



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

Oktober
10/2019

BERLINER MIETENDECKEL

**Fünfstufige Atem-
pause nimmt
Gestalt an**

WOHNGELD- UND MIETENBERICHT

**Mehr Wohngeld für
mehr Berechtigte**

RAUCHWARN- MELDER

**Kleiner Aufwand
– große Wirkung**



Wo der Gutachter gebraucht wird

Die Beurteilung von Wohnungsmängeln
erfordert mitunter technische Expertise

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Urania Berlin

Oktober 2019

Die unheilige Familie

Wie die islamische Tradition Frauen und Kinder entrechtet

● DI, 1.10.2019, 20:00 Uhr

Dr. Necla Kelek

Was tun gegen den Klimawandel?

In englischer Sprache mit Übersetzung

● MO, 7.10.2019, 19:30 Uhr

Charles Eisenstein

Der Eichmannprozess in Jerusalem (1961)

Vortrag/Film mit Hannes Heer

● SO, 20.10.2019, 11:00 Uhr

► Eintritt frei, gefördert von EVZ

Jung, aber Denkmal

Berlin TXL ► Eintritt frei

● MO, 21.10.2019, 20:00 Uhr

Prof. Philipp Bouteiller,
Christine Edmaier, u. a.

Algorithmen, Bots und Trolle

Wahlkämpfe und Meinungsbildung in digitalen Zeiten

● MO, 21.10.2019, 19:30 Uhr

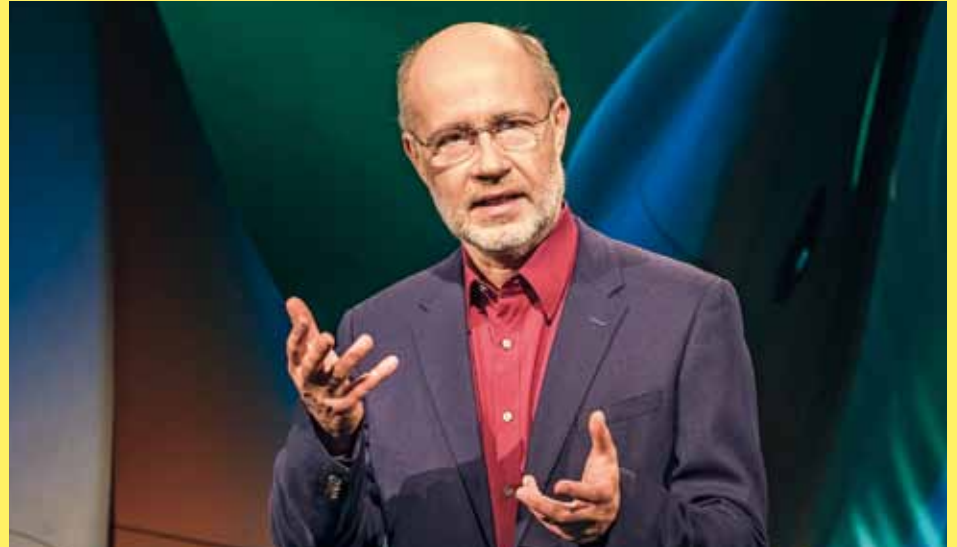
Prof. Ulrike Klinger

Restlaufzeit

Wie ein gutes, lustiges und bezahlbares Leben im Alter gelingen kann

● DI, 22.10.2019, 18:00 Uhr

Dr. Hajo Schumacher



▲ Die Natur ist ein Ganzes

Zum 250. Geburtstag von Alexander von Humboldt

● FR, 4.10.2019, 20:00 Uhr

Prof. Harald Lesch

▼ Kap Hoorn – Antarktis

Segeln im Reich der Stürme

● MI, 23.10.2019, 20:00 Uhr

Arved Fuchs



Wege zu mehr bezahlbarem Wohnraum

SPiegel Live Gespräch in der Urania

● DO, 24.10.2019, 19:00 Uhr

Katrin Lompscher u.a.

Trennungskinder

Wie Eltern und Kinder nach Trennungen wieder glücklich werden

● MI 30.10.2019, 19:30 Uhr

Dr. Claus Koch

Die neue Lust der Frauen

Weibl. Orgasmen in Zeiten von Sexspielzeug, Tinder & #Metoo

● DO, 31.10.2019, 18:00 Uhr

Dr. Sheila de Liz, Kristina Marlen

Clara Schumann

Vortragskonzert zum 200. Geburtstag der Komponistin

● DO, 31.10.2019, 19:30 Uhr

Ana-Marija Markovina

Das komplette Programm unter

urania.de

INHALT

PANORAMA

„Forum Wohnungspolitik“ im BMV zu börsennotierten Wohnungsunternehmen: Der Kampf geht weiter	6
Buchtipps: Verlust der Heimat in Stadt und Land	6
Dragonerareal in Kreuzberg: Einträchtiges Miteinander	7
Raumentfeuchter: Als Dauerlösung ungeeignet	7
Studien zu „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: Vergesellschaftung ist zulässig	8
Deloitte-Mietenvergleich: Deutschland kommt noch gut weg ...	8
Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: Rechnerisch machbar ...	9
Bundesverfassungsgericht zur Mietpreisbremse: Klare Ansage an die Eigentümer	9
Studie zu Ferienwohnungen: Airbnb will sich weißwaschen	10
Leinestraße: Protest hatte Erfolg	10
Geflüchtete: Einträgliches Vermietungsgeschäft	11
„Wohnen ist Menschenrecht“: Kurswechsel ist notwendig ...	12
„Mein Weg zum Wohnen“: Strategien gegen die Chancenlosigkeit	12
Kommunale Wohnungsunternehmen (1): So viel gebaut wie noch nie	13
Kommunale Wohnungsunternehmen (2): Verantwortungsvoll bewirtschaftet	13
Land Brandenburg: Impulse durch die Stadtmüden?	14
Forsa-Studie „Wie wohnt Deutschland?“: Alles eitel Sonnenschein?	14
Sozialer Wohnungsbau: Aktionsplan erforderlich	15
Bürgereigene Wende auf dem Dach	15

TITEL

Wo der Gutachter gebraucht wird: Die Beurteilung von Wohnungsmängeln erfordert mitunter technische Expertise	16
---	----

HINTERGRUND

Berliner Mietendeckel: Fünffährige Atempause nimmt Gestalt an	21
20 Jahre Quartiersmanagement: „Wir stoßen an – laufen muss es selbst“	22
Netzwerk 200 Häuser: „Umwandlung gefährdet den sozialen Frieden in der Stadt“	24
Wohngeld- und Mietenbericht: Mehr Wohngeld für mehr Berechtigte	25
Rauchwarnmelder: Kleiner Aufwand – große Wirkung	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Schadstoffe, Lärm und andere Wohnungsmängel bedürfen mitunter der professionellen Beurteilung. Das MieterMagazin erklärt:

**Wo der Gutachter
gebraucht wird** **16**



Das **Quartiersmanagement** feiert seine **20-jährige Geschichte**

als Erfolg. Es gibt aber auch kritische Stimmen.

22



Das Netzwerk **„200 Häuser“** will der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einen Riegel vorschieben.

24

Abbildungen: Lisa Smith, Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier

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

Betr.: MieterMagazin 12/2018, Seite 26, Katharina Buri: „Falschparker – Abgeschleppt und abgezockt“

Verdienstmöglichkeiten für das Abschleppunternehmen?

Mit Interesse habe ich Ihren obigen Artikel gelesen. Ergänzend dazu möchte ich Ihnen meine Beobachtungen schildern.

Ich bewohne eine Mietwohnung der Gesobau im Märkischen Viertel in Reinickendorf. Dort wird zurzeit eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt beziehungsweise ist zum Teil schon eingeführt. Im Zuge dessen sind nun auch schon Zufahrtswege zu den Parkplätzen und den Häuserblöcken, an deren Seitenstreifen seit Jahrzehnten problemlos Parken möglich war, als „Feuerwehzufahrten“ mit absolutem Halteverbot ausgewiesen worden. Trotz bisher an der Seite abgestellter Pkw war, wie gesagt, eine Durchfahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge immer problemlos möglich, die vorgeschriebene Mindestbreite von drei Metern war eingehalten. Jetzt noch dort abgestellte Pkw werden nun seit Kurzem rigoros von der Firma Parkräume KG abgeschleppt und erst nach Bezahlung von circa 275 Euro wieder

freigegeben. Für mich liegt die Vermutung nahe, dass diese bisher und auch weiterhin nicht notwendigen „Feuerwehzufahrten“ eigens auf Betreiben der Firma Parkräume KG eingerichtet wurden, um dieser Verdienstmöglichkeiten zu schaffen.
K.H. (Name ist der Redaktion bekannt)

Das MieterMagazin hat die Gesobau um eine Stellungnahme gebeten. Unternehmenssprecherin Birte Jessen hat wie folgt geantwortet:

Die von unserem Mieter angesprochenen Zufahrtswege waren auch vor der Parkraumbewirtschaftung Feuerwehzufahrten beziehungsweise Feuerwehrebewegungsflächen, welche in Abstimmung mit der Feuerwehr und gemäß den Anforderungen des Brandschutzes für Hochhausbereiche definiert wurden. In diesen Bereichen haben wir bereits vor der Parkraumbewirtschaftung immer wieder Fahrzeuge entfernen lassen müssen. In Hochhausgebieten kommen neben den Zufahrtbreiten von drei Metern noch Anforderungen für das Manövrieren von großen Leitern und Aufstellflächen hinzu, welche unbedingt freizuhalten sind. Weiterhin ist in der Nähe von Kurven und Einfahrten eine Breite von 5 Metern zu gewährleisten. Die Herausgabe des umgesetzten Pkw nach Bezahlung der Abschleppkosten ist eine in Berlin gängige Praxis und soll durchaus auch eine präventive Wirkung besitzen.

Betr.: MieterMagazin 7+8/2019, Seite 26, Spezial: „Wohnen darf nicht Ware sein“

Linkspopulistische Parolen?

