch erforderlichen freiwilligen Mieterhöhungen sozial zu staffeln.

Gegen die Probleme des entfesselten Wohnungsmarktes wird DIESE eG grundsätzlich nichts ausrichten können. Sie kann jedoch einen Schutz für die Häuser darstellen, deren Mieterinnen und Mieter sich auf die Bedingungen der Genossenschaft einlassen wollen und können.

Elisabeth Voß

■ Mehr Infos:  
<https://diese-eg.de/>

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Mitplanen in Mitte



Foto: Stadtwerkstatt

Stadtwerkstatt  
Berliner Mitte  
Karl-Liebknecht-Straße 11  
(1. Stock in den Arkaden)  
Offene Werkstatt:  
Montag 14 bis 18 Uhr,  
Donnerstag 18 bis 22 Uhr  
Nächste Forum-Termine:  
11. September,  
9. Oktober, 18.30 Uhr  
[www.berlin.de/stadtwerkstatt/](http://www.berlin.de/stadtwerkstatt/)

Berlins historisches Zentrum ist mitten im Umbruch. Am Alexanderplatz sind Hochhäuser geplant, am Molkenmarkt wird in Kürze ein neues Stadtviertel aufgeschlossen, und die Wohnungsbaugesellschaft WBM will auf der Fischerinsel Wohnungen bauen. Zur Information und Beteiligung der Bürger gibt es seit einem Jahr in der Karl-Liebknecht-Straße 11 die Stadtwerkstatt Berliner Mitte. Zweimal wöchentlich kann man hier mit den Planern aus der Verwaltung über aktuelle Bauvorhaben diskutieren und auch selbst zusammen mit anderen Interessierten neue Ideen für die Mitte ausarbeiten. „Mach selbst, was fehlt!“ ist das Motto. Einmal im Monat, jeweils am zweiten Mittwoch, werden sowohl große Pläne als auch kleine Neuigkeiten in einem Forum diskutiert. Außerdem gibt es regelmäßig Veranstaltungen zu bestimmten Einzelprojekten. So geht es am 19. September um 18 Uhr um die Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz zum Potsdamer Platz. Ein Begleitkreis, in dem auch Vertreter des Abgeordnetenhauses und der Bezirksverordnetenversammlung Mitte sitzen, sorgt dafür, dass die Ergebnisse der Stadtwerkstatt nicht ungehört verhallen. js

## Zähes Ringen gegen Leerstand

Seit Jahren stehen in der Wohnanlage Riehmers Hofgarten in Kreuzberg viele Wohnungen leer. Dem Bezirksamt ist es trotz des verschärften Zweckentfremdungsverbots noch nicht gelungen, den Eigentümer zur Vermietung zu zwingen.

Wohnungsleerstand ist in Riehmers Hofgarten schon seit über zehn Jahren ein Ärgernis. Die denkmalgeschützte Anlage gehört vier verschiedenen Eigentümern, die in den letzten Jahren zum Teil mehrmals wechselten. Aktuell sind mindestens 47 Wohnungen unvermietet. Allein bei den Aufgängen an der Yorckstraße, die einem türkischen Investor gehören, stehen nicht weniger als 28 Wohnungen leer.

„Wir werden anordnen, dass sie sofort wieder Wohnzwecken zugeführt werden“, sagte Sozialstadtrat Knut Mildner-Spindler (Linke) im April. Schon im Juni 2018, nachdem eine Leerstandsgenehmigung ausge-

laufen war, hatte Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne) „Zwangmaßnahmen“ angekündigt. Geschehen ist allerdings nichts.

Streitpunkt ist nach wie vor eine Baumaßnahme: Der Investor will einen Aufgang mitsamt des Yorck-Kinos abreißen und neu bauen – und begründet damit den Leerstand. Der Bezirk will das aber nur genehmigen, wenn im Neubau bezahlbare Wohnungen entstehen. Nach den markigen Worten der Stadträte nahm der Eigentümer die festgefahrenen Verhandlungen erneut auf. Offenbar will er nun nicht mehr abreißen, sondern nur noch modernisieren. Wenn eine Einigung zustande kommt, erteilt der Bezirk für die Bauzeit eine befristete Leerstandsgenehmigung. Der Investor muss sich aber auch noch mit den Nachbareigentümern verständigen. „Sollte die Einigung nicht in kurzer Zeit erfolgen, wird die Wiederaufführung zu Wohnzwecken angeordnet“, erklärt Eckhard Sagitza vom Wohnungsamt.



Foto: Sabine Mittermeier

Seitdem das Zweckentfremdungsverbot im Mai 2018 verschärft wurde, können die Wohnungsämter schon nach dreimonatigem Leerstand eine Vermietung anordnen und bei einer Weigerung des Eigentümers auch einen Treuhänder damit beauftragen.

Jens Sethmann

**Im denkmalgeschützten Riehmers Hofgarten stehen zurzeit 47 Wohnungen leer**

## KARL-MARX-ALLEE

### 670 Wohnungen wieder in Landeshand

Der jetzige Ankauf ist für Berlin die preiswertere Lösung

Erleichterung bei den Mietern der Karl-Marx-Allee: Nach monatlangem Ringen gehen 670 Wohnungen in den Blöcken C-Nord, C-Süd und D-Nord nicht an den Konzern Deutsche Wohnen, sondern an die landeseigene Gewobag.

Es war eine Rekommunalisierung mit ungewöhnlichen Mitteln. Um den Weiterverkauf der in den 90er Jahren privatisierten Wohnungen an die Deutsche Wohnen zu verhindern, hat der Senat das Modell des „gestreckten Erwerbs“ entwickelt: Dabei nutzen die Mieter mit Hilfe des Landes Berlin ihr individuelles Vorkaufsrecht, um die Wohnungen im nächsten Zug an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag zu übertragen. Rund die Hälfte der Mieter ergriff diese Möglichkeit und machte das Geschäft für die Deutsche Wohnen unattraktiv – der Konzern hätte seine Bewirtschaftungsstrategien nicht gegen den Mit-eigentümer Gewobag durchsetzen können.

Nach dem Rückzug der Deutschen Wohnen ist der gestreckte Erwerb

nun nicht mehr nötig. Für Berlin und die Gewobag ist die jetzige Lösung voraussichtlich sogar preiswerter. „Eine gute Nachricht für alle Mieter, die mit ihrem engagierten Kampf und ihrer Bereitschaft für unkonventionelle Wege maßgeblich zum Gelingen beigetragen haben“, freut sich Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

Beim Block D-Süd, ursprünglich ebenfalls Teil des Deals, konnte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sein Vorkaufsrecht zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM ausüben, denn der Block steht in einem Milieuschutzgebiet. Über den Block F-Nord, dessen Kauf die Deutsche Wohnen etwas später angekündigt hatte, verhandelt der Senat noch.

Jens Sethmann

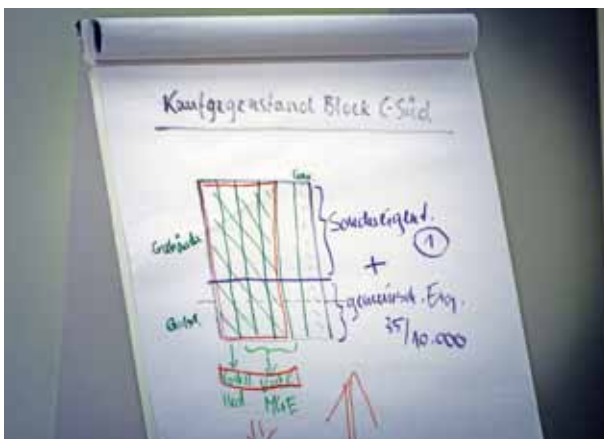


Foto: Christian Muhrbeck

## IMMOBILIENMARKTBERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

## „Heller Wahnsinn“

Der Berliner Immobilienmarkt verzeichnete 2018 Rekordumsätze. Für die Mieter verschärft sich die Lage weiter, wenn die Politik nicht wirksam eingreift.

19,2 Milliarden Euro sind im letzten Jahr beim Verkauf von Berliner Grundstücken und Häusern über den Tisch gegangen – ein neuer Spitzenwert. Das sind sechs Prozent mehr Umsatz als 2017 bei elf Prozent weniger Kauffällen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) hat alle 27534 notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2018 ausgewertet.

Die Preise steigen weiter stark an: Reine Mietwohnhäuser waren um sieben Prozent teurer als ein Jahr zuvor, bei Eigentumswohnungen betrug der Anstieg elf Prozent. Dass die Preise damit etwas weniger ra-

sant in den Himmel schießen als im Vorjahr, macht die Bilanz nicht besser. „Die Preisanstiege machen deutlich, dass weitere mietpreisregulierende Gesetze notwendig sind, damit alle Berliner sich das Wohnen auch zukünftig leisten können“, sagt Sebastian Scheel, Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Durch die hohen Baulandpreise wird der Bau bezahlbarer Wohnungen massiv behindert. Die Bodenrichtwerte sind in den innerstädtischen Quartieren auf bis zu 11 000 Euro pro Quadratmeter angehoben worden – „der helle Wahnsinn“, meint Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Wohnungsbau für breite Schichten ist dort nicht mehr möglich.“

Wirkung zeigt das Umwandlungsverbot in den Milieuschutzgebieten.

Foto: Christian Mührbeck



Der Preis für Mietshäuser ging 2017 in Berlin um 7 Prozent nach oben

Insgesamt 12 836 Mietwohnungen sind 2018 in Eigentum umgewandelt worden – 22 Prozent weniger als im Vorjahr. Grund zur Entwarnung ist das allerdings nicht. „Die meisten werden zu günstigen Mieten nie mehr angeboten werden“, so Reiner Wild. Bei den Preisen, die für Eigentumswohnungen bezahlt werden, ist im Falle der Vermietung eine Missachtung der Mietpreisbremse vorprogrammiert.

Jens Sethmann

■ GAA-Immobilienmarktbericht unter [www.berlin.de/gutachterausschuss/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/)

## STROMANBIETER

## Wechselfreudige sind unerwünscht

**Tarifhopper ▶ sind für Stromversorger oft ein Verlustgeschäft**

Es hat sich herumgesprochen: Wer jährlich seinen Strom- oder Gasversorger wechselt, kann dank diverser Neukunden-Boni viel Geld sparen. Doch bei manchen Anbietern sind diese wechselfreudigen Kunden unerwünscht.

■ Der Bericht findet sich in der August-Ausgabe von „Finanztest“ und ist online kostenlos abrufbar unter [www.test.de/Energieversorger-wechseln-Wenn-der-Versorger-Sie-als-Kunde-ablehnt-5493684-0/](http://www.test.de/Energieversorger-wechseln-Wenn-der-Versorger-Sie-als-Kunde-ablehnt-5493684-0/)

Im Schnitt werde etwa jeder zehnte Neukunde abgelehnt, heißt es bei „Wechselpilot“, einem sogenannten Tarifaufpasser, der seinen Kunden die Abwicklung des Wechsels abnimmt. Besonders häufig komme das bei den Anbietern Maingau Energie, Vattenfall und Immergrün vor. Eine Begründung wird nicht geliefert. „Das müssen die Versorger, abgesehen bei Beantragung des Grundversorgungstarifs, auch nicht“, erklärt Marion Weitemeier von der Stiftung Warentest. Nach Angaben von Wechselpilot trifft es zum einen vor allem Kunden mit einem besonders hohen Stromverbrauch. Warum



Foto: Sabine Mittermeier

diese unbeliebt sind, ist nicht bekannt. Zum anderen trifft es Kunden, die sich als „Bonijäger“ verdächtig gemacht haben, beispielsweise weil sie vorher einen Vertrag mit einem Stromanbieter mit einer hohen Wechselprämie hatten. Für Anbieter, die mit hohen Bonuszahlungen im ersten Jahr locken, sind diese „Tarifhopper“, die nach einem Jahr schon wieder wechseln, ein Verlustgeschäft.

Bei Wechselpilot hat man sich mittlerweile darauf eingestellt. „Wir kümmern uns sofort um Alternativen, damit der Kunde nicht in die teure Grundversorgung rutscht“, erklärt Gründer und Geschäftsführer Maximilian Both. Es handele sich nur um eine Handvoll von Anbietern, die so verfahren würden, heißt es bei SwitchUp, einem anderen Tarifaufpasser: „Wir sortieren diese schwarzen Schafe von vorneherein aus, es gibt genügend Anbieter zur Auswahl“, erklärt Sprecherin Céline Iding. Für die Versorger ist es übrigens nicht ersichtlich, dass ein Wechseldienst anfragt. Für die Kommunikation wird eine extra Mailadresse eingerichtet. „Es sind keine Einzelfälle, es ist aber auch kein Massenphänomen“, sagt Marion Weitemeier. Sie rät, den Wechselprozess nicht zu spät einzuleiten und den ehemaligen Versorger aufzufordern, bestimmte Daten zu löschen.

Birgit Leiß

## Fauler Kompromiss mit einer Extra-Weißwurst

Bei der Neuregelung der Grundsteuer hat die Bundesregierung einen Kompromiss gefunden. Der Vorschlag von Finanzminister Olaf Scholz (SPD) wird umgesetzt, die CSU ertrotzte sich aber eine Länder-Öffnungsklausel als bayerische Extrawurst. Nach derzeitigem Stand kann die Grundsteuer weiter auf die Mieter abgewälzt werden.

Olaf Scholz hat sich mit seinem wertabhängigen Modell durchgesetzt. Zur Berechnung der Grundsteuer wird der Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete herangezogen. Bayern wollte hingegen ein Modell, bei dem sich die Höhe der Steuer pauschal an der Fläche des Grundstücks bemisst. Die Bundesregierung will nun den Ländern mit einer Öffnungsklausel die Möglichkeit geben, eigene Berechnungsmodelle zu erlassen. Die Städte und Gemeinden können zudem nach wie vor die Höhe der Steuer über die Festlegung des Hebesatzes selbst bestimmen. Weil die Berechnung der Grundsteuer auf völlig veralteten Werten beruht, hatte das Bundesverfassungsgericht eine Reform angemahnt. Bis Ende 2019 muss sie stehen, ansonsten entgehen den Kommunen jährliche Einnahmen in Höhe von insgesamt 14 Milliarden Euro. Die Behörden bekommen nun fünf Jahre Zeit für die Neuberechnungen.

Noch nicht geregelt ist die Frage, ob die Grundsteuer weiter über die Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden darf. Die Forderung des Deutschen Mieterbundes (DMB), die Umlage abzuschaffen, wird auch von der mitregierenden SPD unterstützt. Die Bundesregierung müsste dazu die Betriebskostenverordnung ändern.

Die Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden müsse auch von den Eigentümern getragen werden, so der DMB. „Das gilt erst recht, wenn jetzt der Bodenwert und die gezahlte Miete für die Höhe der Grundsteuer entscheidend sein sollen“, erklärt DMB-Geschäftsführer

Foto: picture alliance/euroluftbild.de



Bayern reklamierte erfolgreich eine Öffnungsklausel bei der Grundsteuer-Neuordnung (hier: Mehrfamilienhäuser in Augsburg)

Ulrich Ropertz. „Es kann nicht sein, dass Mieter für ihre Wohnungen immer höhere Mieten zahlen, die dann zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen werden, die

die Mieter aber wieder selbst über die Betriebskostenabrechnung zahlen müssen. Mieter werden so doppelt zur Kasse gebeten.“

Jens Sethmann

■ Petition „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“ mit Unterschriftenliste: [www.berliner-mieterverein.de/grundsteuer-petition.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/grundsteuer-petition.htm)

## VERBRAUCHERTIPP Rebellisch seit 150 Jahren



Alle Veranstaltungen sind kostenlos.

Die Ausstellung läuft noch bis zum 3. November 2019

FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum  
Adalbertstraße 95 A  
10999 Berlin

☎ 50585233

[www.fhxb-museum.de](http://www.fhxb-museum.de)

In Friedrichshain-Kreuzberg ist die Wohnungsfrage nicht erst seit gestern brisant. Ob Widerstand gegen Spekulanten im 19. Jahrhundert, Mieterstreiks im Jahre 1932 bis hin zu Häuserbesetzungen Anfang der 80er Jahre und dem Protest-Gekekundu am Kottbusser Tor unlängst – stets war der Bezirk Schauplatz von erbitterten Miet- und Häuserkämpfen. Das Friedrichshain-Kreuzberg-Museum hat sich für seine neue Ausstellung „Dach über Kopf! Wohnraumfragen in Friedrichshain und Kreuzberg“ auf Spurensuche begeben. Dabei werden zum einen die historischen Bedingungen und Kämpfe um das Wohnen beleuchtet, aber auch aktuelle Bezüge zu Initiativen wie „Bizim Kiez“ oder „Kotti & Co“ hergestellt, die sich heute gegen Verdrängung und Mieterhöhungen zur Wehr setzen. Nicht nur um Proteste geht es in der Ausstellung, sondern auch um Wohnformen und Wohnvisionen, die auf verschiedene Art und Weise ausgehandelt werden.

Die Ausstellung wird ergänzt durch ein spannendes Begleitprogramm. So wird am 12. September ein Film über die politischen Wandbilder der Künstlergruppe „Ratgeb“ gezeigt unter Anwesenheit des Mitbegründers Werner Brunner. Am 17. September führt ein Stadtspaziergang zu Orten der Miet- und Häuserkämpfe der letzten 150 Jahre. Bei einem Workshop am 14. und 15. September können in der Museumsdruckerei Protestplakate entworfen und mit traditionellen Drucktechniken umgesetzt werden.

bl

# Große Webfehler

## Die Europacity entsteht in der Logik des maximalen Profits



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Die Europacity nördlich des Hauptbahnhofs ist Berlins größtes innerstädtisches Investitionsprojekt – und mit Sicherheit eines der umstrittensten. Auf einer Fläche sieben Mal so groß wie der Potsdamer Platz entsteht ein neues Stadtviertel, das nach Auffassung der Bauherren für ein urbanes Lebensgefühl steht. Die Kritiker dagegen sprechen von einfallsloser Architektur und einer verpassten Chance, mitten im Herzen von Berlin ein modernes gemischtes Quartier zu schaffen. Es sei ein Beispiel dafür, dass man Stadtplanung nicht ausschließlich den Investoren überlassen kann.

Noch ist das Areal zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen eine riesige Baustelle. Doch die ersten Gebäude sind bereits bezogen, etwa die „Budapester Höfe“ mit 204 Mietwohnungen. Auch der „KunstCampus“ der Groth-Gruppe mit 120 exklusiven Eigentumswohnungen direkt am Wasser ist bereits seit 2017 belegt. Der Name ist allerdings etwas irreführend. Zumindest ist derzeit von den angekündigten Galerien im Erdgeschoss nichts zu sehen. Hinter einer Glasfront sind Fahrräder abgestellt. Der auf der Website angepriesene „Treffpunkt für Vernissagen und Kulturaustausch“ dient nämlich als „Kellerersatzraum“. „Mix it like Berlin“ verkündet ein Bau­schild am künftigen Stadtplatz. Susanne Torka vom Betroffenenrat Lehrter Straße erzählt, dass ausgerechnet hier, wo es für Wohnungen



Neubauten an der Heidestraße: jedes Teilquartier ein eigenes Gesicht?

viel zu laut war, ein Kinderspielplatz entstehen soll. Dass die viel befahrene Heidestraße einmal ein baumbestandener Boulevard zum Flanieren sein wird – so sieht es der Masterplan vor – kann sich die Stadtaktivistin kaum vorstellen. Es scheint das Grundproblem der Europacity zu sein: viel versprochen – wenig umgesetzt. Oder könnte das alles noch kommen? Ist nicht jedes Neubaugebiet am Anfang steril und leblos, wie manche einwenden?

„Man hat uns eine kleinteilige Entwicklung versprochen“, erklärt Susanne Torka. Bei der Standortkonferenz im Jahre 2009, als der Masterplan im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgestellt wurde, hieß es, die Baufelder würden an viele unterschiedliche Bauherren vergeben, so dass jedes der sechs Teilquartiere ein eigenes Gesicht bekommen würde. Dann wurde das Areal unter zehn Investoren aufgesplittet, die aber zum Teil miteinander verflochten sind. Statt abwechslungsreicher Architektur, so Torka, seien eintönige Blocks für Besserverdienende entstanden. Vor allem aber fehle es an Sozialwohnungen und öffentlichen Grünflächen. Das ganze Quartier sei angelegt auf die Logik des maximalen Profits, kritisiert Torka.

Der Architektur- und Stadtkritiker Claus Kämpfing erzählt, dass er unlängst Architekten aus Kopenhagen durch die Europacity geführt habe. Diese seien „erschrocken bis amüsiert“ gewesen darüber, dass Berlin als Hauptstadt so konventionell baut. „Das ist schade, denn ursprünglich war mehr gewollt“, sagt er.

Das Areal, einst wichtiger Bahnstandort, gehörte vor der Entwicklung größtenteils zum Eisenbahnvermögen und damit dem Bund. Im Jahre 2008 hat dieser es an einen börsennotierten Immobilienfonds, die CA Immo, verkauft. Das Land hatte also nur begrenzten Einfluss – und war froh über den Großinvestor.

## Damals waren Investoren noch nicht so zahlreich

„Man muss bedenken, dass die Planung aus einer Zeit stammt, in der Investoren noch nicht so zahlreich Interesse in Berlin zeigten“, meint Thomas Krüger, Architekt und Geschäftsführer von Ticket B, einem Büro, das Architekturführungen anbietet, unter anderem durch die Europacity. Das Land Berlin habe daher viele Zugeständnisse gemacht. Als größten strukturellen Fehler sieht er, dass der eingeplante Hafen weggefallen ist. „Das war ein Herzstück und hätte den wesentlichen Charme des Quartiers ausgemacht.“ Überhaupt habe man aus der Lage am Wasser viel zu wenig gemacht. Seine Befürchtung: „Wenn nun auch noch die Flick-Hallen wegfallen, wird dies der Todesstoß für die Europacity sein.“ Die Flick-Sammlung ist seit 2002 in den von der CA Immo vermieteten Rieck-Hallen neben dem Hamburger Bahnhof, dem Museum für Gegenwart, untergebracht. Der Vertrag soll demnächst auslaufen. Im Juli wurde bekannt, dass sie mög-

licherweise einem Immobilienprojekt weichen müssen.

Kunst und Kultur spielten früher auf der einstigen Brachfläche eine wichtige Rolle. In die „Halle am Wasser“ in der Heidestraße zogen in den 2000er Jahren eine Reihe kleinerer Galerien. Ateliers und Kleingewerbe folgten. Wo heute der Kunstcampus steht, wurde im legendären Tape-Club gefeiert. Man wolle keinen Kahlschlag betreiben, beteuerten



„Man hat uns eine kleinteilige Entwicklung versprochen“: Susanne Torka, Betroffenenrat Lehrter Straße

## Vom Bahngelände zum exklusiven Wohnquartier

Das Gebiet um die Heidestraße hat eine bewegte Geschichte. Mit dem 1846 gebauten Hamburger Bahnhof und dem Lehrter Bahnhof war es lange Zeit einer der größten Eisenbahnstandorte und Güterumschlagplätze Berlins. Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile zerstört. 1983 wurde in dem Niemandsland zwischen Ost und West ein Containerbahnhof angelegt. Nach dem Mauerfall verfiel das Areal in einen Dornröschenschlaf, bis es von Künstlern und Kreativen entdeckt wurde. Doch spätestens mit der Eröffnung des Hauptbahnhofs im Jahre 2006 war es mit der „Zonenrandlage“ endgültig vorbei.

2008 wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs der Masterplan für die 42 Hektar große Fläche erarbeitet. Auf den Namen „Europacity“ hatte sich das Land Berlin mit den Eigentümern, ▶▶



Im „Kunstcampus“ dient die Galerie als Kellerersatzraum



die Investoren stets, sondern an diese Vergangenheit als Kulturstandort anknüpfen. Der im Jahre 2006, nach einem langen Planungs- und Abstimmungsprozess beschlossene Masterplan Heidestraße sieht einen flächenmäßigen Anteil von 3 Prozent für Kultur und Kreatives vor. Für Büros sind 58 Prozent vorgesehen, Wohnen macht 34 Prozent und Einzelhandel/Gastronomie 5 Prozent aus.

„Ich frage mich, wo die Kultur geblieben ist“, meint Käßplinger. Die Rieck-Hallen hätten keine nennenswerte Verbindung zum Quartier und die ursprünglich geplanten drei bis

vier Wohnateliers wurden nachträglich gestrichen. Die Europacity, so der Architekturkritiker, sei repräsentativ für eine Stadtentwicklung durch Investoren. Der Senat habe sträflich

## Wo war der Senat?

versagt: „Wenn man die Planung nicht ausschließlich den Investoren überlassen hätte, wäre deutlich mehr zustande gekommen.“ Als Positivbeispiel für eine urbane Mischung, das gleichzeitig auch in die Nachbarschaft hineinwirkt, sieht er das genossenschaftliche Bauprojekt Möckernkiez. Auch die 16 knallroten Häuser mit Eigentumswohnungen des Projekts „Am LOK-Depot“ in Schöneberg seien ein sozial und funktional gemischtes, vielfältiges Stadtquartier – das allerdings unter den Anwohnern wegen der Gentrifizierung des gesamten Umfelds umstritten ist. Beide sind infolge ihrer viel geringeren Ausmaße aber nicht mit der Europacity vergleichbar.