Im jüngsten MieterMagazin lese ich mit Erstaunen: „Wohnen ist ein Menschenrecht und darf keine Ware sein.“ Warum soll Wohnraum eigentlich keine Ware sein? Wohnungen fallen nicht vom Himmel und werden auch nicht vom Staat verteilt, sie werden von Menschen gebaut und frei gehandelt. Was ist daran grundsätzlich falsch? Zur Begründung behauptet Ihr Autor, der Markt versage. Auch das ist

fraglich. Versagt hat doch eher die Berliner Politik, deren Fehlentscheidungen – vom Verkauf der landeseigenen Wohnungen über die Nichtbebauung von Tegel bis zu einer ausufernden Sozialpolitik – ganz erheblich zur heutigen Wohnungsknappheit beigetragen hat. Aus dem Artikel spricht ein unreflektiertes Misstrauen gegen die freie Marktwirtschaft, die unseren heutigen Wohlstand erst ermöglicht hat. Konsequenterweise blenden Ihre Autoren auch aus, dass es die Nazis waren, die 1936 die erste Mietpreisbremse einführten. Die katastrophalen Folgen dieser Art Sozialpolitik zeigte dann die DDR mit ihren verwahrlosten Altstädten. Ich würde mir wünschen, dass sich der Berliner Mieterverein zu unserer marktwirtschaftlichen Demokratie und zu einem fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bekennt, statt naiven linkspopulistischen Parolen eine Plattform zu bieten.

M. Tutsch per E-Mail

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

Unsicher und übergangen

Guten Tag D. Starnitzki (dies ist übrigens eine genderneutrale Anrede). Ich weiß ja nicht, ob Sie m, w oder sogar d sind, aufgrund Ihres Aufschreis gehe ich mal von m aus. Ich gehe weiterhin auch davon aus, dass in dem Artikel Vermieter selbstverständlich „mitgemeint“ sein werden. Vermutlich können Sie überhaupt nicht verstehen, dass Frauen sich bei „Vermieter“ nicht angesprochen beziehungsweise übergangen fühlen (es gibt übrigens entsprechende Studien darüber). Kaum macht man es mal andersrum – wie seinerzeit auch die Uni Leipzig in ihrer Grundordnung –, schon ist der Aufschrei in der Männerwelt groß, und der böse Genderwahn ist wieder mal Schuld daran. Fühlen Sie sich unsichtbar oder übergangen? Vielleicht fällt Ihnen da etwas auf?

Svetlana Linberg per E-Mail

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:** Lisa Smith · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

„Mittwochrunde“ der Bezirksgruppe Reinickendorf

Nächstes Treffen am **2. Oktober 2019, 19 Uhr**

Kündigungsschutz für vertragstreue Mieter

(keine individuelle Rechtsberatung)

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee,

nahe U-Bhf. Wittenau (250 m Fußweg) und

S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg)

Anhand der sogenannten Eigenbedarfskündigung wollen wir uns ansehen, inwieweit es noch einen effektiven Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter in Berlin gibt. Wer ist von Eigenbedarfskündigungen betroffen, wer nicht? Wie sollte man sich verhalten, wenn eine Eigenbedarfskündigung kommt? Welche Forderungen hat der Berliner Mieterverein an den Gesetzgeber?

Frank Maciejewski gibt ein 30-minütiges Einführungsreferat. Anschließend kann diskutiert und gefragt werden. Ein Skript wird verteilt.

Themenvorschau

November: Der Berliner Mietendeckel

Bezirksgruppe Reinickendorf

Großdemo zum Mietendeckel

3. Oktober 2019 von 13 bis 18 Uhr

Alexanderstraße 11, 10178 Berlin

„Richtig deckeln, dann enteignen“

eine Veranstaltung von

„Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ und „Gemein-sam gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“

Vorankündigungen für November:

Aktionswoche „Berlin spart Energie“

Vom 4. bis 9. November 2019 finden wieder überall in Berlin kostenfreie Workshops, Thementouren, Projekt-führungen, Veranstaltungen und Kulturformate statt, die Ihnen die Energiewende näher bringen.

Weitere Informationen unter

www.berlin-spart-energie.de

10. Berliner Sozialgipfel

18. November von 16.30 bis 19.30 Uhr

im Hause der IG Metall,

Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin

Sozialverbände, Gewerkschaften und Berliner Mieterverein werden diesmal mit Vertretern aus Politik, Bezirken und Wohnungsbaugesell-schaften alle Aspekte des Themas

„**Wohnen für Alle!?**“ diskutieren.

Weitere Informationen unter

www.berliner-sozialgipfel.de



Berliner Mieterverein bei Facebook

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nach-name 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 Mieter-Magazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: 28. Oktober 2019 und 25. November 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 Annette Richter

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nach-denken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Per-spektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redak-tion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

„FORUM WOHNUNGSPOLITIK“ IM BMV ZU BÖRSENNOTIERTEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Kampf geht weiter

Zum Thema „Faire Miete statt Fair Value“ diskutierten Ende August rund 40 Gäste mit Experten und Vertretern des Berliner Mietervereins (BMV). Es war die dritte Veranstaltung im Rahmen des „Forums Wohnungspolitik“ des BMV.

Die Frage „Gehören Wohnungen an die Börse?“ – so der Untertitel – war wohl eher rhetorisch gemeint und wurde von allen Diskussionsteilnehmern klar verneint. Zur Einführung wies BMV-Geschäftsführer Reiner Wild darauf hin, dass mittlerweile rund 200.000 Wohnungen in Berlin börsennotierten Unternehmen gehören. Das sind 12 Prozent aller Mietwohnungen. Angeblich geht jeder dritte Euro der Miete an Anleger. Der Wirtschaftsprofessor Heinz-J. Bontrup, der im letzten Jahr mit seiner Studie zur Vonovia Aufsehen erregt hat, versuchte die komplexen wirtschaftlichen Zusammenhänge zu erklären. Nur im Immobiliensektor können Finanzinvestoren eine Zinsbereinigung vornehmen, was automatisch das Eigenkapital erhöht. Diese „Fair-Value“-Anpassung ist ein reiner Buchwert, der die Profitrate extrem erhöht und gleichzeitig für einen massiven Druck auf die Mieten sorgt. „Unanständig“ nannte der Wirtschaftswissenschaftler diese rein fiktiven Werte.

Bontrup, der nicht als Anhänger von staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt gilt, forderte gleichwohl ein öffentliches Bau- und Investitionsprogramm. Mit seiner kämpferisch vorgetragenen Forderung nach kompletter Abschaffung der Share Deals überflügelte er dann sogar Forderungen des Mietervereins. Dort hat man im Übrigen die Erfahrung gemacht, dass die großen privaten Player den börsennotierten in nichts nachstehen: Regelmäßige Mieterhöhungen, schlampige Mängelbeseitigung, Nicht-Erreichbarkeit der Hotline – all das kommt auch bei ihnen vor.

Das bestätigte auch der Vortrag von Susanna Raab. Die Stadtaktivistin

und Sozialwissenschaftlerin hat in ihrer Masterarbeit den Einfluss der Eigentümerstrukturen auf den Wohnungsbestand am Beispiel des Köpenicker Kosmosviertels untersucht. Ergebnis: Die Wohnblocks der „Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG“ mit ihrem schlechten Instandhaltungszustand waren schon rein äußerlich von denen der Genossenschaft sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft im gleichen Quartier zu unterscheiden. Weil Luxusmodernisierung am Stadtrand ausscheidet, wurde ein „Hartz-IV-Geschäftsmodell“ betrieben und die höchst zulässige Miete genommen.

Der praktischen Frage „Was tun?“ widmete sich anschließend Sebastian Bartels, stellvertretender BMV-Geschäftsführer. Er schlug sieben Instrumente vor – von steuerrechtlichen Änderungen über die Rekommunalisierung bis hin zu öffentlichem Druck und Mieterprotest. Eine Ver-



Foto: Sabine Mittermeier

Wirtschaftsprofessor Heinz-J. Bontrup kritisiert die Bilanzierungstricks von Finanzinvestoren im Immobiliensektor

■ Das nächste Forum Wohnungspolitik findet am Dienstag, 1. Oktober um 18.30 Uhr in der Geschäftsstelle des BMV in der Spichernstraße 1 statt. Thema: „Leerstand trotz Wohnungsnot – Handlungsoptionen bei Zweckentfremdung“

schärfung der Mietpreibremse sowie die Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten könnten die Renditegier bremsen.

„Der Kleinkrieg mit börsennotierten Vermietern wird erst einmal weitergehen, aber wir müssen uns zur Wehr setzen, juristisch und politisch“, lautete denn auch das Fazit von BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Verlust der Heimat in Stadt und Land



Jan Brandt: *Ein Haus auf dem Land/ Eine Wohnung in der Stadt*, Köln 2019, 24 Euro

Im Jahr 2015 bekommt der Schriftsteller Jan Brandt eine Eigenbedarfskündigung für seine Kreuzberger Wohnung. Er will nachweisen, dass die Gründe dafür vorgeschoben sind. Doch die Ausichtslosigkeit dieses Unterfangens vor Augen beginnt er schließlich mit der Suche nach einer neuen Wohnung, reiht sich bei Massenbesichtigungen ein und stellt absurd ausführliche Bewerbungsmappen zusammen – der ganz normale Wahnsinn bei der Wohnungssuche. Gleichzeitig erfährt Brandt, dass in seinem ostfriesischen Heimatort der alte Hof seines Urgroßvaters verkauft werden soll. Soll er aufs Dorf ziehen, zurück zu den Wurzeln? In seiner Jugend hätte er das Dorf am liebsten abgefackelt. Nun macht er verzweifelte und letztlich erfolglose Versuche, das Haus vor dem drohenden Abriss zu retten.

Das Buch ist als Wendebuch aufgemacht: Die Land-Geschichte beginnt von der einen Seite, die Stadt-Geschichte von der anderen, in der Buchmitte treffen sich beide. Es sind somit zwei Seiten derselben Medaille: der Verlust der Heimat. Auch wenn Brandt letztlich nach einigen Provisorien in Schöneberg eine Wohnung gefunden hat: „Die Angst, meine neue Wohnung jederzeit wieder verlieren zu können, hielt an. Berlin war keine Heimat, sondern ein Provisorium geworden, ein Ort des Übergangs.“

js

DRAGONERAREAL IN KREUZBERG

Einträchtiges Miteinander

Es klingt schon fast utopisch: Auf dem Kreuzberger Dragonerareal sollen Gewerbe, Kultur und Wohnen ein einträchtiges Miteinander entwickeln. Die 500 geplanten Neubauwohnungen sollen tragbare Mieten aufweisen.

Foto: Christian Muhrbeck



Im Jahr 2015 war das bundeseigene Grundstück hinter dem Finanzamt Kreuzberg an einen privaten Investor veräußert worden. Nach zähem Ringen konnte Berlin die 4,7 Hektar nun endlich in seinen Besitz bringen. Bezirk und der Senat wollen das Dragonerareal nun zu einem Modellprojekt für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung machen. Weil es sich um eine der letzten innerstädtischen Flächen handelt, auf denen so etwas möglich ist, sind die Erwartungen entsprechend hoch.

2016 wurde das Karree zwischen Mehringdamm, Yorck-, Großbeeren-

und Obentrautstraße zum Sanierungsgebiet Rathausblock erklärt. Seitdem wurde mit vielen Initiativen, Anwohnern und Gewerbetreibenden auf verschiedenen Ebenen über Perspektiven diskutiert. Im Juni wurde schließlich eine Kooperationsvereinbarung geschlossen: Senat, Bezirk, die Berliner Immobilienmanagement (BIM), die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM und Stadtinitiativen wollen gemeinsam dafür sorgen, dass die bestehenden Gewerbebetriebe bleiben, sich neues Gewerbe und Kultureinrichtungen ansiedeln können und Wohnungen entstehen, die auch für

normale Einkommen bezahlbar sind. „Jetzt fängt die Arbeit an!“ sagt Angela Brown vom Forum Rathausblock. Drei Planungsteams entwickeln zusammen mit der Öffentlichkeit Planungsvarianten. Da viele der ehemaligen Kasernengebäude unter Denkmalschutz stehen, ist es keine leichte Aufgabe, die vorgesehenen 500 Wohnungen sinnvoll auf dem Gelände unterzubringen. Nach zwei Kolloquien wird im Januar 2020 der beste Entwurf ausgewählt, der dann die Grundlage für den Bebauungsplan wird. Ab 2022 kann der Bau beginnen. *Jens Sethmann*

Auf dem Dragonerareal wird jetzt geplant

■ Sanierungsgebiet Rathausblock (mit dem Dragonerareal): www.berlin.de/rathausblock-fk

RAUMENTFEUCHTER

Als Dauerlösung ungeeignet

Bevor ein Raum-▶ entfeuchter ins Spiel kommt, sollte man den Grund für die zu hohe Luftfeuchtigkeit herausfinden

Aus Angst vor Schimmel greifen immer mehr Verbraucher zu Luftentfeuchtern aus dem Baumarkt. Doch die Geräte haben ihre Tücken und sind als Dauerlösung keineswegs zu empfehlen, wie das Verbraucher-magazin Öko-Test festgestellt hat.

■ Der Test erschien in der Öko-Test-Ausgabe 5/19. Die Ergebnisse im Detail kann man online für 2,50 Euro abrufen: www.oekotest.de/bauen-wohnen/Luftentfeuchter-Test-Nur-ein-Raumentfeuchter-sehr-gut_111435_1.html

Elektrische Raumentfeuchter saugen feuchte, warme Raumluft an und kühlen sie über einen integrierten Ventilator ab. Der Wasserdampf kondensiert und tropft in einen Tank, der regelmäßig geleert werden muss. Alle zehn von Öko-Test untersuchten Geräte funktionieren zuverlässig, das heißt, sie ziehen nachweislich Feuchtigkeit aus der Luft. Die Modelle, die am meisten Strom verbrauchen, sind allerdings nicht in jedem Fall die effizientesten. Positiv wurde von den Testern gewertet, wenn sich die opti-



Foto: Christian Muhrbeck

male Luftfeuchtigkeit – zwischen 40 und 60 Prozent – genau einstellen lässt. Fast alle Geräte schalten sich automatisch ab, wenn die Zielfeuchtigkeit erreicht ist. Doch nur bei der

Hälfte der Geräte kann man sich die aktuelle Luftfeuchtigkeit anzeigen lassen. Aber nur dann können Nutzer erkennen, ob sie das Gerät überhaupt einschalten müssen. Insgesamt schnitt nur ein Gerät mit „Sehr gut“ ab, eins fiel mit „mangelhaft“ durch. Bemängelt wurde in einigen Fällen die komplizierte Handhabung. Die Testsieger kosten 120 bis 200 Euro.

Grundsätzlich gilt: Elektrische Luftentfeuchter machen nur in speziellen Fällen Sinn, etwa bei Souterrainwohnungen oder nach einem – vom Mieter selbst verursachten – Wasserschaden. Wenn Räume oder Zimmercken trotz Lüftens permanent zu feucht sind, hat es eine bauliche Ursache. Dann muss in aller Regel der Vermieter für Abhilfe sorgen. *Birgit Leiß*

STUDIEN ZU „DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN“

Vergesellschaftung ist zulässig

Das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ verstößt nicht gegen die Verfassung. Das hat der Wissenschaftliche Parlamentsdienst (WPD) des Berliner Abgeordnetenhaus bestätigt.

Angerufen wurde der Parlamentsdienst von der AfD-Fraktion, die wohl ein anderes Ergebnis erwartet hat. Doch das Gutachten ist eindeutig: Eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes ist zwar noch nie vorgenommen worden, doch sie wäre verfassungsgemäß und auch mit dem Europarecht vereinbar. Das Ansinnen des Volksbegehrens sei nicht unverhältnismäßig und verstoße nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz. Es sei auch sachgerecht, Firmen mit mehr als 3000 Wohnungen zu vergesellschaften und öffentliche sowie genossenschaftliche Vermieter davon auszunehmen. Die zu zahlende Entschädigung dürfe auch unterhalb des Verkehrswerts liegen, müsse sich aber an ihm orientieren.

Die Entschädigungssumme ist bekanntlich der Punkt, an dem sich die Geister scheiden. Die Initiative zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat ausgerechnet, dass sie mit 7,3 bis 13,7 Milliarden Euro deutlich unter dem Verkehrswert liegen kann, während die Kostenschätzung des Senats von 28,8 bis 36 Milliarden Euro reicht. Noch günstiger als das WPD-Gutachten fällt eine Studie des Verfassungsrechtlers Joachim Wieland aus. Beauftragt von den Bundestags- und Abgeordnetenhausfraktionen der Linken kommt der ehemalige Rektor der Universität für Verwaltungswissenschaften in Speyer zu dem Schluss, dass eine Vergesellschaftung verfassungsgemäß ist und die Höhe der Entschädigung sich nicht am Verkehrswert orientieren müsse. Es sind lediglich die Interessen der Allgemeinheit und der Wohnungskonzerne gerecht abzuwägen. Die Sozialisierung verstoße auch nicht gegen die Schuldenbremse, weil für diese enteigneten Wohnungen eine Anstalt öffentli-



Foto: Gregor Fischer/picture alliance

chen Rechts gegründet werden soll. Für das Anliegen, profitorientierte Immobilienkonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen in Gemeineigentum zu überführen, hat die Initiative in nur drei Monaten 58000 gültige Unterschriften gesammelt. Betroffen wären zehn Unternehmen mit zusammen 243000 Wohnungen. Das WPD-Gutachten setzt auch Berlins Innensenator Andreas Geisel unter Druck. Seit Juni prüft seine Behörde die rechtliche Zulässigkeit des Volksbegehrens und verzögert so den Start der zweiten Stufe.

Jens Sethmann

Im Juni wurden dem Senat die Unterschriften für das Volksbegehren überreicht

DELOITTE-MIETENVERGLEICH

Deutschland kommt noch gut weg

■ Der komplette „Deloitte Property Index“ in englischer Sprache unter www.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html

In Paris betragen die Mietkosten durchschnittlich 27,80 Euro pro Quadratmeter

Man mag es angesichts der immensen Preisanstiege der vergangenen Jahre kaum glauben: Die Mieten in Deutschland sind, verglichen mit denen der europäischen Nachbarn, verhältnismäßig günstig.

Zu diesem überraschenden Ergebnis kommt eine im Sommer veröffentlichte Studie des Beratungsunternehmens Deloitte. Demnach rangiert Berlin innerhalb der 44 untersuchten Städte auf Platz 40. In der deutschen Hauptstadt wurden 2018 im Durchschnitt 7,50 Euro je Quadratmeter Wohnraum fällig.

Hamburg und Frankfurt am Main landeten auf den Plätzen 33 und 34 (8,60 beziehungsweise 8,40 Euro pro Quadratmeter). Und selbst

München, die teuerste der vier untersuchten deutschen Städte, kommt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 10,50 Euro auf einen vergleichsweise günstigen 29. Platz.



Foto: Hauke-Christian Dittich/pa

Angeführt wird die Liste von Paris, wo die Mietkosten sich 2018 auf durchschnittlich 27,80 Euro pro Quadratmeter beliefen. Unter den teuersten Städten sind neben London und Barcelona mit Oslo, Trondheim und Bergen drei norwegische Städte zu finden. In die Untersuchung flossen nicht nur Neu-, sondern auch Bestandsmieten in ausgewählten Städten aus 15 europäischen Ländern ein.

Der „Deloitte Property Index“ vergleicht in erster Linie Immobilienpreise. Auch beim Wohneigentum liegt Deutschland demnach im günstigeren Bereich – im Zwölf-Länder-Vergleich sind nur Portugal und Belgien billiger.

Katharina Buri

Rechnerisch machbar

Den Wohnungsmangel bis 2030 zu beseitigen – das ist das ehrgeizige Ziel des neu aufgestellten Stadtentwicklungsplans Wohnen.

Berlin wächst seit 2011 jedes Jahr um rund 40 000 Einwohner. Weil das deutlich mehr ist, als im letzten Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) angenommen wurde, musste der Plan aktualisiert werden. Der neue StEP Wohnen will den Rahmen setzen, damit Berlin bis 2030 wieder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt bekommt.

Bis zu jenem Jahr braucht Berlin 194 000 zusätzliche Wohnungen, davon 77 000, um den aktuellen Mangel zu beseitigen, und 117 000, um den Bedarf von Zuzüglern zu decken. Rechnerisch ist das zu schaffen: Der StEP Wohnen weist Flächen aus, auf denen 199 000 neue Wohnungen gebaut werden können. Die Hälfte soll von gemeinwohlorientierten Unternehmen gebaut werden. 157 000 Wohnungen sind in Form größerer Projekte geplant, unter an-

derem in 14 neuen Stadtquartieren – zum Beispiel Europa-City, Gartenfeld oder Güterbahnhof Köpenick – und in 30 zu verdichtenden Siedlungen wie Friedrichshain-West oder Gropiusstadt. Weitere 42 000 Wohnungen sollen kleinteilig entstehen, etwa durch Lückenbebauung, Aufstockung oder Dachgeschossausbau. Die größeren Vorhaben sind danach eingestuft, ob sie kurz-, mittel- oder langfristig realisierbar sind. Nur rund ein Viertel der Bauflächen gehört dem Land Berlin.