Damit irgendwann einmal Leben in das neue Quartier einzieht, gilt der Frage der Erdgeschossnutzungen besonderes Augenmerk. Werden sich Bewohner, Beschäftigte und Besucher hier gerne aufhalten, vielleicht auf ein Bier treffen oder ins Kino gehen? Ob angesichts der hohen Mieten kleine Läden für den Nahbedarf, etwa Bäckereien oder ein Zeitungskiosk einziehen, darf bezweifelt werden. Bislang gibt es gerade einmal ein Restaurant. Ein Supermarkt soll

erst in einigen Jahren kommen. Im „Tour Total“, einem markanten Hochhaus, in dem der Mineralölkonzern Total seine Deutschlandzentrale hat, sollte eigentlich ein öffentlich zugängliches Café ins Erdgeschoss ziehen. „Mit dem Tour Total erwacht Berlins Europacity“ titelte die „Berliner Morgenpost“ bei der Grundsteinlegung 2011. Doch heute essen hier ausschließlich die Mitarbeiter in einer Kantine.

Noch umstrittener ist freilich ein Deal, mit dem der CA Immo 16000 Quadratmeter zusätzliche Geschossfläche genehmigt wurden. Die Gegenleistung für dieses großzügige Entgegenkommen: gerade einmal 42 geförderte Sozialwohnungen mehr. Von den insgesamt 3000 Wohnungen des Quartiers sind jetzt 270 mietpreisgebunden. Sie kosten 8 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das 25 Prozent beziehungsweise seit 2018 sogar 30 Prozent an Sozialwohnungen vorschreibt, kam für den größten Teil des Wohnungsbaus in der Europacity zu spät. Die Verträge mit den Investoren wurden bereits 2011 geschlossen. Nur im westlich der Heidestraße gelegenen „Quartier Heidestraße“, das auch zur Europacity gehört, kommt es zum Tragen. Doch weil hier überwiegend Büros und Gewerbe gebaut werden, fällt das anteilmäßig kaum ins Gewicht. „Solche Beispiele zeigen, dass man den Investoren mehr geschenkt als abverlangt hat“, sagt Käßplinger. Ein weiterer Streitpunkt: die öffentliche Infrastruktur. Eine Kita ist bereits

- ▶▶ der Deutsche Bahn und der Bahntochter Vivico geeinigt, um gerade an diesem Ort der Teilung ein Bekenntnis zur Einheit Europas abzugeben. Wohnungsbau gibt es vor allem auf der Ostseite, die von der CA Immo entwickelt wird. Zwischen 13,50 und 16 Euro nettokalt pro Quadratmeter kosten die Mietwohnungen. Für eine 100 Quadratmeter große Wohnung in den „Wiener Etagen“ müssen rund 2000 Euro warm hingelegt werden. Im Quartier westlich der Heidestraße, wo erst später mit dem Bau begonnen wurde, sollen sie sogar noch teurer sein. Bauherr ist hier die Tau-recon Real Estate. Die Eigentumswohnungen im „The One“ an der Uferpromenade werden von der Buwog-Gruppe vermarktet. Kaufpreis: 5900 bis 8700 Euro pro Quadratmeter. An Abnehmern mangelt es trotzdem nicht. *bl*





Muss die Kunst in den Rieckhallen („Sammlung Flick“) einer neuen Immobilie weichen?

in Betrieb gegangen, eine zweite ist geplant. Ob das reicht, bleibt abzuwarten. Eine Schule hat der neue Stadtteil nicht, allerdings aus guten Gründen. Eine „Ghettoschule“ nur für die Kinder der Besserverdienenden wollte niemand, daher entschied man sich, eine Schule außerhalb des Quartiers in der Boyen-/Chausseestraße zu bauen, die auch Kinder der umliegenden Kieze besuchen können. Doch wie die Kinder dahin kommen, solange weder eine S-Bahn noch eine U-Bahn fährt, ist unklar. Zwar wird derzeit die neue S-Bahnlinie S 21 vom Gesundbrunnen zum Hauptbahnhof gebaut, doch man hat es versäumt, einen Halt für die Europacity einzuplanen. Der nachträgliche Einbau eines Bahnhofs an der Perleberger Brücke wird derzeit geprüft, wäre aber sehr kostspielig. Zudem wird die S-Bahn nicht vor 2029 fahren. Eine Tram soll erst ab

2035 durch die Heidestraße rollen. Um die Europacity mit den umliegenden Quartieren zu verbinden, sind drei Brücken geplant. Doch nur eine, die nach Mitte, soll 2021 fertig

### Auch die Senatsbaudirektorin würde es heute anders machen

tiggestellt werden. „Ein lebendiges Stadtquartier, vernetzt mit den umliegenden Gebieten, ist das nicht“, lautet daher das Fazit von Claus Käßlinger. Selbst in der Hamburger Hafencity – wo übrigens die gleichen Entwickler am Werk waren – habe man ein bisschen mehr Wert auf die Infrastruktur gelegt: „Aber auch dort ist es jenseits der Bürozeiten fast ausgestorben.“ Es sei viel zu spät und viel zu zaghaft damit be-

gonnen worden, für die öffentliche Infrastruktur zu sorgen. Zu den wenigen Fans der Europacity zählt Berlins Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. Sie hat den Masterplan maßgeblich mit erarbeitet. Auch sie würde heute einiges anders machen, wie sie unumwunden einräumt. Vor allem würde sie sich mehr bezahlbare Wohnungen wünschen. Doch dafür habe es damals keine rechtlichen Möglichkeiten gegeben. Zudem sei der enorme Zuzug in die Hauptstadt damals noch nicht abzusehen gewesen. Auch neue Mobilitätskonzepte – Ladestationen für E-Autos, Flächen für Carsharing und Leihfahräder – hätten damals einfach noch nicht die Rolle wie heute gespielt. Hier sei man dabei, nachzubessern. Die Schmähung der Europacity als monotone „Schlaf- und Bürostadt“ will sie jedoch nicht gelten lassen. „Ich freue mich, dass hier gute Architek-

■ Ticket B bietet für Gruppen maßgeschneiderte Architekturführungen an, unter anderem durch die Europacity <https://ticket-b.de/index.php>

## „Gepflegte Tristesse – aber Berlin hat bekanntlich Abwehrkräfte“

**Der Architekt und Autor Ulf Meyer hat in einem „taz“-Beitrag harsche Kritik an der Europacity formuliert.**

**MieterMagazin:** Ihr Artikel hat die Überschrift „Ohne städtebauliche Visionen“. Alles deutet auf „gepflegte Tristesse“ und „lustlos entworfene Renditeobjekte“ hin. Was ist da schief gelaufen?

**Ulf Meyer:** Grundsätzlich halte ich es nicht für verwerflich, Rendite machen zu wollen, aber man kann sie auch mit Qualität erzielen. Zudem muss die öffentliche Hand klare städ-

tebauliche Vorgaben machen. Das ist hier nicht passiert, obwohl es die Möglichkeiten dazu gab. Warum hat man hier nicht eine Gestaltungssatzung wie am Pariser Platz formuliert, um bestimmte Dinge vorzuschreiben? Dazu kommt: Durch das Überangebot an Büroflächen entsteht im Grunde ein urbanisiertes Gewerbegebiet – und zwar nicht irgendwo auf der grünen Wiese, sondern mitten in der Stadt. 3000 Wohnungen – überwiegend exklusive, teure Wohnungen – stehen mehr als 10000 Arbeitsplätzen gegenüber. Die allermeisten,

die hier tagsüber arbeiten, werden vermutlich in das Viertel hineingefahren, viele mit dem eigenen Auto. Eine Stadt der kurzen Wege, wie sie inzwischen die Maxime im Städtebau ist, kann die Europacity so niemals werden.

**MieterMagazin:** Was sind aus Ihrer Sicht die größten Defizite?

**Ulf Meyer:** Was fehlt, ist ein attraktiver öffentlicher Raum. Die Lage am Wasser ist doch ein Pfund, mit dem man hätte wuchern können! Mit einem schönen, grünen Stadtplatz beispielsweise. Stattdessen wurde

Foto: David Sikopec





Bewohner-Spaziergang mit der Holzlatte; aus der Wasserlage haben die Architekten nichts gemacht



„tur entsteht“, sagte sie Ende 2017 bei der Grundsteinlegung des Projekts „The One“, einem Wohnhaus mit Eigentumswohnungen. Mit der Uferpromenade und dem Otto-Weidt-Platz als urbanem Zentrum werde man hier eine hohe Aufenthaltsqualität haben.

Katalin Gennburg von der Fraktion der Linken im Abgeordnetenhaus findet die Europacity dagegen „schrecklich wie den Potsdamer Platz“. Die Linken-Politikerin gehört zu den schärfsten Kritikern des neuen Stadtteils. Sie sagt: „Geld abladen und Rendite rekrutieren ist die Sprache dieses Quartiers.“ Auf den letzten zwei Grundstücken auf dem Areal, die noch in öffentlicher Hand sind, möchte sie Bauwagenplätze oder ein Kunstfestival ansiedeln. „Es braucht solche Kontrapunkte zu all dem Kommerz.“

Yves Mettler und Alexis Hyman Wolff ärgert vor allem, dass es kei-

nerlei Einbeziehung der Nachbarn aus den Altbaukiesen in Wedding und Moabit gibt. Die beiden Künstler aus Wedding haben sich im Rahmen ihres Projekts „Am Rand von

## „Die neuen Bewohner brauchen mehr als Wohnungen“

EuropaCity“ Gedanken über den neuen Stadtteil gemacht und dabei auch Bewohner interviewt – mit durchaus überraschenden Ergebnissen. So sind auch einige Studenten in die teuren Mietwohnungen gezogen, weil sie in Berlin nichts anderes gefunden haben, wie ihnen eine Mieterin erzählt hat. Die beiden Kunstschaaffenden haben mehrere Workshops und öffentliche Spaziergänge durch die Europacity veranstaltet. Zur Europawahl im Mai zo-

gen sie mit zahlreichen Teilnehmern mit Holzlatte durch das Viertel und skandierten „investorenfreundliche Architektur“ oder „Wer kann da wohnen?“ Den beiden geht es nicht allein um Protest-Aktionen, vielmehr wollen sie zuhören, unterschiedliche Stimmen sammeln und Begegnungen zwischen alten und neuen Nachbarn anregen. Yves Mettler ist überzeugt, dass die neuen Bewohner mehr brauchen als nur Wohnungen: „Wo können hier Chöre oder Bands proben? Wo gibt es Platz für kulturelle oder gemeinschaftliche Nutzungen, etwa einen Kiezladen oder Werkstätten?“ Er glaubt, dass es noch nicht zu spät ist, der Europacity Leben einzuhauchen. Wagenburgen oder Kiezläden bei einem milliardenschweren Projekt – das mag naiv sein. Doch letztendlich geht es um die Frage, in welcher Stadt wir wohnen wollen.

*Birgit Leiß*



Künstler Yves Mettler glaubt, dass die Europacity noch zu retten ist

►► der geplante Stadthafen gestrichen und im Haus am Kunstcampus sind im Erdgeschoss Kellerersatzräume eingerichtet worden, wo man Fahrräder hinter der Glasscheibe abstellen kann! Das tut weh. Da sieht man, wie es nicht gehen sollte. Anders als in der Hamburger Hafencity mit ihrer Elbphilharmonie fehlt außerdem ein Magnet, der Leute von außerhalb anziehen könnte. Öffentlich-kulturelle Einrichtungen wie eine Bibliothek oder Sakralbauten sucht man in der Europacity vergeblich. Dabei sollte das Quartier hinter dem

Hauptbahnhof eigentlich eine Visitenkarte sein. Schließlich ist es das Entree zur Hauptstadt.

**MieterMagazin:** Heißt das, aus der Europacity wird nie ein lebendiges Quartier?

**Ulf Meyer:** Es wäre verfrüht, die Europacity totzusagen. Ich schließe nicht aus, dass es sich entwickelt. Das Gros der Gebäude ist noch gar nicht gebaut. Die Gefahr der Gleichförmigkeit ist zwar da, aber es sind junge, gute Architekten dabei. Außerdem: Berlin hat bekanntlich Abwehrmechanismen. Eine geleckte

Stadt kann ich mir nicht vorstellen. Allerdings: Wenn man ein Quartier möchte, das sozial, ethnisch und von den Generationen her gemischt ist, muss man die Europacity sicherlich als misslungen ansehen. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten im selben Haus – mittlerweile ein ganz großes Thema in der Architektur – wurde hier gar nicht mitgedacht. Städte leben von Überraschungen, von undefinierten Räumen und architektonischer Vielfalt. All das hat in der Europacity kaum Platz.

*Interview: Birgit Leiß*

## MIETPREISBREMSE

## Mogel-Maschen

■ Ein Muster-schreiben und weitere Informationen finden Sie im BMV-Info 169 „Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung“:

[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-169-die-mietpreisbremse-bei-wiedervermietung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-169-die-mietpreisbremse-bei-wiedervermietung.htm)

Seit Einführung der Mietpreisbremse im Juni 2015 können die Vermieter bei einer Neuvermietung nicht mehr nehmen, was der Markt hergibt. Einige lassen sich nun allerlei Tricks einfallen, um das Gesetz zu umgehen. Allen voran die beiden großen Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen und Vonovia.

17 Euro nettokalt pro Quadratmeter für eine Wohnung in der Hobrechtstraße in Neukölln, 15 Euro für eine Wohnung in der wenig hippen Regattastraße in Köpenick – die Preise bei der Vonovia sind happig. Im Schnitt werden bei Wiedervermietung 14 bis 15,50 Euro verlangt. Das ergab eine Analyse des Berliner Mietervereins (BMV), die sich auf eine Auswertung von Angeboten im Internet stützt. „Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten, dass hier

In Berlin wären das mindestens 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. „Das Problem ist, dass nur die betroffenen Mieter vom Vermieter die Offenlegung der Kosten verlangen können“, erklärt Reiner Wild. Doch bei einem Fall in der Gontermannstraße, wo Neuvertragsmieten von über 16 Euro verlangt werden, sind dem BMV die tatsächlichen Modernisierungskosten bekannt, weil er die Sanierung für seine Mitglieder begleitet hat. „Da kommt man nie und nimmer auf solche Quadratmeterpreise“, sagt Wild. In den anderen Fällen kann man es nicht beweisen, es sei aber schlicht unwahrscheinlich, dass stets so umfassend modernisiert wurde.

Das Wohnungsunternehmen Vonovia bestreitet die Aussagekraft der BMV-Untersuchung und gibt eine durchschnittliche Neuvermietungsmiete von 9,20 Euro an. In die beiden neu zu vermietenden Wohnungen in der Gontermannstraße habe man jeweils circa 1000 Euro pro Quadratmeter investiert, inklusive senioren-gerechtem Umbau nach KfW-Standard, so Sprecherin Nina Henckel.

Auch bei der Deutsche Wohnen vermutet der BMV eine systematische Umgehung der Mietpreisbremse. Die Analyse von 50 Mietangeboten ergab eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,82 Euro pro Quadratmeter. Einem besonders dreisten Trick des umstrittenen Unternehmens hat das Landgericht eine deutliche Abfuhr erteilt. So sollte ein Mieter für eine 84 Quadratmeter große Wohnung in Friedrichshain zusätzlich zum „normalen“ Mietvertrag mit einer Nettokaltmiete von 573,29 Euro noch einen „Nachtrag zum Mietvertrag“ unterschreiben. Darin werden verschiedene Baumaßnahmen vereinbart, etwa die Verlegung von Mosaikparkett und Küchenboden-

fliesen. Die Miete sollte dadurch einen Monat nach Einzug auf 716,93 Euro steigen. Vor Gericht argumentierte die Deutsche Wohnen-Tochter GSW, es handele sich bei dem Nachtrag um eine „freie Vereinbarung“ zwischen Mieter und Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags. Die Richter ließen dies jedoch nicht gelten (LG Berlin vom 13. August 2018 – 66 S 45/18). Das Vorgehen könne nur als untauglicher Versuch einer

## Der Trick mit dem Doppelvertrag

Umgehung der Mietpreisbremse verstanden werden. Als zulässige Miete errechnete das Landgericht 507,62 Euro – also sogar noch weniger als im Basismietvertrag angegeben. Ob die Deutsche Wohnen nach diesem eindeutigen Urteil nun auf den Trick mit dem Doppelvertrag verzichtet, bleibt abzuwarten. Eine Stellungnahme wollte man nicht abgeben. Seit der BMV die Initiative zur Entzweiung der Deutsche Wohnen unterstützt, spricht das börsennotierte Unternehmen nicht mehr mit dem MieterMagazin.

„Wir glauben, dass die Deutsche Wohnen hier möglicherweise mit System vorgeht und eine Abzocker-Masche daraus machen will“, sagt Daniel Halmer, Rechtsanwalt und Gründer der Online-Plattform „wenigermiete.de“, die das Urteil erstritten hat.

Birgit Leiß

## Bei Verstoß gibt's Geld zurück

Der BMV empfiehlt allen neu eingezogenen Mietern, die zulässige Miethöhe checken zu lassen und bei Überschreitung sofort eine Rüge auszusprechen. Zwar kann man das auch tun, wenn man schon länger in der Wohnung lebt. Auch dann gilt: Der Vermieter muss die Miete entsprechend senken. Aber der Anspruch auf Rückzahlung der zuviel gezahlten Miete besteht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge. Der BMV hilft bei der Errechnung der zulässigen Miete und bei der Durchsetzung der Ansprüche. *bl*



Foto: Nils Richter

In der Gontermannstraße waren die Modernisierungskosten nach Überzeugung des Mietervereins nie und nimmer so hoch wie von der Vonovia behauptet

massiv gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Das Problem: Vonovia beruft sich – wie viele andere Vermieter auch – auf die Ausnahmeregelung, wonach die Mietpreisbremse nicht bei der erstmaligen Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung greift. Nach der Rechtsprechung müssen in einem solchen Fall die Investitionen rund ein Drittel der vergleichbaren (fiktiven) Neubaukosten betragen.

Bei den Berliner Mieten ist der Topf am Überlaufen



Illustration: Julia Gandras

## BERLINER MIETENDECKEL

# Mieterverein präsentiert sein differenziertes Konzept

**Der vieldiskutierte Mietendeckel wird kommen: Am 18. Juni hat der Berliner Senat Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz beschlossen. Die Mieten sollen sowohl eingefroren als auch an einer noch zu bestimmenden Höchstgrenze gekappt werden. Der Berliner Mieterverein (BMV) wirft ein Modell in die Debatte, das konkrete Höchstwerte festsetzt, aber für sehr niedrige Mieten moderate Erhöhungen zulässt. Bis Oktober soll der Gesetzentwurf ausgearbeitet sein.**

„Mit dem neuen Gesetz wollen wir dem gravierenden Mietanstieg der letzten Jahre Einhalt gebieten und den überhitzten Mietenmarkt in Berlin beruhigen“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke). Die Eckpunkte sind

eine Kombination der zuvor diskutierten Modelle des Einfrierens und Deckelns. Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen werden auf dem Stand vom 18. Juni für fünf Jahre eingefroren. Gleichzeitig wird eine Miethöchstgrenze gezogen, auf die besonders hohe Mieten auf Antrag abgesenkt werden können. Bei Wiedervermietungen darf weder die Miete des Vormieters noch die festgelegte Höchstgrenze überschritten werden. Bei Modernisierungen gibt es eine Kappung mit speziellen Obergrenzen. Vermieter, die eine wirtschaftliche Unterdeckung nachweisen, können sich stärkere Mieterhöhungen genehmigen lassen. Den betroffenen Mietern wird dann ein finanzieller Ausgleich gewährt, der den Unterschied zwischen der Höchstmiete und der gezahlten Miete auf fängt. Die Regelungen sollen für alle nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten, also für insgesamt rund 1,5 Millionen Mieterhaushalte. Der Soziale Wohnungsbau und andere preisgebundene Wohnungen sind ausgenommen, weil für sie eigene Mietenbegrenzungen gelten. Für Neubauwohnungen soll

der Mietendeckel ebenfalls nicht gelten.

Der Senat reagiert mit dem Mietendeckel auf die Untätigkeit der Bundesregierung. „Vom Bund gehen immer noch zu wenig und nur halbherzige Mietrechtsänderungen aus“, beklagt der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD). „Wir müssen die Menschen jetzt vor untragbaren Mieten und wilder Spekulation schützen.“

Als Anfang Juni vorab bekannt wurde, dass der Senat am 18. Juni Eckpunkte für einen Mietendeckel be-

## Müller: „Länder sollen eigene Wege gehen“

schließen will, hat der Eigentümerverband Haus & Grund seine Mitglieder dazu aufgerufen, die Mieten bis zum 17. Juni zu erhöhen. Die Vermieter sollten schnell noch die Mieterhöhungsmöglichkeiten ausnutzen, bevor sie an diesem Stichtag eingefroren werden, so der Appell von Haus & Grund. Auf der Verbands-Homepage lief eine Countdown-Uhr bis zum 17. Juni, 23:59:59 Uhr. Die Rechtsberater des Berliner Mietervereins hatten daraufhin einen großen Andrang zu verzeichnen. Nach dem Erscheinen des neuen Berliner Mietspiegels 2019 im Mai sprechen ohnehin viele Vermieter Mieterhöhungen aus. Nun kamen noch die von Haus & Grund aufgeschreckten Eigentümer mit Torschlusspanik hinzu. Besonders diese Mieterhöhungen stellten sich oft als fehlerhaft heraus. Wie bei jeder Mieterhöhung gilt: Man hat zwei volle Monate Zeit, die Mieterhöhung ruhig und sorgfältig zu prüfen. Auch wenn Vermieter versuchen, Druck zu machen, sollte man nicht vorzeitig zustimmen oder ablehnen. Mieterhöhungen sind nicht korrekt, wenn die letzte Mieterhöhung noch kein Jahr zurückliegt, wenn sie um mehr als 15 Prozent innerhalb von drei Jahren angehoben werden soll, oder wenn die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wird.

Hat sich bei der Prüfung herausgestellt, dass das Mieterhöhungsverlangen korrekt ist, muss der Mieter zustimmen und die höhere Miete

## Schrilte Töne aus der Immobilienbranche

Die Vermieterverbände laufen Sturm gegen den Mietendeckel und versuchen der Öffentlichkeit weiszumachen, dass eine Mietenbegrenzung letztlich gegen die Interessen der Mieter sei. „Die Leidtragenden werden die Mieter sein“, sagt etwa Kerstin Huth, Vorsitzende des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg.

„Eingefrorene Mieten führen zu mehr sozialer Kälte“, meint der Bundesverband freier Wohnungsunternehmen (BFW). Haus & Grund orakelt, Eigentümer würden „verdrängt“ und der Mittelstand „zerstört“. Der BBU sieht nur Bedarf, „schwarzen Schafen“ entgegenzutreten und bringt dafür sinnvolle Maßnahmen ins Spiel: ein Erschweren der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, ein Kündigungsschutz für Senioren, mehr Schutz vor Luxusmodernisierungen oder höhere Hürden für Eigenbedarfskündigungen. Das wären aber alles Gesetzesänderungen, die der Bund beschließen müsste – und der bleibt seit Jahren untätig.

js

## BMV-Modell für einen Mietendeckel

(ohne Wohnungen mit öffentlicher Förderung) in Euro pro Quadratmeter monatlich netto kalt

Baualter/ Wohnungsgröße				West	Ost		
	bis 1918	1919-1949	1950-1972	1973-1990	1973-1990	1991-2002	2003-2018
bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,99	6,15	5,89	7,26	6,16	8,36	9,79
60 m <sup>2</sup> und mehr	5,97	5,86	5,67	7,59	5,17	8,07	9,69

Weitere Informationen und eine Tabelle mit den ergänzenden Zuschlägen auf die Miethöchstwerte finden Sie auf der BMV-Internetseite [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) unter „aktuell“: Mieterverein stellt Konzept für Landesmietendeckel vor

zunächst zahlen. Es ist nicht nötig, die Zahlung unter Vorbehalt zu stellen. Wenn das Landesmietengesetz in Kraft tritt, wird für den Mieter von Gesetzes wegen ein Rückforderungsanspruch bestehen.

„Es ist gut und richtig, dass das Land den Mietendeckel in Angriff nimmt“, erklärt der BMV-Vorsitzende Dr. Rainer Tietzsch. Für den Rechtsanwalt gibt es keine ernsthaften verfassungsrechtlichen Argumente, die gegen die Zuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen sprächen, auf dem der Landesmietendeckel fußt. „Und wer die Zuständigkeit hat, hat auch die Verantwortung“, so Tietzsch. Angesichts der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt liegt eine öffentlich-rechtliche Preisbegrenzung, wie sie der Mietendeckel beabsichtigt, im öffentlichen Interesse.

### Das BMV-Modell im Detail

Im Juli hat der BMV einen eigenen, ganz konkreten Vorschlag für einen Mietendeckel vorgelegt, der von den Eckpunkten des Senats teilweise abweicht. Kern des Entwurfs ist eine Höchstwerttabelle, die gestaffelt nach Gebäudealter und Wohnungsgrößen die höchstzulässige Nettokaltmiete pro Quadratmeter angibt. Die Werte beruhen auf den Mittelwerten des Berliner Mietspiegels von 2011, die im Jahr 2010 erhoben worden sind – dem letzten Jahr, in dem der hiesige Wohnungsmarkt ausgeglichen war. Auf diese Werte wurde der Anstieg der Lebenshaltungskosten seit 2010 aufgeschlagen. Die übermäßigen Mietsteigerungen, die seither auf dem überhitzten Markt

entstanden sind, wirken sich somit nicht auf die künftigen Miethöchstwerte aus.

Diese Tabellenmieten – zwischen 5,17 Euro und 9,79 Euro pro Quadratmeter – dürfen nach dem Modell des Berliner Mietervereins in der Regel nicht überschritten werden. Für Wohnungen, die in den letzten acht Jahren energetisch saniert oder barrierearm umgebaut wurden, sind Zuschläge auf den Tabellenwert vorgesehen, etwa 0,48 Euro pro Quadratmeter für einen Aufzugsanbau oder 0,83 Euro für eine umfassende energetische Modernisierung. Für Wohnungen ohne Sammelheizung oder ohne Bad soll es Abschläge geben.