Die Verabschiedung des StEPs ist vom Regierenden Bürgermeister Michael Müller wochenlang verzögert worden, weil ihm der Plan noch nicht ehrgeizig genug erschien. Nun sind zwei weitere Neubauprojekte in den StEP aufgenommen worden: Siemensstadt und Gut Hellersdorf mit 2750 beziehungsweise 1250 Wohnungen. Zusätzlich hat der Senat ein Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen. „Verteilt über das gesamte Stadtgebiet brauchen wir vor allem für



Foto: Nils Richter

die Menschen zusätzlichen Wohnraum, die es am Wohnungsmarkt aufgrund ihrer Einkommenssituation besonders schwer haben“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Deshalb hat der StEP Wohnen 2030 auch das Ziel, den Wohnungsbestand bezahlbar zu halten. Das zentrale Instrument, der Mietendeckel, ist bereits auf den Weg gebracht.

Jens Sethmann

Nachverdichtung in Friedrichshain: Baustelle in der Friedenstraße

■ *Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen*

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT ZUR MIETPREISBREMSE

Klare Ansage an die Eigentümer

Die vom damali-
gen Bundesjustiz-
minister Heiko
Maas 2015 erlas-
sene Mietpreis-
bremse wurde jetzt
für verfassungs-
gemäß erklärt

Wohnungssuchende können aufatmen: Höchststrichterlich wurde nun entschieden, dass die Mietpreisbremse nicht gegen das Grundgesetz verstößt.

Das Bundesverfassungsgericht hat deutlich gemacht, dass die Begrenzung der Miete bei Wiedervermietungen auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verfassungsgemäß ist. Überprüft wurden drei Urteile Berliner Gerichte. Die Verfassungsrichter stellten dabei ebenfalls klar, dass auch die Berliner Landesverordnung, mit der die Einführung der Mietpreisbremse begründet wurde, rechtens ist. Es liege durchaus im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungs-



Foto: Marc-Steffen Unger

fähiger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, so das Gericht. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes gewährleistete nicht die höchstmöglichen Mieteinnahmen.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) ist hochofret über den Gerichts-

beschluss. „Diese Entscheidung ist eine Ohrfeige für alle diejenigen, die bei jedem mieterschützenden Gesetz reflexartig die angebliche Verfassungswidrigkeit beschreien“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Der Berliner Mieterverein (BMV) ist mit dem Urteil gleichermaßen zufrieden. „Der Beschluss ist eine klare Ansage an die Eigentümer“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Richterspruch darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass die Mietpreisbremse „löchrig wie ein Schweizer Käse“ ist, so Wild. Die Bundesregierung sei nun aufgefordert, die Bremse endlich zu einem wirksamen Schutzinstrument fortzuentwickeln.

Jens Sethmann

■ *Bundesverfassungsgericht vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18*

STUDIE ZU FERIEWOHNUNGEN

Airbnb will sich weißwaschen

Das Forschungsinstitut Empirica hat im Auftrag des führenden Ferienwohnungs-Portals Airbnb den Einfluss dieses Geschäfts auf städtische Wohnungsmärkte untersucht – und kommt zu einem grotesken Ergebnis.

Wir haben uns angeblich alle jahrelang geirrt: Die Kurzzeitvermietung von Wohnraum an Touristen schmälert nicht das Wohnungsangebot – nein, sie entlastet sogar den Wohnungsmarkt. Das will jedenfalls Empirica glauben machen. „Homesharing schadet dem Wohnungsmarkt nicht, sondern steigert die Effizienz der Wohnraumnutzung“, erklärt Annamaria Deiters-Schwedt, Autorin der Studie. Ihre Logik: Wenn alle Feriengäste in Hotels unterkommen sollten, müssten viel mehr Hotels gebaut werden – und zwar auf Flächen, die man besser für den Wohnungsbau nutzen sollte.

Empirica hat ausgerechnet, dass das Bauland, das – dank Airbnb – nicht für neue Hotels benötigt wird, zum Bau von exakt 2458 Wohnungen reicht. Auf einem Monopoly-Brett mag das funktionieren. In echten Städten verhindern aber Stadtplanung und Baurecht mit guten Gründen, dass man an jeder Stelle nach Belieben mal ein Hotel, mal ein Wohnhaus bauen kann.

Der Studie zufolge ist der Einfluss der über Airbnb angebotenen Ferienunterkünfte klein. Es sind in Berlin 26500. Für ein wohlwollendes Gutachten gibt das in Irland sitzende Unternehmen diese Zahl erstmals preis. Den Berliner Wohnungsämtern hat es solche Auskünfte bislang verweigert. Von diesen Unterkünften werden 13000 komplett als Ferienwohnungen angeboten. Mehr als die Hälfte aller Unterkünfte waren bis zu 30 Nächte im Jahr gebucht, aber elf Prozent – knapp 3000 Wohnungen – länger als 180 Nächte. Empirica nennt diese Zahl als zu gering, um negative Wirkungen auf den

Foto: Christian Muhrbeck



Wohnungsmarkt zu haben. „Regulierende Eingriffe sollten daher stets in einer angemessenen Relation zur tatsächlichen Problemlage stehen“, lautet Deiters-Schwedts Fazit, das sicher auch im Sinne des Auftraggebers ist.

Die Studie geht nicht darauf ein, dass vor allem günstige innerstädtische Wohnungen als Ferienapartments zweckentfremdet werden und die als „Ersatz“ angepriesenen, aber noch

längst nicht gebauten Neubauwohnungen wesentlich teurer sind und zudem eher am Stadtrand entstehen. Gar nicht zu sprechen von der Touristifizierung, die den Menschen in „Szenekiezen“ das Wohnen zunehmend beschwerlich macht. Für Airbnb ist all das kein Problem. Für das Land Berlin gibt es aber Gründe genug, auch weiterhin gegen jede einzelne Zweckentfremdung vorzugehen. Jens Sethmann

Ein Gutachten verharmlost den Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf den Wohnungsmarkt

■ Download der Studie unter:

www.empirica-institut.de/thema/wohnungsmarkte-und-wohnungs politik/

Hinweisformular für Zweckentfremdungen von Wohnraum unter:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/

Leinestraße: Protest hatte Erfolg



Foto: Nils Richter

Die Mieterinnen und Mieter der Neuköllner Leinestraße 8 luden ein zum gemeinsamen Protest gegen den Verkauf ihres Hauses an die „Aramid GmbH & Co KG“. Rund 100 Gäste folgten der Einladung, so auch Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann, der über seine Bemühungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts berichtete. Der Neuköllner Bezirksgruppenleiter des Berliner Mietervereins, Wilhelm Laumann, bestärkte die Mieter in ihrem Protest und versprach Hilfe durch den Mieterverein. Dem ließ er dann auch mit einem Schreiben an den Finanzsenator Kolatz Taten folgen, in dem er um Unterstützung für die Leinestraße bat. Wie nach Redaktionsschluss des MieterMagazins bekannt wurde, hat der Bezirk Neukölln nunmehr sein Vorkaufsrecht zugunsten der Dege wo wahrnehmen und ausüben können. ww

GEFLÜCHTETE

Einträgliches Vermietungsgeschäft

Die ENCA Group witterte wohl das große Geld, als sie vor zwei Jahren mehrere Häuser in Lichtenberg an Geflüchtete vermietete – mit Einzelmietverträgen für rund 490 Euro pro Zimmer. Macht fast 1500 Euro für eine circa 70 Quadratmeter große, nicht möblierte Dreizimmerwohnung. Dass mit der Vermietung auch Pflichten verbunden sind, wird vom Vermieter ignoriert.

Er habe immer geglaubt, dass in Deutschland Regeln gelten, meint ein junger Mann, der Ende 2017 zusammen mit anderen Afghanen in die Egmontstraße 3 gezogen ist. Sie freuten sich riesig, endlich aus dem Flüchtlingsheim ausziehen zu können. Am Anfang habe man daher über die Mängel hinweggesehen. Doch mittlerweile ist die Wohnsituation unerträglich geworden. Es gibt Schimmel, die Haustüren sind nicht verschließbar, die Briefkästen kaputt und drei der vier Herdplatten sowie der Backofen sind kaputt. Einen Hausmeister gibt es nicht. Auf Mängelmeldungen reagiert der Vermieter nicht oder er stellt den Mietern die Kosten in Rechnung, weil sie den Schaden angeblich selbst verursacht

hätten. Das Treppenhaus sei in den letzten zwei Jahren nur einmal geputzt worden – was man ihm auch ansieht. Dazu kommen hohe Heiz- und Betriebskostennachforderungen von bis zu 1000 Euro – ungerechtfertigt, wie eine Prüfung des Berliner Mietervereins (BMV) ergeben hat. Das größte Problem ist aber der massive Bettwanzenbefall in fast allen Wohnungen. Die gleichen Zustände herrschen auch in den benachbarten Häusern der ENCA Vermögensverwaltung GmbH in der Skandinavischen Straße nahe dem Bahnhof Lichtenberg sowie in der Lückstraße 29. Seit einem Wasserschaden vor einigen Monaten gibt es im gesamten Haus kein Warmwasser mehr. Zum Duschen machen sich die jungen Männer Wasser im Wasserkocher heiß. Eine schriftliche Stellungnahme wollte die ENCA Group nicht abgeben. Am Telefon betonte ENCA-Mitarbeiter Kadir Meral, dass die Häuser „frisch saniert“ vermietet worden waren. „Von außen war alles tiptopp“, sagt dazu eine derjenigen, die ehrenamtlich den Flüchtlingen helfen. Aber es gebe viele Fehlkonstruktionen. Ein Bad hatte nicht einmal eine Dusch-



Foto: Nils Richter

tasse, so dass bei jedem Duschen das Bad unter Wasser gesetzt wurde. Meral betont, man reagiere sofort auf Mängelmeldungen. Doch während er behauptet, nichts von einem kaputten Herd zu wissen, liegt dem MieterMagazin die schriftliche Mängelmeldung von April vor.

„Es wird schamlos ausgenutzt, dass die Leute große Angst haben, wieder in ein Heim zurück zu müssen“, sagt die ehrenamtliche Helferin. Die profitable Vermietungspraxis zu unterbinden, scheint aussichtslos. Beim Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) heißt es, man sei nicht der Vermittler dieser Zimmer und könne jemanden, der wegen der Kostenübernahme mit einem Mietvertrag von der ENCA Group komme, nicht ablehnen. *Birgit Leiß*

**Haustür kaputt,
Briefkästen kaputt,
Herd kaputt –
was interessiert's
den Vermieter?**

Anzeige

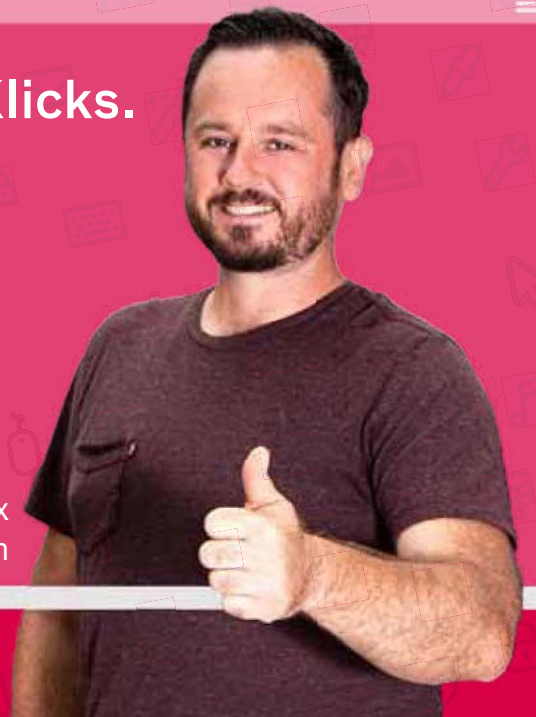
**Homepage-Erstellung mit wenigen Klicks.
Jetzt für Schnupperkurs anmelden.**

Gemeinsam bauen wir mit unserem Website Creator deine Homepage – es sind keine Vorkenntnisse notwendig.

Laufend neue Kurse ab September 2019.

hosttech.de/creator

Alex
Kursleiter Berlin



hosttech WebsiteCreator

„WOHNEN IST MENSCHENRECHT“ Kurswechsel ist notwendig

Bereits im Jahr 1973 hat die Bundesrepublik Deutschland den Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte ratifiziert, der in Artikel 11 das Recht auf Wohnen als ein Menschenrecht festschreibt. Jetzt hat sich ein Aktionsbündnis gegründet, das diesem Recht Nachdruck verleiht und konkrete Maßnahmen einfordert.

Auch ein Jahr nach dem Wohngipfel im Bundeskanzleramt hat sich hierzulande noch immer nichts geändert: Eine Million bezahlbare Mietwohnungen fehlen, die Mieten steigen weiter, bundesweit gibt es 275 000 Wohnungslose.

Im September 2019 schlossen sich deshalb der Deutsche Mieterbund, der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Berliner Mieterverein, die Bun-



Foto: Sabine Mittermeier

desarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und acht weitere Verbände, Organisationen und Initiativen zum Aktionsbündnis „Wohnen ist Menschenrecht“ zusammen, das einen radikalen Kurswechsel in der Wohnungs- und Mietenpolitik fordert. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten: „Wir brauchen mehr nachhaltigen, sozialen und dauerhaft preisgünstigen neuen Wohnraum.“

Franziska Schulte vom Berliner Mieterverein meint: „Berlin ist mehr als jede andere Stadt rasanten Mietsteigerungen ausgesetzt.“ Das Bündnis fordert eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit und das Recht auf Wohnung im Grundgesetz zu verankern. Es sind zahlreiche Aktionstage, Großdemonstrationen und andere Aktionen geplant.

Rainer Bratfisch

Das Bündnis stellte seine Forderungen im September der Presse vor

■ Weitere Informationen: www.menschenrecht-wohnen.org

„MEIN WEG ZUM WOHNEN“

Strategien gegen die Chancenlosigkeit

Sie haben die schlechtesten Karten auf dem Berliner Wohnungsmarkt: Zuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, aber auch Geflüchtete werden von vielen Vermietern links liegen gelassen. Ein Bildungs- und Trainingsprogramm hat nun vielen geholfen.

Wohnen ist ► auch eine Sache des Trainings

Eine Wohnung finden, vom Vermieter akzeptiert werden, alle Mietformalitäten korrekt erledigen und die Regeln eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens kennen – das sind Herausforderungen, die nicht alle bewältigen. „Geflüchtete oder auch Zuwanderer aus Südosteuropa haben es am Berliner Wohnungsmarkt besonders schwer“, erklärt Ana Sandu von Gebewo, einem Träger der freien Wohlfahrtspflege. „Statt in einer eigenen Wohnung bleiben die Betroffenen meist lange in Gemeinschaftsunterkünften, kommen bei Bekann-

ten unter oder hausen in prekären Verhältnissen.“

Um ihnen eine Chance zu geben, dort herauszukommen, startete 2017 das Projekt „Mein Weg zum Wohnen“. Über zweieinhalb Jahre bot das vom Senat und der EU geförderte Programm zahlreiche Infor-

mations- und Bildungsveranstaltungen, Beratung und Training. Ana Sandu: „Dabei ging es im Wesentlichen immer um die Fragen: Was brauche ich, um eine Wohnung anzumieten? Und wie gelingt es mir, sie zu behalten?“

Um möglichst vielen die Teilnahme zu ermöglichen, wurden die Kurse und Gespräche sowie auch der schriftliche Leitfaden in Arabisch, Bulgarisch und Rumänisch angeboten. Die Veranstalter gingen mit ihren Workshops in Flüchtlingsheime, wandten sich auf der Suche nach Interessierten aber auch an Jobcenter, warben über Vereine und machten ihr Anliegen auf Straßenfesten und in sozialen Netzwerken publik.

Ana Sandu: „Wir konnten vielen Mut machen und ihnen zeigen: Es gibt Ansprechpartner für ihre Probleme – sie sind nicht allein.“

Rosemarie Mieder

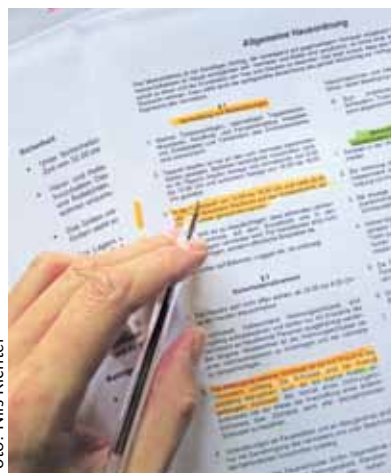


Foto: Nils Richter

KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN (1)

So viel gebaut wie noch nie

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellen neue Bau rekorde auf. Ihr Ziel, bis 2021 die Zahl von 30000 Wohnungen zu errichten, erreichen sie aber nur mit einem kleinen Rechen trick.

Seltene Eintracht demonstrier ten die Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) und der Regie rende Bürgermeister Michael Müller (SPD), der sonst in sein frühe res Res sort gerne mit streitbaren Einwü rfen hineinfunkt. Bei einer Rundfahrt zu den Baustellen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von der Wasserstadt Oberhavel über Gesundbrunnen und Lichtenberg bis nach Neukölln lobten beide das Engagement der Wohnungsunter nehmen im Kampf gegen die Woh nungsnot.

882 Millionen Euro haben Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt

und Land sowie WBM im Jahr 2018 in den Wohnungsbau investiert – so viel wie noch nie. 3279 Wohnungen haben sie im Jahr 2018 fertiggestellt. Sie haben damit ihren Gesamtbestand auf 307000 Wohnungen ausgewei tet. In diesem Jahr werden sie mit Investitionen in Höhe von rund 1,3 Milliarden Euro und 5006 neuen Woh nungen einen neuen Rekord aufstel len.. Für rund 45 Prozent der im Jahr 2018 begonnenen Neubauten wur den Fördermittel in Anspruch ge nommen.

Vor drei Jahren hat der Senat das Ziel ausgegeben, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen zwi schen 2017 und 2021 zusammen 30000 neue Wohnungen errichten. Nach den jetzigen Plänen werden 2021 nur 26149 Wohnungen fer tig sein. Nur wenn man die dann begonnenen Bauprojekte mitzählt, wird die Zielmarke mit 31566 Woh



Foto: Christian Muhrbeck

nungen übertroffen. Katrin Lompscher will private Investoren stärker in die Pflicht nehmen: „Künftig wer den die gemeinsamen Projekte der landeseigenen Wohnungsbaugesell schaften mit privaten Bau trägern ei ne größere Bedeutung erlangen.“

Jens Sethmann

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind auf Rekordkurs beim Bauen

KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN (2)

Verantwortungsvoll bewirtschaftet



Foto: Konzept und Bild/Cathrin Bach

Ihre Verpflich tungen gegenüber Benachteiligten haben die Städti schen übererfüllt

Der Senat zieht für das Jahr 2018 eine positive Bilanz über die Arbeit der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Sie haben auf den Berliner Wohnungsmarkt eine „mietpreisdämpfende Wirkung“, so Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ – diese Ziele hat die Koope

rationsvereinbarung, die der Senat 2017 mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) geschlossen hat. Mit dem Ergebnis des Jahres 2018 ist Senatorin Lompscher zufrieden: Die Gesellschaften würden „ihre Bestände vorbildlich und sozial verantwortungsvoll bewirtschaften und die an sie gestellten hohen Erwartungen erfüllen“.

Die Vorgabe, die Mieten in laufenden Mietverträgen um höchstens zwei Prozent im Jahr zu erhöhen, haben die Wohnungsunternehmen eingehalten. In 292 individuellen Härtefällen wurde die Miete gesenkt. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt bei 6,09 Euro pro Quadratmeter nettokalt und damit 0,40 Euro unterhalb der vergleichbaren Miet spiegelmiete. Bei der Wiedervermieu tung verlangen die städtischen Woh nungsunternehmen im Schnitt 7,43

Euro pro Quadratmeter – 28 Prozent weniger als die marktüblichen 10,32 Euro.