Mieten, die über dem so ermittelten Höchstwert liegen, können dem BMV-Modell zufolge auf Antrag abgesenkt werden. Niedrigere Mieten dürfen zwar bis zum Höchstwert angehoben werden, aber nur um 1,5



Foto: Christian Muhrbeck

Prozent im Jahr. Diese Mieten werden also nicht ganz eingefroren. Damit kommt man den gemeinwohlorientierten Vermietern entgegen, vor allem den Genossenschaften,

die bisher geringe Mieten verlangen und auch Modernisierungen nicht in vollem Umfang auf die Mieten umgelegt haben. Ein weiterer Unterschied zum Modell des Senats ist, dass Modernisierungen nicht auf ihre Auswirkungen auf die Miete überprüft werden müssen. „Es wäre zu bürokratisch, wenn man sich jede Modernisierungsmaßnahme genehmigen lassen müsste“, sagt Reiner Wild.

Das BMV-Modell ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und in den Abgeordnetenhaus-Fraktionen mit Interesse aufgenommen worden. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), eigentlich ein Gegner des Mietendeckels, nennt den BMV-Vorschlag „erfrischend differenziert und diskussionsfähig“, so Vorstand Maren Kern.

Bis Mitte September werden Verbände und Fachleute zum geplanten Mietengesetz angehört. Im Oktober will der Senat den Gesetzentwurf beschließen und dem Abgeordnetenhaus zur Beratung vorlegen. Das Parlament soll das Gesetz im Dezember verabschieden, so dass es spätestens am 11. Januar 2020 in Kraft treten kann.

Jens Sethmann



Foto: bautec



Foto: Christian Muhrbeck

■ Fragen und Antworten zum Mietendeckel auf der Seite der Senatsverwaltung: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/)

BBU-Chefin Kern: „BMV-Vorschlag ist diskussionsfähig“; Senatorin Lompscher: „Wir wollen den überhitzten Mietemarkt beruhigen“; BMV-Vorsitzender Tietzsch: „Das Land hat die Zuständigkeit und damit auch die Verantwortung“

Leerstehendes  
Friedenauer Haus,  
„Haushüterinnen“ Schipper  
und Reinhold



Fotos: Sabine Mittermeier

NACHBARSCHAFTSINITIATIVE FRIEDENAU

## Mission Hausrettung

Im beschaulich-bürgerlichen Friedenau kämpft eine Gruppe von Anwohnerinnen gegen den Leerstand und Verfall des Eckhauses Stubenrauch-/Odenwaldstraße. Es sind fast ausschließlich Frauen, viele davon im Rentenalter. Das MieterMagazin sprach mit den „Haus-Hüterinnen“, wie sie sich nennen.

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

**MieterMagazin:** Frau Schipper, wie hat alles angefangen?

**Ingrid Schipper:** Ich kannte das Haus vom Vorbeilaufen. Wie so viele im Kiez war ich empört, dass dieser wunderschöne Gründerzeit-Altbau leer steht, während andere verzweifelt

Kiezküche, einem Kinderladen und anderen Räumen für die Nachbarschaft.

**Irene Reinhold:** Wir wollen nicht gegen den Bezirk arbeiten, sondern miteinander. Ein nicht-aggressives Herangehen ist uns wichtig. Aber manchmal hat man schon den Eindruck, man müsse konfrontativ auftreten, damit sich etwas bewegt. Ich selber könnte mir gut vorstellen, mit meiner Familie in das Haus zu ziehen.

**MieterMagazin:** Wie haben Sie die Sache angegangen?

**Ingrid Schipper:** Im ersten Jahr haben wir vor allem versucht, öffentlichen Druck aufzubauen und uns Informationen über die Eigentümerin zu verschaffen. Ich war zwar Lehrerin für Sozialkunde, aber die Niederungen der Politik waren Neuland für mich. Wir mussten uns alle erst einmal schlau machen, welche rechtlichen und politischen Hebel es gibt. Nach einer Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung ging es dann plötzlich los mit Medienberichten und Presseanfragen.

**MieterMagazin:** Woran hakt es jetzt? Immerhin sind in Tempelhof-Schöneberg zwei Stadträte zuständig, deren Partei sich in der Regel offen zeigt für Wohnexperimente.

**Ursula Priess:** Ja, und die beiden haben das lange zwischen sich hin-

und hergeschoben. Als in April 2018 das neue Zweckentfremdungsgesetz in Kraft trat, haben wir uns gewisse Hoffnungen gemacht, dass es nun einfacher werden würde, gegen den ungenehmigten Leerstand vorzugehen. Dann hieß es, das Gesetz greife nicht, weil das Haus unbewohnbar ist. Das stimmt aber nicht. Der Zustand ist nicht so schlimm.

**Ingrid Schipper:** Die gesetzlichen Möglichkeiten sind ausreichend, aber es fehlt am politischen Willen. Dabei haben wir mit der GSE (Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH – die Redaktion) einen Treuhänder an der Hand, der die Bewirtschaftung übernehmen könnte. Außerdem haben wir als Initiative ein Konzept entwickelt, wie das Haus dem Spekulationsmarkt entzogen und als gemeinschaftliches Hausprojekt entwickelt werden kann. Wir stellen uns vor, das Haus ökologisch zu sanieren und Wohnraum für Geflüchtete, Alleinerziehende, Pflegebedürftige und andere bereitzustellen. Auch Werkstätten oder Musikübungsräume im Keller wären denkbar. Zusammen mit einem Nachbarschaftszentrum im Erdgeschoss könnte hier ein zukunftsweisendes Modell entstehen.

**Ursula Priess:** Der Bezirk könnte sich schmücken mit diesem Leuchtturmprojekt. Aber es fehlt ihm der Mut.

### „Als Bürgerin nicht ernst genommen“

Ich finde es ungeheuerlich, dass so viel Engagement und Sachverstand einfach in den Wind geschlagen werden. Als Bürgerin fühle ich mich nicht ernst genommen.

**Ingrid Schipper:** Nachdem Steglitz-Zehlendorf nun als erster Bezirk die Einsetzung eines Treuhänders prüft, haben wir wieder Hoffnung geschöpft, dass sich endlich etwas bewegt. Doch unsere fürsorgliche, freundliche Inobhutnahme hat unsere Stadträtin als „nicht zielführende Hausbesetzung“ kritisiert. Das hat uns wirklich empört. Die Inobhutnahme eines verwaorsten Hauses ist eigentlich Aufgabe der öffentlichen Hand.

*Interview: Birgit Leiß*

### Das Geisterhaus

Das Eckhaus mit 16 Wohnungen steht seit über 15 Jahren komplett leer. Der Bezirk verhängt zwar immer wieder mal Bußgelder gegen die Eigentümerin, diese schöpft aber stets sämtliche Rechtsmittel aus. So ist es auch in ihrem anderen Haus, der Burgsdorfstraße 1 in Wedding, das seit über einem Jahrzehnt komplett leer steht und mittlerweile einsturzgefährdet ist. Die Eigentümerin verfolgt offenbar keine spekulativen Ziele, sondern scheint schlicht überfordert.

bl

■ Die Initiative trifft sich jeden 2. Donnerstag im Monat im Nachbarschaftsheim Schöneberg, Holsteinische Straße 30 [www.leerstand-friedenau.blogspot.de](http://www.leerstand-friedenau.blogspot.de)  
E-Mail: [ni.friedenau@gmail.com](mailto:ni.friedenau@gmail.com)

eine Wohnung suchen. Im Frühjahr 2016 habe ich dann bei der Nachbarschaftsplattform „Nebenan.de“ einen Aufruf gestartet. Die Resonanz war groß. Um als Rechtsperson auftreten zu können, haben wir dann einen Verein gegründet. Mittlerweile haben wir etwa 30 Mitglieder, und es kommen auch immer mal wieder neue hinzu, auch Jüngere. Einige haben auch Interesse, selber in das Haus zu ziehen. Wir träumen nämlich von einem gemeinschaftlichen, integrativen Wohnprojekt, mit einer

## BERLINER BUNDESRATSINITIATIVEN ZUM GEWERBEMIETRECHT

# Mehr Schutz für Kleingewerbe, Kreative und Kinderläden?

■ *BMV-Info 81: „Geschäftsraummiete“:*  
[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-81-miete-von-geschaeftsraum-und-gewerberaum-die-vertragliche-vereinbarung-ist-entscheidend.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-81-miete-von-geschaeftsraum-und-gewerberaum-die-vertragliche-vereinbarung-ist-entscheidend.htm)

*Mietrechtsberatung für Gewerbemietler:*  
[www.berliner-mieterverein.de/beratung-und-service/persoennliche-rechtsberatung/gewerbemietler.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/beratung-und-service/persoennliche-rechtsberatung/gewerbemietler.htm)

Die Metall-  
 werkstatt „Dritt-  
 werk“ ist in  
 den letzten vier  
 Jahrzehnten drei  
 Mal umgezogen

Wo einst Schlosser, Klempner oder Automechaniker ihre Werkstätten hatten, stehen heute nicht selten Wohnungen oder Supermärkte. Fleischer, Bäcker, kleine Gemüsehändler müssen immer öfter großen Ketten oder schicken Restaurants weichen. Der Strukturwandel beim innerstädtischen Gewerbe ist in vollem Gange. Jetzt fordert Berlin die Gewerbemietpreisbremse.

Drei Umzüge hat die Metallwerkstatt Drittwerk in den vergangenen 38 Jahren bewältigt. „Zuletzt sind wir aus Kreuzberg hierher auf diesen Hof in Neukölln gezogen“, erzählt Geschäftsführerin Luise Hofmeier. Die früheren Standorte werden heute ganz anders genutzt, in der Urbanstraße beispielsweise hat ein Supermarkt ihre Fläche mit belegt. „Wenn 2021 auch dieser Mietvertrag für uns ausläuft, kann es sein, dass wir an den Stadtrand oder sogar darüber hinaus ausweichen müssen.“ Zwar hat der Betrieb einen guten Ruf: bei Anwohnern im Kiez, die mit vielen Reparaturarbeiten kommen, und auch unter Bauherren und Architekten, die bei Drittwerk Geländer, Gitter oder Zäune fertigen lassen. Aber die Zukunft des kleinen Betriebes hängt derzeit von den Verhandlungen mit ihrer Hausverwaltung ab – über die Höhe der künftigen Miete, der Kaution und nicht zuletzt auch der Laufzeit des neuen Vertrages.

Die Bedingungen für solche Verhandlungen, so Dirk Beckmann, Fachanwalt und Berater für Gewerbemietler

beim Berliner Mieterverein (BMV), haben sich in den zurückliegenden zehn Jahren deutlich verschlechtert. „Für Gewerbemietler gibt es keine Mietpreisbremse, es gelten keine ortsüblichen Vergleichsmieten, unbefristete Mietverträge sind jederzeit und ohne die Angabe von Gründen kündbar – und die Befristungen werden immer kürzer.“ Kein Wunder: Ein schneller Mieterwechsel garantiert den Vermietern in Städten mit großer Nachfrage nach Gewerbeflächen ständig steigende Einnahmen. Aus

vierendem Strukturwandel nicht mehr gerecht. Deshalb forderte das Land bereits im vergangenen Jahr mit einer Bundesratsinitiative, der „Verdrängung von Gewerbemietern in Ballungsräumen“ entgegenzuwirken und wurde von einer breiten Mehrheit der Länder unterstützt. Denn Statistiken über Gewerbemietentwicklungen in Ballungsräumen zeigen vor allem eins: exorbitante Steigerungen. So kletterten Gewerbemieten in Berlin laut Immobilienverband IVD in sogenannten 1 B-Lagen zwischen 2009 und 2018 um 267

## Zweiter Berliner Vorstoß

Prozent (große Ladenflächen) beziehungsweise um 200 Prozent (kleine Ladenflächen). In den 1 A-Lagen waren es etwa 50 Prozent.

Weil die Bundesregierung trotz solch bedenklicher Entwicklung keinen Anlass für einen Eingriff ins Gewerberecht sah, legte der rot-rot-grüne



Foto: Christian Muhrbeck

diesem Karussell müssen gerade kleine Unternehmen irgendwann aussteigen.

Jochen Biedermann, in Neukölln für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste verantwortlicher Stadtrat, sieht diese Entwicklung mit Sorge: „Es trifft Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, aber auch die Kreativwirtschaft, Vereine, Beratungsstellen, Kinderläden – eben auch die soziale Infrastruktur.“

Das derzeitige Gewerbemietrecht, so der Berliner Senat, wird solch gra-

Berliner Senat Mitte August diesen Jahres noch einmal nach. In einer zweiten Bundesratsinitiative fordert die Landesregierung die Einführung einer Gewerbemietpreisbremse für angespannte Märkte. Als angespannte Märkte sollten dabei Regionen gelten, in denen „die besondere Gefahr besteht, dass es kleinen und mittleren Unternehmen nicht mehr möglich ist, einen Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen“.