Wegen Mietrückständen haben die Wohnungsbaugesellschaften insge samt 3347 fristlose Kündigungen ausgesprochen. Nach einer Beratung der betroffenen Mieter konnte gut die Hälfte der Kündigungen zurückge nommen werden. Trotzdem kam es noch zu 311 Zwangsräumungen. Knapp übertroffen wurde die Vorgabe, 60 Prozent aller freiwerdenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die wegen ihres geringen Einkommens Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Die Verpflichtung, 11 Prozent der zur Vermietung stehenden Woh nungen an besonders Benachteiligte wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen zu vergeben, wurde mit 16,5 Prozent deutlich übererfüllt.

Jens Sethmann

■ Download des Berichts unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/

LAND BRANDENBURG

Impulse durch die Stadtmüden?

Das Umland lockt mit vergleichsweise günstigen Mieten und viel Freiraum immer mehr Berliner an. Einige von ihnen erproben dort neue Formen des Wohnens und Arbeitens – das ist das Ergebnis zweier aktueller Untersuchungen.

Angesichts explodierender Mietpreise in der Hauptstadt wird Brandenburg zunehmend attraktiver für Berliner, wie aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen. Demnach hat im Jahr 2018 die Mark 15 412 neue Bewohner gewonnen. Zwar wanderten rund 41 000 Menschen in andere Bundesländer ab – gleichzeitig zogen aber gut 56 000 zu, ein Großteil von ihnen aus Berlin.

Eine weitere Untersuchung des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung bestätigt die Tendenz: Sie sieht einen leichten Trend zur Stadt-



Foto: Hof Prädikow

Neuer Trend zu anderen Lebensformen? Bewohner des Hof Prädikow

flucht. Neben dem günstigeren Wohnraum lockten vor allem das Mehr an Platz und die Freiräume. Waren bislang vor allem die Städte und der Speckgürtel attraktiv, rücken nun zunehmend auch kleinere Orte und Dörfer in den Blick der Umzugswilligen. Diese organisieren sich auch in neuen Formen des Zusammenlebens. 18 solcher Gemeinschaftsprojekte mit innovativen Formen des Wohnens und Arbeitens nimmt die Studie genauer unter die Lupe, darunter etwa den Hof Prädikow in Prötzel in Märkisch-Oderland.

Sie sieht sie als mögliche Pioniere einer neuen Landbewegung.

Fazit der Studienmacher: Die Stadtmüden könnten neue Impulse geben und aussterbende Dörfer neu beleben. Dazu müsse die Politik aber ihren Beitrag leisten. Denn unter den Zuzüglern sind viele, die in Kreativberufen arbeiten und nahezu überall ihrer Arbeit nachgehen können, dafür aber auf eine stabile Internetverbindung angewiesen sind. Dem stehe der noch lückenhafte Breitbandausbau gegenüber.

Katharina Buri

■ Die Studie „Urbane Dörfer – wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann“ des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung unter www.berlin-institut.org/publikationen/studien/urbane-doefer.html

FORSA-STUDIE „WIE WOHT DEUTSCHLAND?“

Alles eitel Sonnenschein?



Foto: Urban Ruths/bim & more

Immobilienverbandschef Ibel: „Nicht am Mietrecht doktern“

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat beim Meinungsforschungsinstitut Forsa eine Umfrage über das Wohnen in Deutschland in Auftrag gegeben. Deren Ergebnisse werden von dem Verband recht eigenwillig ausgelegt.

„Das Bild, das derzeit in der Öffentlichkeit gezeichnet wird, hat wenig bis

gar nichts mit der Realität zu tun“, meint BFW-Präsident Andreas Ibel. Laut Umfrage sind 84 Prozent der Mieter mit ihrer Wohnsituation zufrieden, 86 Prozent haben ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter, 81 Prozent halten ihre Miete für angemessen oder gar zu niedrig – und das, obwohl fast die Hälfte mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete aufbringen muss.

Allerdings zeigt die Studie auch andere Ergebnisse: Nur sieben Prozent der Befragten meinen, die Politik schätze die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf das Wohnen richtig ein, 82 Prozent sind mit der Wohnungspolitik der Bundesregierung unzufrieden. Indessen: Gründe für die Unzufriedenheit wurden nicht erfragt. Es könnte Unmut darüber sein, dass die Bundesregierung den Wohnungsbau, den Mie-

tendeckel und die Mietpreisbremse – Maßnahmen, die die Mehrheit der Befragten für wirkungsvoll hält – nicht entschlossen voranbringt. Der BFW hält hingegen schon die dürftige Mietpreisbremse für „falsch und unsozial“, so Ibel. „Es liegt kein komplettes Marktversagen vor, das solche Eingriffe rechtfertigen würde.“ Die Studie stellt auch fest, dass sich fast alle Befragten Sorgen machen, ob sie ihren Wohnstandard zukünftig halten können. Bei Mietern sind die Sorgen deutlich größer als bei Eigentümern. „Hier hilft es nur, mehr Menschen den Weg ins Eigentum zu ermöglichen, anstatt am Mietrecht zu doktern“, folgert Ibel. Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignungen sind für ihn „Monster“: „Damit verbauen wir unsere Zukunft.“ Welche meint er: die der Immobilienbranche? Jens Sethmann

Aktionsplan erforderlich

Berlins Sockel an Sozialwohnungen bröckelt. Wie in anderen deutschen Ballungszentren laufen Bindungsfristen aus, neu geschaffen wird demgegenüber deutlich weniger preisgebundener Wohnraum. Ein Akutplan fordert nun den Neustart im Sozialen Wohnungsbau – mit Rahmenbedingungen, die auch mehr private Investoren ins Boot holen wollen.

Foto: Paul Glaser



Innerhalb von nur drei Jahren sind in Berlin tausende Sozialwohnungen verschwunden. Waren es Ende 2015 noch 152 854 im Bestand, so schmolz diese Zahl bis Ende 2018 auf 116 220 zusammen. Die Ursache: Für über 45 000 der geförderten Wohnungen waren in dieser Zeit die Bindungen ausgelaufen. Die Bindungsdauer beträgt üblicherweise 30 Jahre.

Neu geschaffen wurden dagegen lediglich 8 810 Wohnungen mit Sozialbindung. Eine Untersuchung des Pestel-Instituts machte diese Zahlen öffentlich. Diese Studie war vom Bündnis „Soziales Wohnen“ für ganz Deutschland in Auftrag gegeben worden. Die im Bündnis zusammengeschlossenen Verbände, unter anderem der Deutsche Mieterbund, forderten daraufhin mit einem „Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen“ vor allem in den Ballungsräumen eine deutliche Steigerung des sozialen Mietwohnungsbaus. Derzeit würden täglich deutschlandweit 230 Sozialwohnungen vom Markt verschwinden, hatte der Vorsitzende der IG Bau, Robert Feiger, auf der Präsentation der Studie im August bekanntgegeben und nach einem Neustart des Sozialen Wohnungsbaus verlangt.

Damit der gelingt, dürfte der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau jedoch nicht nur auf den Schultern der kommunalen Unternehmen liegen, wie das bisher in der Regel der Fall ist. Beispiel Berlin: Hier entfallen 86 Prozent aller seit

2014 bewilligten Sozialwohnungen laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2018 auf die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften, knapp 14 Prozent auf private Investoren und weniger als ein Prozent auf Genossenschaften. „Ohne eine Verbesserung der Rahmenbedingungen“, warnt das Pestel-Institut, „ist eine Entspannung auf Deutschlands angespannten Wohnungsmärkten nicht zu erwarten.“

Um künftig auch mehr private Investoren für den Bau von Sozialwohnungen zu gewinnen, fordert der Akutplan des Bündnisses „Soziales Wohnen“ neben zusätzlichen Sonderabschreibungen vor allem eine Verbilligung von Bauland bis zu 15 Prozent im Sozialen Wohnungsbau und ein Aussetzen der Grundsteuer während der Bindungsfrist.

Rosemarie Mieder

Täglich verschwinden in Deutschland 230 Sozialwohnungen vom Markt

Bürgereigene Wende auf dem Dach



Foto: Christian Muhrbeck

Als „Startschuss für die bürgereigene Energiewende in Berlin und einen wichtigen Schritt für mehr Klimaschutz“ bezeichnet Christoph Rinke, Vorstand der BürgerEnergie Berlin eG, das Fotovoltaik-Mieterstromprojekt auf dem Dach des Gebäudekomplexes Fuldastraße, Ecke Ossastraße in Neukölln, das jährlich 84 500 Kilowattstunden Strom produziert. 118 Haushalte können direkt auf das Angebot zugreifen. Der Tarif für die Mieter beträgt 26,80 Cent pro Kilowattstunde plus 7,35 Euro pro Monat Grundpreis.

rb

Wo der Gutachter gebraucht wird

Die Beurteilung von Wohnungsmängeln erfordert mitunter technische Expertise



alle Illustrationen: Lisa Smith

Die juristische Beratung seiner Mitglieder ist eine Kernaufgabe des Berliner Mietervereins (BMV).

Doch manchmal braucht man bei mietrechtlichen Problemen weitere Expertinnen und Experten – sei es, um das Vorhandensein eines Mangels überhaupt beweisen zu können oder auch, um für eine spätere gerichtliche Auseinandersetzung gerüstet zu sein. Für solche Fälle hat der Mieterverein eine Reihe von Gutachtern, die mit ihrem technischen Sachverstand Probleme wie Schimmel, Schadstoffe oder Lärm unter die Lupe nehmen.

In welchen Fällen lohnt sich ihr Einsatz? Und wer übernimmt die Kosten?

Ein Klassiker ist die Wohnflächenberechnung. Wer Zweifel hat, ob die Wohnung tatsächlich so groß ist wie im Mietvertrag angegeben, kann bei Lutz Hoffmann eine professionelle Wohnflächenberechnung in Auftrag geben. Der Architekt stößt häufig auf Fehler – fast immer zu Lasten der Mieter. Bei einer Abweichung von mehr als zehn Prozent besteht eine Mietminderungsanspruch.

Bei kleineren Differenzen spielt es immerhin noch für die Nebenkostenabrechnung eine Rolle, denn diese muss sich grundsätzlich auf die tatsächliche Wohnfläche beziehen.

Doch selber nachzumessen ist gar nicht so einfach, vor allem wenn es viele Schrägen gibt, wie etwa bei Dachgeschosswohnungen. Hoffmann, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Begutachtung, nimmt in solchen Fällen mit einem Lasergerät Maß. Mit den schriftlichen Ergebnissen des Profis in der Hand fällt es leichter, den Vermieter zum Einlenken zu bewegen – ohne weiteren Rechtsstreit. Die Kosten für Hoffmanns Dienste belaufen sich bei einem Aufmaß für zwei Zimmer mit Grundriss auf etwa

130 Euro netto. Bei größerem Aufwand, etwa bei Dachgeschosswohnungen, kommt noch ein Aufschlag hinzu. „Viele Mieter schrecken erst mal zurück, wenn sie die Kosten erfahren“, weiß Axel Tolle, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein. Doch wenn man Monat für Monat 15 oder auch nur 10 Euro weniger Miete zahlen muss, hat sich die Ausgabe schnell amortisiert.

Wenn der Schimmel nicht zu sehen ist

Ein anderes klassisches Tätigkeitsfeld: Feuchtigkeit und Schimmel. „Nicht selten lässt der Vermieter den Schimmel einfach überstreichen oder wischt mit Alkohol drüber, und die Mieter sind dann in Sorge, ob das reicht oder ob nicht darunter gefährliche Schimmelsporen lauern“, erklärt Tolle. Wenn man nichts sieht, muss der Mieter das Vorhandensein von Schimmel beweisen. Das heißt, er muss plausibel darlegen, dass sich unter dem Anstrich oder hinter der Holzverkleidung Schimmel verbirgt.

Ein Sachverständigengutachten kann in diesem Fall fundierte Beweise liefern, die den Vermieter zur Mängelbeseitigung bewegen. Kommt es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, gilt ein solches privates Gutachten als Parteigutachten. „Wenn es plausibel ist und die Gegenseite dessen Inhalt nicht bestreitet, kann es auch zur Grundlage des Urteils gemacht werden“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des BMV. Ansonsten wird das Gericht ein eigenes Gutachten einholen. Gewinnt der Mieter den Rechtsstreit, kann er sich die Auslagen für das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten im Rahmen von Schadenersatzansprüchen vom Vermieter zurückholen – allerdings nur, wenn er den Vermieter in Verzug gesetzt hatte und dieser den Mangel bestritten hat. Aber Vorsicht, das klappt nicht immer, ein Risiko bleibt. Daher sollte man dieses Vorgehen immer zuerst mit dem Rechtsberater besprechen.

Nicht immer muss es ein kostspieliges ausführliches Gutachten sein. Der Diplom-Ingenieur Manfred Wunderlich, der unter anderem für Schimmel und Feuchtigkeitsschäden zuständig ist, sagt: „In der Regel lässt sich schon per Augenschein bei einer Erstbegutachtung die bauliche Situation einer Mietwohnung ausreichend bewerten.“ Ausgerüstet mit diesen Informationen kann der Mieter dann gegenüber dem Vermieter entsprechend argumentieren. Eine solche Besichtigung mit Beratung und Kurzprotokoll kostet 90 bis 120 Euro netto zuzüglich 30 Euro Fahrtkosten. Ein ausführliches Gutachten schlägt, je nach Aufwand, mit 350 bis 450 Euro netto plus Kosten für Bildmaterial zu Buche.

Auf das Aufspüren von verstecktem Schimmel hat sich Beate Metzner-Klein vom Ingenieurbüro Grüne Luft mit ihrer zertifizierten Schimmelspürhündin Rhala spezialisiert. Bei der Ingenieurin melden sich beispielsweise Mieter, die einen Bluttest gemacht haben, der auf zu viel Toxine im Blut hindeutet und die nun untersuchen lassen wollen, ob das auf Schimmel in der Wohnung zurückzuführen ist. Andere haben

bestimmte Krankheitssymptome, fühlen sich zum Beispiel abgeschlagen, aber in der Wohnung ist nichts zu sehen oder zu riechen. „Den muffigen Geruch von Schimmel nehmen viele nach einer Weile gar nicht mehr wahr“, weiß Beate Metzner-Klein. Der größte Vorteil eines Schimmelspürhundes ist, dass er genau die Stelle anzeigt, wo sich der Schimmel befindet. Großflächige Beprobungen, für die etwa Bodenbeläge oder Verkleidungen aufgerissen werden

Toxisch oder hoch toxisch?

müssen, sind daher nicht nötig. Wird Schnüffelhündin Rhala fündig, schließt sich meist eine Luftmessung und eine Kontaktprobe an. Auch die Schimmelpilzarten werden bestimmt.

„Schimmel ist immer problematisch und potenziell allergieauslösend, schließlich hält man sich viele Stunden in der Wohnung auf. Aber man unterscheidet toxische und hoch toxische Sporen“, erklärt Metzner-Klein. Eine bauliche Begutachtung nimmt sie nicht vor, aber oft geben die Fundstellen Hinweise, ob es zum Beispiel an einer kaputten Rohrleitung liegen könnte. Am Ende erhält der Mieter ein Gutachten, mit dem der Vermieter zum Handeln aufgefordert werden kann oder das im Falle eines Gerichtstreits als Beweis-

mittel gilt. In ihrer Arbeit ist die Ingenieurin nach allen Seiten offen. „Wenn ich sehe, dass Wäsche im ungeheizten Zimmer getrocknet wird, weise ich die Mieter darauf hin, dass dies für die Schimmelbildung verantwortlich sein kann.“ Der Schimmelspürhund-Einsatz kostet für eine 100 Quadratmeter große Wohnung circa 300 Euro.

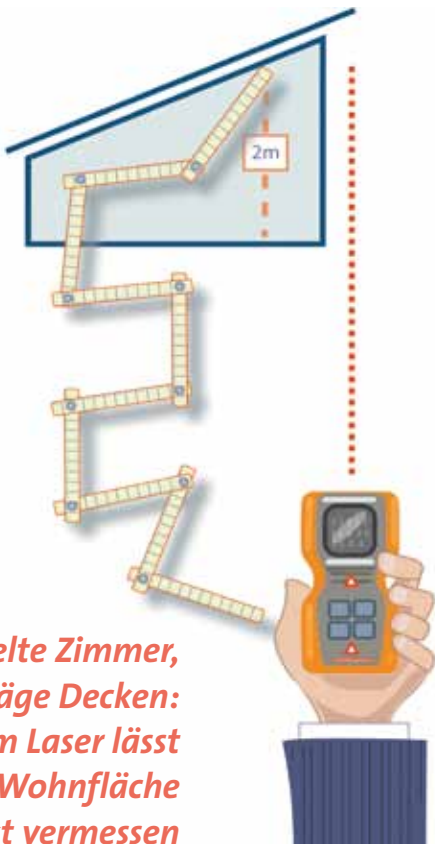
„Ein großes Problem ist, dass viele Mieter nicht als erstes eine Beratung bei ihrem Rechtsberater wahrnehmen“, sagt Ulrich Kleemann, seit vielen Jahren für den Mieterverein als Lärm-, Schimmel- und Heizungsexperte tätig. Kleemann ist auch zuständig für Geräuschemessungen bei technischen Anlagen, etwa rumpelnden Aufzügen, pfeifenden Lüftungsanlagen oder knackenden Heizkörpern. Mit den Erwartungen der Mieter hat er im Laufe der Jahre umzugehen gelernt. Einmal fühlte sich jemand von einem Springbrunnen im Hof gestört. „Da nehme ich keine Lärmmessung vor – es gibt ohnehin keine Chance, dass man mit der Forderung nach Abstellung dieser Lärmquelle durchkommt“, meint Kleemann. Eine Messung vor Ort kostet 70 Euro, eine gutachterliche Stellungnahme (Messung und Dokumentation) 90 Euro, jeweils zuzüglich Fahrtkosten.

Auch beim Verdacht auf Asbest, Elektrosmog oder Schadstoffe vermittelt der BMV Spezialisten, die für Mitglieder ermäßigte Preise an-

■ Eine Liste der Gutachter, mit denen der BMV zusammenarbeitet, finden Sie auf den Service-Seiten des MieterMagazin auf Seite 33 oder unter www.berliner-mieterverein.de unter dem Stichpunkt „Beratung & Service“. Einige Gutachter kann man direkt kontaktieren, andere werden nur durch die BMV-Rechtsberater vermittelt. Ohnehin sollte man immer zuerst in der Rechtsberatung klären, ob die Beauftragung Sinn macht. Die genauen Kosten für den Auftrag müssen direkt mit dem Gutachter abgesprochen werden.

Der vierbeinige Experte erschnüffelt Schimmelpilz, auch wenn er nicht so offensichtlich ist





**Verwinkelte Zimmer,
schräge Decken:
Mit dem Laser lässt
sich die Wohnfläche
exakt vermessen**

bieten. Peter Braun vom Beratung und Analyse – Verein für Umweltchemie (B.A.U.CH.) hat es häufig mit Holzschutzmitteln in Dachgeschosswohnungen zu tun. Immer noch findet man im Hausstaub DDT, Lindan oder andere längst verbotene Chemikalien. „Gerade wenn Kleinkinder im Haushalt leben, will man da auf Nummer sicher gehen.“ Oft kommt es auch im Anschluss an eine Sanierung oder Renovierung zu Gerüchen oder sogar zu gesundheitlichen Beschwerden. So sind Konservierungsstoffe in Wandfarben stark allergen. Um festzustellen, welche Stoffe in welcher Konzentration vorhanden sind, macht Braun eine Raumluftuntersuchung. Wenn die gesetzlichen Richtwerte überschritten sind, liegt ein Mangel vor und der Vermieter muss handeln. Es sei aber so gut wie unmöglich, einen eindeutigen Bezug zu einer Erkrankung herzustellen, betont Braun. Ein anderes Ärgernis für viele Mieter: Tabakrauch, der aus einer angrenzenden Wohnung oder Gaststätte dringt. „Üblicherweise wird in solchen Fällen zunächst eine Hausstaubuntersuchung auf Nikotin gemacht. Dazu schicken die Mieter eine Probe vom Staubsaugerinhalt ein, die dann

im Labor untersucht wird. „Wenn der Mieter selber nicht raucht, finden sich in dem Staub gegebenenfalls Belege, dass Tabakrauch von außen eindringt“, erklärt Braun. Etwa 150 Euro kostet eine solche Untersuchung. In einer zweiten Stufe schließen sich dann Feinstaubmessungen in der Wohnung an. Wenn man nun wissen will, aus welcher Wohnung