Rosemarie Mieder

## Kräfte im Gleichgewicht?

Zwischen einem Gewerbemietvertrag und einem Wohnraummietvertrag gibt es große Unterschiede. Während das Wohnraummietrecht den sozialen Schutz von Mietern zum Ziel hat, geht das Gewerbemietrecht von einem Kräftegleichgewicht der beiden Parteien aus. Miethöhe, Befristung des Mietvertrages und Kündigungsfristen sind Verhandlungssache. Das sichert auch dem Gewerbemietler Flexibilität zu: Gerade bei Neugründung möchte sich ein Mieter oft nicht langfristig binden, um notfalls rasch wieder aus dem Vertrag herauszukommen. Mietrechtsanwalt Dirk Beckmann, der für den Berliner Mieterverein Gewerbemietler berät, empfiehlt: „Lassen Sie auch einen Gewerbemietvertrag anwaltlich prüfen, bevor Sie ihn unterschreiben.“ *rm*

# WIE SICH DER BERLINER MIETERVEREIN SEIT 1888 ENTWICKELTE Vom Fragekasten zur schlagkräftigen Interessenvertretung

Als vor 130 Jahren der erste Vorläufer des Berliner Mietervereins (BMV), der „Verein Berliner Wohnungsmiether“ gegründet wurde, war er ein bürgerlicher Verein mit 4000 Mitgliedern, der sich strikt aus der Politik heraushalten wollte. Heute steht der BMV seinen 177 000 Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite – nicht nur gegenüber Vermietern und vor Gericht, sondern auch als gewichtige politische Interessenvertretung.

Der Zweck des 1888 gegründeten Vereins Berliner Wohnungsmiether war „die Wahrnehmung und Förderung der Interessen der Wohnungsmiether im Allgemeinen und seiner

täglich von 16 bis 18 Uhr statt. Michaelis hat rund 250 Beratungen pro Jahr durchgeführt. „Vielfach sind dem Verein fernstehende Personen erst bei einem eintretenden Konflikte mit ihren Hauswirthten dem Verein beigetreten, nur um schleunigst den Rat des Syndikus in Anspruch nehmen zu können“, stellte die Vereinszeitung 1896 fest. In diesem Jahr richtete der Verein auch einen Fragekasten für „alle das Miethsverhältniß betreffenden Fragen“ ein.

Der Vorsitzende Hermann Horn beantwortete die eingesandten Fragen entweder per Brief oder in der nächsten Ausgabe der Vereinszeitung. Der Verein lud seine Mitglieder auch zu vielfältigen Fachvorträgen ein, die zum großen Teil von Horn selbst gehalten wurden.

Der Mitgliedsbeitrag betrug 40 Pfennig pro Vierteljahr. Er wurde entweder im Vereinsbüro in der Solmsstraße 30 eingezahlt oder von einem Boten abgeholt. Der Beitrag blieb bis nach 1900 stabil. Die Zahl der Mitglieder stieg von 4360 im Gründungsjahr auf 6300 im Jahr 1890, sank dann aber bis zur Jahrhundert-



wende auf 1736. Für „kleine Leute“ waren 1,60 Mark als Jahresbeitrag für den Mieterverein nicht unerheblich. So waren im Jahr 1900 nur 3,4 Prozent der Mitglieder Arbeiter, dagegen fast 60 Prozent Selbstständige.

## Die 20er Jahre: Viele Vereine, komplizierte Gesetzeslage

Auf dem heutigen Berliner Gebiet wurden bis 1907 noch zehn weitere Mietervereine gegründet. Der Verein Steglitzer Wohnungsmiether beteiligte sich sogar an Kommunalwahlen und vermittelte seinen Mitgliedern Rabatte in bestimmten Geschäften. Im Jahr 1905 hatte er immerhin 1100 Mitglieder.

Nach der Bildung von Groß-Berlin im Jahr 1920 hatte die Hauptstadt keinen einheitlichen Mieterverein. Es gab zum einen örtliche Mietervereine, die im Reichsbund Deutscher Mieter organisiert waren, und zum anderen den Gau Berlin im konkurrierenden Bund deutscher Mietervereine mit Sitz in Dresden. Schätzungsweise hatten sie in Berlin zusammen rund 50 000 Mitglieder. Gesichert ist diese Zahl jedoch nicht.

Die Mieterberatung wurde im Laufe der 1920er Jahre immer anspruchsvoller. Es gab im Mietrecht neue Reichsgesetze, Ländergesetze, Verordnungen und Anordnungen der Gemeinden, die sich ständig änderten. „Beim Mietrecht rechnet man mit kurzen Geltungsperioden von drei, sechs, neun Monaten, ein oder zwei Jahren, in denen sich das Gesetz ändert“, beklagte sich die Allgemeine Berliner Mieterzeitung im Jahr 1929. „Nicht nur die Laien, son-



Fotos: MieterMagazin-Archiv

Das BMV-Team im Jahr 1986, rechts außen der heutige Geschäftsführer Reiner Wild

Mitglieder im Besonderen, unter Ausschluß aller politischen und religiösen Tagesfragen“. Seine wichtigste Aufgabe war damals wie heute die Rechtsberatung der Mitglieder. Gegen Vorzeigen der letzten Beitragsquittung erhielten sie eine kostenlose Auskunft beim Syndikus Rechtsanwalt Michaelis. Die Beratung fand



Mitgliedsausweis mit Stempelmarken von 1969





Foto: Sabine Mittermeier



ren zu verzeichnen: Die Marke von 5000 wurde 1973 überschritten, 1980 hatte der Verein erstmals mehr als 20000 Mitglieder. Die jahrelange Diskussion um die Aufhebung der Mietpreisbindung sorgte für einen anhaltenden Zuwachs. Als der „weiße Kreis“ im Jahr 1988 tatsächlich eingeführt wurde, hatte der BMV über 45000 Mitglieder.

Der Berliner Mieterverein trat in den 80er Jahren auch politischer auf und verbreiterte sein Beratungsangebot. Die Zahl der Beratungsstellen stieg von 13 im Jahr 1978 auf 41 im Jahr 1990. In jeder Woche waren die Stellen insgesamt 78 Stunden geöffnet. Der Mitgliedsbeitrag war anfangs nach der Miethöhe gestaffelt. Bis 1967 zahlte man 2 Mark im Monat, wenn die Miete unter 100 Mark lag. Wenn man mehr als 300 Mark Miete zahlte, belief sich der Beitrag auf 5 Mark. Bezahlt wurde noch überwiegend in bar. Die Mitglieder bekamen als Quittung eine unterschriebene Beitragsmarke auf ihre Mitgliedskarte geklebt. Ab den 80er Jahren wurden die Beiträge nach Einkommen



abgestuft. So lag im Jahr 1990 der höchste Monatsbeitrag bei 12,50 Mark, der Sozialbeitrag bei 6,50 Mark. Nach dem Zusammenschluss mit dem Mieterverein von Ost-Berlin wuchs der BMV in den 90er Jahren rasant weiter. 1996 war die Mit-

gliederzahl erstmals sechsstellig, die Zahl von 150000 wurde 2009 überschritten. Heute hat der BMV rund 177000 Mitglieder und ist mit Abstand der größte Mieterverein in Deutschland, wenn nicht sogar die größte örtliche Mietervereinigung Europas. Und die Tendenz ist weiter steigend. Seit vielen Jahren sind jährlich 1500 bis 5000 hinzugekommen – nicht nur weil immer mehr Mieter eintreten, sondern auch weil der Anteil der Mitglieder, die nach der Lösung ihres mietrechtlichen Problems wieder austreten, zurückgegangen ist. Die Treue wird auch belohnt: Nach 5, 10, 15, 20, 30 und 40 Jahren Mitgliedschaft reduziert sich der Mitgliedsbeitrag. Der Regelbeitrag liegt heute bei 9,00 Euro im Monat, der Sozialbeitrag bei 4,50 Euro.

Im Jahr 2018 haben die Mieter in der BMV-Geschäftsstelle, in den acht Beratungszentren und an 19 weiteren Beratungsstellen die Rechtsberater insgesamt 73320 mal in Anspruch genommen. Im Berliner Mieterverein zu sein und zu bleiben lohnt sich nicht nur bei den sich häufenden Streitigkeiten um Mieterhöhungen, Modernisierungen, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen. Mit vielen Mitgliedern hat der BMV auch ein größeres politisches Gewicht, das er bei den Verhandlungen um den Mietspiegel oder bei der Diskussion um den Mietendeckel in die Waagschale werfen kann und den Forderungen nach mehr Sozialem Wohnungsbau und einem gerechten Mietrecht mehr Nachdruck verleiht. An den bald 180000 Mitgliedern des Berliner Mietervereins kommt in der Berliner Wohnungspolitik jedenfalls niemand vorbei.

Jens Sethmann

◀ Mit den Mitgliederzahlen ging es seit den 70er Jahren steil aufwärts (Tag der offenen Tür 2011 und 2018)



Buch zur Geschichte des BMV, Armin Hentschel, Reiner Wild: Wider Miethswucher und Eigenthümertyrannei – 101 Jahre Berliner Mieterverein 1888-1989, Berlin 1989, erhältlich in der BMV-Geschäftsstelle für 10 Euro, bei Bestellungen zuzüglich 2 Euro Versandkosten

◀ Gedenktafel am Vereinsitz des BMV-Vorgängers „Verein Berliner Wohnungsmiether“ in der Kreuzberger Solmsstraße

dern auch der größte Teil der Juristen finden sich auf diesem Gebiet nicht zurecht.“

Die Berliner Vereine im Reichsbund boten an 18 Stellen Beratungen in 57 Wochenstunden an. Der Gau Berlin im Bund deutscher Mietervereine unterhielt 13 Beratungsstellen mit wöchentlich 58 Stunden.

Über die Mitgliedsbeiträge ist wenig überliefert. Im Jahr 1920 betrug der Jahresbeitrag beim Steglitzer Mieterverein 12 Mark. Beim Mieterverein des Groß-Berliner Westens war der Beitrag gestaffelt: So zahlte man bei einer Jahresmiete von 1000 Mark einen Jahresbeitrag von 6 Mark, bei einer Jahresmiete von 8000 Mark musste man 25 Mark entrichten. Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten wurden die Mieterverbände im Jahr 1934 zusammengelegt und politisch „gleichgeschaltet“.

Der Berliner Mieterverein gründete sich im Jahr 1949 neu. Die Mitgliederzahlen waren anfangs sehr bescheiden. Durch die allgemeine Mietpreisbindung für den gesamten Alt-

## Die 50er: Preisbindung lässt Rechtsschutz entbehrlich erscheinen

baubestand erschien vielen Mietern der Rechtsschutz des Mietervereins offenbar entbehrlich. Im Jahr 1963 hatte der Berliner Mieterverein nur 2300 Mitglieder. Sie haben in diesem Jahr 1800 mal die Beratung aufgesucht und 600 mal telefonische Auskünfte in Anspruch genommen. Es gab seinerzeit vier wöchentliche Sprechstunden.

Ein nennenswerter Anstieg der Mitgliederzahl ist erst in den 70er Jah-

## Das Jahr 1926 im 4. Verwaltungsbezirk

Ein Schlaglicht auf die Tätigkeit der Mieterorganisationen in der Weimarer Republik wirft ein Jahresbericht der Ortsgruppe des 4. Verwaltungsbezirks im Bund deutscher Mietervereine: Im Geschäftsjahr 1926 erhielten 1877 Mitglieder Rechtsauskünfte und Rechtsbeistand. 455 Prozesse mit 1013 Verhandlungsterminen wurden geführt. Von der Ortsgruppe vorgeschlagene Laienrichter wirkten an 1396 Verhandlungen des Amtsgerichts und des Mieteinigungsamts mit. js

Die BMV-Mediatorinnen Vita und Fenske vermitteln, machen aber keine eigenen Lösungsvorschläge



Foto: Sabine Mittermeier

## MEDIATION

# Betroffene kennen selber die beste Lösung

■ *BMV-Infoblatt 138: „Mediation und Konfliktberatung im Berliner Mieterverein“:*

[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-138-mediation-und-konfliktberatung-im-berliner-mieterverein.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-138-mediation-und-konfliktberatung-im-berliner-mieterverein.htm)

\* *Namen der Redaktion bekannt*

**Ärger mit den Nachbarn oder Mitbewohnern kann einem das Wohnen ganz schön vergällen. Mit einer Mediation, wie sie der Berliner Mieterverein (BMV) seit vielen Jahren anbietet, erreicht man häufig mehr als mit gerichtlichen Schritten.**

Die Nachfrage nach einer Konfliktvermittlung nimmt zu, und das habe auch mit der Wohnungsnot zu tun, sagen die beiden BMV-Mediatorinnen. Man kann eben nicht mehr einfach ausziehen, wenn man Stress mit seinen Nachbarn hat, erklären H. Fenske und Yvonne Vita. In 70 bis 80 Prozent ihrer Fälle geht es um Lärm. Gerade hier schaukeln sich die Emotionen oft hoch. Eine gerichtliche Auseinandersetzung – nachdem man monatelang akribisch Lärmprotokolle geschrieben hat – bringt meist nichts. Zudem werden juristische Auseinandersetzungen zwischen Mietern grundsätzlich nicht vom BMV geführt.

Bei einer Mediation geht es darum, eine gütliche Einigung zu finden – unter Berücksichtigung der Bedürfnisse beider Seiten. Manchmal kann die Lösung verblüffend einfach sein. So war es auch im Fall einer Pizzeria, die eigentlich zugesagt hatte, dass in der Küche ab 23 Uhr Ruhe herrscht. Doch oft wurde die Deadline im Eifer des Gefechts überzogen. Die Mieterin, die oben drüber wohnte, hatte aber keine Lust, jeden Abend nach unten zu gehen, um sich zu beschweren. Die Lösung, die in der Mediation gefunden wurde: ein Wecker, der in der Küche steht und pünktlich um 23 Uhr klingelt.

Das oberste Prinzip einer Mediation: Die Mediatoren sind überparteilich und machen selber keine Vorschläge. „Niemand weiß so gut wie die Betroffenen selbst, welche Lösung für sie die beste ist“, betont Fenske. Vielmehr unterstützen die beiden ausgebildeten Mediatorinnen die Parteien dabei, nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen, die beiden Seiten gerecht werden und ihre Situation verbessern. Yvonne Vita ist Rechtsberaterin, aber die juristische Sicht bleibt bei einem Mediationsverfahren außen vor. „Juristisch ist man gegeneinander, bei der Mediation miteinander“, betont Vita.

Dass es hilfreich ist, eine objektive dritte Partei dabei zu haben, kann Jens Hagen\* nur bestätigen. Der Mieter hört morgens gern mal Musik – seiner Meinung nach in Zimmerlautstärke: „Ich hatte zuvor noch nie irgendwelche Probleme im Haus.“ Doch das neu eingezogene Pärchen von oben drüber stand regelmäßig bei ihm auf der Matte, um sich zu beschweren. Nach ein paar unschönen Szenen im Treppenhaus kommunizierte man nur noch schriftlich miteinander. Schließlich regte Jens Hagen eine Mediation an. Dabei stellte sich dann heraus, dass das Pärchen schon zufrieden damit war, dass er die Lautstärke reduzierte. Aber sie befürchteten, dass es nicht auf Dauer so bleiben würde. Die schriftliche Vereinbarung, die am Ende jedes erfolgreichen Mediationsverfahrens steht, schafft hier Verbindlichkeit für beide Seiten. Mit dem gefundenen Kompromiss ist der Mieter zufrieden – auch wenn er sich einschränken muss: „Im Gegenzug sagen mir die beiden Bescheid, wenn sie mal in Urlaub fahren.“ Dann kann er mal etwas lauter aufdrehen.

## Besser bevor die Fronten verhärtet sind

In etwa der Hälfte aller Fälle ist die Gegenseite nicht zu einer Mediation bereit. „Wir können natürlich niemanden zwingen, eine Mediation beruht immer auf dem Prinzip der Freiwilligkeit“, erklärt Fenske.

Mitunter geht es auch um Konflikte innerhalb einer Wohngemeinschaft, zwischen Hauptmieter und Untermieter oder auch zwischen Vermieter und Mieter. Wenn möglich, ist auch in diesen Fällen die Mediation einer rechtlichen Auseinandersetzung vorzuziehen.


„Eine Mediation ist kein Allheilmittel und nicht immer haben wir Erfolg, aber der Versuch lohnt sich“, meint Yvonne Vita. Oft können auf diesem Weg bessere und vor allem schnellere Lösungen erreicht werden. Am meisten Erfolg verspricht eine frühe Intervention, bevor die Fronten völlig verhärtet sind.

*Birgit Leiß*

## So funktioniert's

Wer Interesse an einer Mediation hat, kann sich per E-Mail ([mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)) oder telefonisch (☎ 3471 0821) melden. Das Telefon ist donnerstags von 17 bis 18 Uhr besetzt, ansonsten läuft der Anrufbeantworter. Wenn das Vorgespräch ergibt, dass eine Mediation Sinn macht, nehmen die Mediatorinnen Kontakt zur Gegenseite auf. In der Regel finden ein oder zwei Sitzungen statt. Besprechungsort ist die Geschäftsstelle des Mietervereins in der Spichernstraße 1. Das Angebot ist kostenlos, sofern eine der beiden Parteien Mitglied im BMV ist. Bei der Vermieter-Mieter-Mediation sollte vorab die rechtliche Situation in der Rechtsberatung geklärt werden.

*bl*

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

### Mieterinsolvenz

**Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters gehört nicht zu den sonstigen, von ihm selbst erwirtschafteten Einkünften. Allein der Umstand, dass der Mieter ein Mietkautionsguthaben zur Rückzahlung eines Darlehens benötigt, das ihm zur Finanzierung der Mietsicherheit für ein neues Mietverhältnis gewährt worden ist, begründet keine sittenwidrige Härte des Insolvenzbeschlags.**

BGH vom 21.2.2019 – IX ZB 7/17 –

 Langfassung im Internet

Über das Vermögen der Mieterin war das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Sie hatte aus einem davor (!) beendeten Mietverhältnis noch ein Kautionsguthaben in Höhe von 983,55 Euro. In der Zwischenzeit hatte sie eine neue Wohnung angemietet und hierfür mit Hilfe eines Darlehens ihrer Tochter eine Mietkaution in Höhe von 500 Euro geleistet.

Ende Januar 2014 ließ sich der Treuhänder (Insolvenzverwalter) den auf dem Konto der Mieterin noch vorhandenen Kautionsbetrag auf sein für das Insolvenzverfahren eingerichtetes Anderkonto überweisen.

Mit Schreiben vom 14.2.2014 beantragte die Mieterin die Freigabe dieses Guthabens beim Insolvenzgericht. Sie begründete den Antrag damit, von der Kautionsrückzahlung das Darlehen ihrer Tochter zurückzahlen zu wollen. Zudem verfüge sie über fast keine Möbel. Ihre alten Möbel habe sie bei der Zwangsäumung in der alten Wohnung zurücklassen müssen. Für die Anschaffung neuer Möbel fehlten ihr die finanziellen Möglichkeiten. Das Insolvenzgericht wies den Antrag durch Beschluss vom 27.3.2014 zurück.

Auf die sofortige Beschwerde der Mieterin hat das Beschwerdegericht den Beschluss aufgehoben und das Verfahren zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Insolvenzgericht zurückverwiesen. Mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde erstrebt der Treuhänder die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Beschlusses. Der BGH folgte dem Ansinnen des Treuhänders.

In die Insolvenzmasse falle gemäß § 35 Abs. 1 InsO das gesamte Vermögen des Schuldners, das ihm zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens gehöre und das er während des Verfahrens erlange. Dem Insolvenzbeschluss unterliege regelmäßig auch der Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkaution.

Zu Unrecht meine das Beschwerdegericht, bei einem Mietkautionsguthaben könne es sich um unpfändbare sonstige Einkünfte gemäß § 850 i Abs. 1 Satz 1 Fall 2 ZPO handeln. Diese Vorschrift setze jedoch voraus, dass es sich bei den sonstigen Einkünften um selbst erwirtschaftete Einkünfte handle. Ziel des Gesetzgebers sei es, dass die Mittel, die der Schuldner zu seinem Lebensunterhalt brauche, vorrangig von ihm selbst erwirtschaftet werden sollen.

Deshalb sei § 850 i Abs. 1 ZPO auf die Kautionsrückzahlung nicht anwendbar. Es handle sich um keine von der Mieterin erwirtschaftete Leistung des Vermieters, sondern um die Rückgewähr einer zuvor erbrachten Mietsicherheit.

Auch der Vollstreckungsschutzantrag der Mieterin nach § 765 a ZPO sei unbegründet. Anzuwenden sei § 765 a ZPO nur dann, wenn im Einzelfall das Vorgehen des Gläubigers nach Abwägung der beiderseitigen Belange zu einem untragbaren Ergebnis führe. Das Anliegen der Mieterin, das Mietkautionsguthaben zur Rückzahlung eines Darlehens zu verwenden, das ihr von ihrer Tochter zur Finanzierung der Mietsicherheit für das neue Mietverhältnis gewährt worden war, begründe keine sittenwidrige Härte des Insolvenzbeschlags. Die Mieterin befinde sich insoweit vielmehr in der gleichen Lage wie alle Insolvenzschuldner, die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens ein Verpflichtungsgeschäft abschließen. Das Verpflichtungsgeschäft sei zwar wirksam. Die Gläubiger der vom Schuldner neu eingegangenen Verbindlichkeiten könnten sich aber grundsätzlich nur an dessen insolvenzfreies Vermögen, nicht dagegen an die Insolvenzmasse oder den Verwalter halten. Soweit der BGH.

Der BGH hat das Verfahren allerdings nicht abschließend entschieden, sondern nochmals an das Insolvenzgericht zurückverwiesen, unter anderem deshalb, weil das Insolvenzgericht noch klären muss, ob das Mietkautionsguthaben möglicherweise doch unpfändbar ist, nämlich weil es anspruchsmindernd auf Leistungen anzurechnen ist, welche die Mieterin zur Deckung ihres Bedarfs nach dem SGB II erhält. Denn das Einkommen eines Schuldners, der Leistungen nach dem SGB II bezieht, ist unpfändbar und fällt gemäß § 36 Abs. 1 InsO nicht in die Insolvenzmasse, soweit es die Leistungen mindert, die der Schuldner zur Deckung seines Bedarfs nach dem SGB II erhält.

Beachte: Anders ist es bei Mietverhältnissen, die noch nicht vor Eröffnung der Insolvenz beendet waren. Hier gibt der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis zumeist eine Enthaltungserklärung gemäß § 109 InsO ab. Deshalb wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer Mietkaution in diesen Fällen vom Insolvenzbeschluss frei (BGH vom 16.3.2017 – IX ZB 45/15 –). Das bedeutet: Ergibt sich aus der Kautions-

abrechnung nach Ende des Mietverhältnisses ein Guthaben für den Mieter, ist dieses allein an diesen auszahlbar. Der Insolvenzverwalter kann ein etwaiges Kautionsguthaben nicht für die Insolvenzmasse beanspruchen, wenn er eine Enthaltungserklärung abgegeben hat.

## Mängelbeseitigung

**Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will.**

BGH vom 10.4.2019 – VIII ZR 12/18 –

➔ Langfassung im Internet

Hier gab es in der Vergangenheit mit den mehrfach wechselnden Vermietern wegen zahlreicher Mängel der Wohnung Prozesse. In mehreren Prozessen waren dem Mieter Mietminderungen zugesprochen worden.

Wegen weiterhin vorhandener Mängel berief sich der Mieter auch danach noch auf ein Leistungsverweigerungsrecht bis zur Beseitigung der Mängel und behielt weitere Teile der Miete ein. Darauf erklärte die Vermieterin eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges und erhob Räumungsklage. Zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs hatte der Mieter unter Berufung auf ein angebliches ihr zustehendes Leistungsverweigerungsrecht etwa 4900 Euro einbehalten. Die ungeminderte Miete betrug 785 Euro monatlich.

Im Prozess verteidigte der Mieter sich damit, er sei wegen eines mit dem vorigen Vermieter anhängigen Rechtsstreits und der dortigen Beweiserhebungen nicht zu einer Duldung der Mängelbeseitigung verpflichtet. Eine Beseitigung der Mängel komme einer „Vernichtung von Beweissachverhalten“ und einer „Beweisvereitelung“ gleich. Eine Mängelbeseitigung könne nicht erfolgen, solange das andere Verfahren andauere. Zwar könne ein Termin zur Besichtigung der Mängel stattfinden, eine Mängelbeseitigung sei aber nur mit Zustimmung des vorigen Vermieters (dem Kläger im anderen Verfahren) möglich.

Der BGH gab der Vermieterin Recht.

Bei Ausspruch der Kündigung hätte sich der Mieter nicht mehr auf sein Leistungsverweigerungsrecht berufen können. Dieses sei entfallen, weil der Mieter es abgelehnt habe, eine Beseitigung der Mängel zu dulden. Das Leistungsverweigerungsrecht (§ 320 Abs. 1 Satz 1 BGB)

erfülle den Zweck, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten und könne deshalb redlicherweise nicht mehr ausgeübt werden, sondern entfalle, wenn dieser Zweck verfehlt werde oder nicht mehr erreicht werden könne. Deshalb ende das Zurückbehaltungsrecht nicht nur bei der Beseitigung des Mangels, sondern auch – unabhängig von einer Mängelbeseitigung – bei Beendigung des Mietverhältnisses, sowie dann, wenn der Mieter dem Vermieter beziehungsweise den von ihm mit der Prüfung und Beseitigung der Mängel beauftragten Personen den Zutritt zur Wohnung nicht gewähre oder sonst die Duldung der Mängelbeseitigung verweigere. In all diesen Fällen könne das Zurückbehaltungsrecht die Funktion, den Vermieter zur Mängelbeseitigung anzuhalten, offensichtlich nicht mehr erfüllen und es würden die zurückbehaltenen Beträge in ihrer Gesamtheit grundsätzlich sofort zur Zahlung fällig, selbst wenn der Einbehalt zunächst zu Recht erfolgt sein sollte.

Der Mieter durfte eine Mängelbeseitigung auch nicht deshalb verweigern, weil er mit dem vorigen Vermieter in Streit lag und eine Vernichtung von Beweismitteln fürchtete. Die Mängel hätten auch im Falle ihrer Beseitigung beispielsweise durch Fotos oder das Zeugnis der mit der Mängelbeseitigung befassten Handwerker bewiesen werden können.

Bei der Kündigung befand sich der Mieter somit mit der Zahlung des einbehaltenen Betrages von mehr als 4900 Euro in Verzug, was die zweifache Monatsmiete deutlich überstieg. Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges war deshalb gerechtfertigt.

## Transparent an der Fassade

**Wird der Vermieter einer Wohnung verurteilt, die Anbringung eines Transparents, Plakats oder Banners durch den Mieter an der Fassade des Hauses zu dulden, richtet sich die Beschwer des Vermieters nach dem Wertverlust, den er durch die Beeinträchtigung der Substanz und/oder des optischen Gesamteindrucks seines Hauses erleidet.**

**Zudem ist bei der Bemessung der durch die Eigentumsstörung verursachten Beschwer des Vermieters zu berücksichtigen, ob der Text des Transparents, Banners oder Plakats den Eindruck erwecken kann, der Vermieter missachte Mieterinteressen.**

BGH vom 21.5.2019 – VIII ZB 66/18 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob ein 4 Meter breites und 1,5 Meter hohes Transparent an der Außenfassade eines Mietshauses mit dem Text: „Wir bleiben alle – soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten“, eine schwerwiegende optische Beeinträchtigung darstellt. Die Nachbarn eines gekündigten und zwischenzeitlich geräumten Kiezladens hatten das Transparent an dem straßenseitigen Balkon ihrer Mietwohnung mit Schnüren angebracht. Das Amtsgericht Neukölln hatte die Vermieterin, eine in Luxemburg ansässige Kapitalgesellschaft,

verurteilt, das Transparent am Balkon der Mietwohnung zu dulden. Die Berufung der Vermieterin gegen diese Entscheidung verwarf das Landgericht Berlin, weil der Streitwert unter 600 Euro läge und somit eine Berufung unzulässig sei. Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidung auf. Der Wert des Beschwerdegegenstandes liege über 600 Euro, das Landgericht Berlin muss noch einmal urteilen. Der Bundesgerichtshof erklärte, die Beschwerde der Vermieterin richte sich nach dem Wertverlust, den sie durch die Beeinträchtigung der Substanz und/oder des optischen Gesamteindrucks ihres Hauses erleide. Eine Substanzbeeinträchtigung, das heißt eine Beschädigung des Hauses, liege zwar nicht vor. Aber durch das großflächige und auffällige, an der straßenseitigen Fassade angebrachte Transparent werde eine schwerwiegende optische Beeinträchtigung bewirkt. Zudem könne der Text des Transparentes den Eindruck erwecken, die Vermieterin missachte Mieterinteressen. Auch dies könne bei der Bemessung der durch die Eigentumsstörung verursachten Beschwer nicht unberücksichtigt bleiben.

## Sozialklausel

Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob, beziehungsweise für welchen Zeitraum, das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574 a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.

BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 167/17 –

➔ Langfassung im Internet

## Sozialklausel

a) Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt.

b) Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu (hier Demenz gemischter Genese), aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine – nach ihrem Grad nicht näher festgestellte – Verschlechterung seines gesund-

heitlichen Zustands zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen.

c) Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (Bestätigung von Senatsurteil vom 15.3.2017 – VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 24, 29).

d) Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstrebenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten, so dass auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen ist. Diesen Vorgaben werden die Gerichte nicht gerecht, wenn sie (wie das Berufungsgericht) dem Vermieter, der die Mietwohnung zum Zwecke der Selbstnutzung erworben hat, bei der Gewichtung und Abwägung der gegenläufigen Belange eine geringere Bedeutung zumessen als bei der Beurteilung, ob dieses Vorgehen einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet, und einem solchen Nutzungswunsch einen geringeren Stellenwert als einem Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters zuweisen.

e) Im Rahmen der Interessenabwägung haben die Gerichte nicht nur die Lebensplanung des Vermieters zu respektieren, sondern dürfen auch bezüglich der Interessen des Mieters ihre Vorstellungen über den einschlagenden Weg nicht an dessen Stelle setzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es um das Schicksal älterer Personen geht.

f) Die Abwägung der gegenläufigen Interessen hat sich stets an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls auszurichten. Dabei kommt weder den Belangen des Vermieters noch den Interessen des Mieters von vornherein ein größeres Gewicht zu als denen der Gegenseite. Aus diesen Gründen ist es (anders als das Berufungsgericht annimmt) nicht zulässig,

Kategorien zu bilden, in denen generell die Interessen einer Seite überwiegen (hier: Selbstnutzungswunsch des Erwerbers einer vermieteten Wohnung einerseits; nach langer Mietdauer eintretender Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters andererseits).

g) Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums ist nicht bereits dann gegeben, wenn im Gemeindegebiet gerichtsbekannt eine angespannte Wohnungsmarktlage herrscht, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat. Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnungsmarktlage kann allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.

h) Wenn auf Seiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, haben die Gerichte im Falle eines Überwiegens der Mieterinteressen im Rahmen der von ihnen zu treffenden Ermessensentscheidung sorgfältig zu prüfen, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll.

i) Macht ein Mieter unter Vorlage eines ärztlichen Attests geltend, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die – beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende – Einholung eines Sachverständigen-gutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.

j) Vom Mieter ist als medizinischen Laien über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere meist nur durch einen Gutachter zu liefernde Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen.

BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 180/18 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hat in den zwei Entscheidungen vom 22.5.2019 seine Rechtsprechung zu der Frage präzisiert, wann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte (sogenannte „Sozialklausel“) gemäß § 574 Abs. 1 und Abs. 2 BGB verlangen kann.

Die Vorinstanzen hatten die Eigenbedarfskündigungen für begründet erachtet und den Räumungsklagen der Vermieter ohne eine Beweisaufnahme über den streitigen Eigenbedarf stattgegeben. Ein von dem einen Mieter beantragtes Sachverständigen-gutachten zur drohen-

den Verschlechterung seines Gesundheitszustands wurde nicht eingeholt. Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte hatte das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, dass sich aus dem für den Mieter vorgelegten Attest eine drohende schwerwiegende Beeinträchtigung oder drohende Lebensgefahr nicht ergebe.

Der BGH hat in beiden Fällen das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen, insbesondere zum Bestehen von Härtegründen.

Da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen seien, sei eine umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine besonders sorgfältige Abwägung erforderlich, ob im jeweiligen Einzelfall die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen des Vermieters an dessen Beendigung überwögen.

Allgemeine Fallgruppen, etwa ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen, ließen sich – entgegen einer teilweise bei den Instanzgerichten anzutreffenden Tendenz – nicht bilden. So würden sich etwa die Faktoren Alter und lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken und rechtfertigten deshalb ohne weitere Feststellungen zu den sich daraus ergebenden Folgen im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich nicht die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Würden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels indes substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, hätten sich die Gerichte beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne.

Diese Rechtsprechung hat der BGH nunmehr dahin präzisiert, dass ein Sachverständigen-gutachten regelmäßig von Amts wegen einzuholen sein wird, wenn der Mieter eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch ärztliches Attest belegt hat. Auf diese Weise ist zu klären, an welchen Erkrankungen der betroffene Mieter konkret leidet und wie sich diese auf seine Lebensweise und Autonomie sowie auf seine psychische und physische Verfassung auswirken. Dabei ist auch von Bedeutung, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen mittels Unterstützung durch das Umfeld beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen. Nur eine solche Aufklärung versetzt die Gerichte in die Lage, eine angemessene Abwägung bei der Härtefallprüfung des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmen.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

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

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

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

## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

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

## Beratungszentrum

### Wilmerdorfer Straße

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

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

## Öffnungszeiten

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

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

## 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

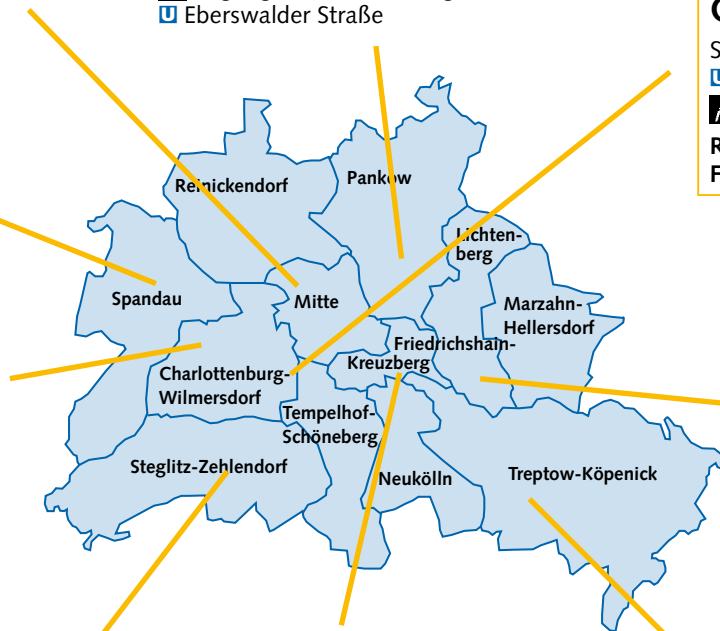
### Frankfurter Allee

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  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)  
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße



## Beratungszentrum

### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe 🚶 Südsterne  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-  
zentren ein großes Angebot an Informa-  
tionsblättern 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 Än-  
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?  
Oder Sie möchten zukünftig die Online-  
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?  
Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet  
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft  
ändern und dem Berliner Mieterverein  
online mitteilen: [https://service.berliner-  
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

## TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-  
ten Sie als Mitglied eine telefonische  
Kurzberatung – schnell und unbürokrati-  
sch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-  
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres  
MieterMagazin) und beachten Sie, dass  
die Telefonberatung nicht eine umfang-  
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.  
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-  
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-  
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle  
erforderlich. Die Obliegenheit für den  
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-  
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu  
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt  
zu Beginn und am Ende der Beratungs-  
zeit anzurufen.

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

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

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

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

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: [www.joycard.de](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 Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 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

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe und über

Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher, Irina Neuber

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

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

■ Mieterstammtisch – Erfahrungsaustausch

unter Mieterinnen und Mietern, was gibt es

Neues vom BMV? Aktuelles und Wissens-

wertes zum Mietrecht: jeden 4. Donnerstag

im Monat ab 18 Uhr in der „Begegnungs-

stätte der Volkssolidarität“, Torstraße 190,

Ecke Tucholskystraße, 10115 Berlin,

alle Mitglieder aus Mitte, Wedding, Moa-

bit/Tiergarten sind herzlich willkommen;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: [bmv-neukoelln@freenet.de](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer

Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der

Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ „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

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten





## EUROPÄISCHE BÜRGER INITIATIVE „HOUSING FOR ALL“

### WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. FÜR ALLE!

Mit dieser Europäischen Bürger Initiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um leistbares Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

#### Wir fordern die EU zum Handeln auf!

EU-weit werden 1 Mio. Unterschriften benötigt, davon mindestens 72000 in Deutschland.

Bequem online unterzeichnen und den Link zur Petition an Freundinnen und Freunde, Kolleginnen und Kollegen und Bekannte weiterleiten oder die Unterschriftenliste auf der Rückseite dieses Hinweises verwenden.

**ACHTUNG:** Beim Ausfüllen bitte alle Vornamen aus Ihrem Ausweisdokument übernehmen! Bevor Sie das Online-Dokument absenden, prüfen Sie bitte Ihre Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

#### Die Online-Petition umfasst folgende Forderungen:

- die Erleichterung des Zugangs für ALLE zu leistbarem und sozialem Wohnungsbau,
- keine Anwendung der Maastricht-Kriterien (Schuldenbremse) auf öffentliche Investitionen in leistbarem Wohnungsbau,
- besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige, gemeinwohl-orientierte und nachhaltige Wohnbauträger,
- Beschränkung von Kurzzeitvermietungen (zum Beispiel für Ferienzwecke) durch soziale und wettbewerbsgerechte Regeln sowie
- die statistische Erfassung des Wohnraumbedarfs in Europa.