Der Staubsauger enthält das Indiz

der Zigarettdunst kommt, macht man eine sogenannte Nebelprobe. Die verdächtige Wohnung oder Kneipe wird dann mit Theaternebel eingenebelt und in der anderen Wohnung Unterdruck erzeugt. Der Rauch dringt dann typischerweise durch Fußleisten oder Dielen. Ein solches Verfahren wird allerdings fast ausschließlich bei Gerichtsgutachten angewandt, wo die Mitwirkung des Gegners angeordnet werden kann. Auch Gerüche spielen eine immer größere Rolle. Manch einer stört sich beispielsweise am sogenannten „Ostgeruch“, der davon herrührt, dass zu DDR-Zeiten bestimmte Klebstoffe und Spachtelmassen verwendet wurden. „Das ist zwar nicht gesundheitsgefährdend, aber durchaus

geruchsintensiv und daher ein Mangel“, so Braun. Das Problem: Geruch ist subjektiv. Oft sagt der Mitarbeiter der Hausverwaltung bei der Besichtigung: „Ich rieche nichts.“ Nachweisen kann man die Belästigung im Grunde nur durch eine Raumluftmessung. Diese gibt aber nur Auskunft über gesundheitsgefährdende Konzentrationen. „Ich schaue, ob ich die typischen Verursacher finde und ob ich selber den Geruch wahrnehme“, erläutert Peter Braun. Letzteres ist dann zwar auch nur eine subjektive Wahrnehmung, doch aufgrund seiner Erfahrung als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger fällt das schon ins Gewicht, und der Vermieter lässt sich eher zur Mängelbeseitigung bewegen. Meist muss in solchen Fällen der Fußbodenaufbau erneuert werden – eine recht aufwendige Sache. Ein anderes Problem, mit dem Braun gelegentlich zu tun hat, betrifft Lofts. „Wenn nicht ordentlich saniert wurde, kann es vorkommen, dass es auch nach vielen Jahren noch Rückstände gibt“, berichtet der Sachverständige. Im Falle einer zu Wohnzwecken umgenutzten ehemaligen Schraubenfabrik kamen zu dem penetranten Geruch auch noch dunkle Flecken an Decke und Wänden hinzu. Wie sich herausstellte, hatte sogenannte Bohrmilch, die zur Kühlung

Woher in die Wohnung eindringender Tabakrauch kommt, lässt sich in der Regel gut bestimmen



„Expertenuntersuchung beeindruckt mehr als Mietermeinung“

MieterMagazin: In welchen Fällen empfehlen Sie Mietern, ein Gutachten einzuholen?

Schetschorke: Ein klassischer Fall sind Feuchtigkeitsschäden, wo Vermieter oft reflexartig sagen, der Mieter habe durch sein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten selber schuld. Grundsätzlich gilt hier: Der Vermieter trägt die Beweislast, dass der Mangel nicht durch bauliche Mängel verursacht ist. Vor Gericht wird der Richter ein unabhängiges Gutachten einholen lassen. Daher macht es nicht in jedem Fall Sinn, ein teures außergerichtliches Gutachten

in Auftrag zu geben. Aber wenn der Mieter nicht rechtenschutzversichert ist und er daher gegebenenfalls auf hohen Prozesskosten sitzen bleiben würde, kann er mit einem eigenen Gutachten versuchen, den Prozess zu vermeiden. Die meisten Vermieter beeindruckt die Untersuchung eines Experten auf jeden Fall mehr als die Einschätzung eines Mieters. Ein anderes Beispiel: Viele Mieter reagieren völlig panisch bei Schimmel und wollen sofort aus der Wohnung ausziehen. Doch nicht jede Schimmelart ist hoch toxisch. Für die Frage, ob der Vermieter die Kosten für eine

Ersatzwohnung übernehmen muss, braucht man daher einen Beleg über die Gefährlichkeit des Schimmels.

MieterMagazin: Bei welchen anderen Mängeln braucht man die Einschätzung eines Experten?

Schetschorke: Bei einem Fenstertausch im Rahmen einer Modernisierung ist eigentlich immer anzuraten, einen Kostenvoranschlag beim Tischler einzuholen. Denn nachträglich lässt sich nicht mehr feststellen, ob eine Überarbeitung ausgereicht hätte und wie hoch der Instandhaltungsanteil war. Um eine abweichende Wohnfläche zu beweisen,

Stefan
Schetschorke
ist Leiter der
Rechtsabteilung
des Berliner
Mietervereins

der Bohr- und Fräsmaschinen verwendet worden war, ihre Spuren hinterlassen. „Wer für teuer Geld ein schickes Loft gemietet hat, will sich damit nicht abfinden“, so Braun.

Umfangreiche bauliche Gutachten zur Beweissicherung vor einer Modernisierung sind am teuersten und

streit. Mit den Untersuchungsergebnissen konfrontiert gab der Eigentümer schnell klein bei. „Oft wird ein extrem niedriger Instandhaltungsanteil angesetzt“, so die Erfahrung von Manfred Wunderlich, der neben

ger Beer oder Dietrich Eulitz wenden. Das lohnt sich zum Beispiel für Mieter mit einem besonders pingeligen oder streitsüchtigen Vermieter. Oder wenn man Streit um den eingebauten Hängeboden befürchtet.

Atlasten im Loft

werden daher am seltensten in Auftrag gegeben. Sie kommen beispielsweise in Frage, wenn ein Mieter Zweifel hat, ob der Instandhaltungsanteil bei der Fassadensanierung wirklich nur 20 Prozent beträgt. Mitunter lässt sich die Modernisierungsumlage kräftig senken, wie ein Fall aus Wilmersdorf zeigt. Der Gutachter fand heraus, dass an der Fassade seit 40 Jahren nichts gemacht worden war und dass die Kosten für Erneuerung und Dämmung daher nicht komplett auf die Mieter umgelegt werden konnten. Das 1150 Euro teure Gutachten – in dem auch die Plausibilität der angesetzten Baukosten insgesamt gecheckt worden war – hat sich für die Bewohner richtig gelohnt. Statt der geforderten 95 Cent pro Quadratmeter und Monat zahlen sie nur 37 Cent Modernisierungsumlage. In diesem Fall kam es nicht einmal zu einem Rechts-

Lutz Hoffmann solche Gutachten zu Modernisierungskosten anbietet. Das gilt auch für die Fenster. Aber nicht nur für Wohnungsmängel vermittelt der BMV Experten. Wer eine persönliche Unterstützung bei der Wohnungsübergabe bei Ein- oder Auszug braucht, kann sich an Rüd-

Auch hier gilt natürlich: zuerst in der Rechtsberatung prüfen lassen, ob und in welchem Umfang man überhaupt zur Auszugsrenovierung verpflichtet ist. Die beiden Architekten erteilen nämlich keine juristischen Auskünfte, sondern begutachten beispielsweise, ob die durchgeführ-



**Das Plätschern
eines Zierbrun-
nens wird vor
Gericht kaum
als Lärmbe-
lästigung
durchgehen**

braucht man sogar zwingend ein Gutachten, denn die korrekte Messung ist komplizierter als man denkt. Bei Geruchs- oder Lärmbelästigungen, wo die subjektive Komponente eine große Rolle spielt, kann die Expertise eines Sachverständigen die Behauptung eines Mangels untermauern. So hatte ich einmal den Fall, wo ein Mieter in eine Wohnung eingezogen ist, die extrem nach Urin gerochen hat, weil der Vermieter an Inkontinenz litt. Am Anfang roch man das nicht, weil die Wohnung frisch gestrichen war. Der Vermieter behauptete jedoch, der Mieter bilde sich den

Geruch nur ein. Ohne eine Messung kommt man hier nicht weiter. Das gleiche gilt bei vermuteten Schadstoffen. Kürzlich hatte ich eine Mieterin, die behauptete, sie und ihr Sohn seien schwer krank geworden, weil bei der Ungezieferbekämpfung zu viele und zudem verbotene Substanzen verwendet worden wären. Das ist zwar sehr schwierig nachzuweisen, da es keine Grenzwerte gibt, doch die Mieterin hat sich entschieden, ein Gutachten in Auftrag zu geben.

MieterMagazin: Welches Gewicht hat ein solches Parteiengutachten überhaupt vor Gericht?

Schetschorke: Das hängt von der inhaltlichen Qualität des Gutachtens ab. Es liegt in der Natur der Sache, dass Parteiengutachten zuweilen im wahrsten Sinne des Wortes parteiisch sind und nur die Sicht des Auftraggebers darstellen. Andere Gutachten haben keinerlei Aussagewert. Zum Beispiel wird oft eine Feuchtigkeitsmessung vorgelegt mit dem Ergebnis: Es ist feucht. Das sagt aber nichts über die Ursache aus. Schlussendlich ist es Aufgabe des Gerichts, den Beweiswert solcher Gutachten zu beurteilen.

Interview: Birgit Leiß

ten Malerarbeiten in Ordnung sind. Beide haben die Erfahrung gemacht, dass schon ihre bloße Anwesenheit hilft, den Vermieter zu zügeln. Viele Vermieter seien auf Krawall gebürstet und gingen mit der Lupe durch die Wohnung. Meist geht es sachlicher zu, wenn ein professioneller Sachverständiger dabei ist, und am Ende müssten statt des kompletten Neuanstrichs sämtlicher Räume bloß ein paar Dübellöcher zugespachtelt werden. Zudem gelten die Experten als Zeuge für die Wohnungsübergabe – im Streitfall eine wertvolle Hilfe. Der Wohnungsabnahmeservice kos-

tet pro Termin 90 Euro plus Fahrkosten von 10 bis 40 Euro.

Auch Joachim Lentz und Dieter Binger haben die Erfahrung gemacht, dass ihre bloße Anwesenheit deeskalierend wirkt. Die beiden Malermeister stehen seit vielen Jahren Mietern mit Rat und Tat zur Seite, wenn es um Schönheitsreparaturen geht, etwa wenn Mieter eine fachliche Einschätzung brauchen, ob die geforderte Komplettrenovierung der Wohnung wirklich notwendig ist. Auch hier geht es nicht um die juristische Frage, ob Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen

– dafür sind die Rechtsberater zuständig –, sondern um die technische beziehungsweise handwerkliche Qualität. Manchmal geht es auch um einen Kostenvoranschlag für die Re-

Experte für Wertschätzung

novierung, etwa in Zusammenhang mit einer Auszugsvereinbarung. Eine Besichtigung und kurze Beratung kostet 62 bis 77 Euro, ein Gutachten 150 bis 250 Euro zuzüglich Kosten für eventuelle Fotos, bei besonderem Aufwand auch mehr.

Wenn Dr. Frithjof Hampel ins Haus kommt, hat sich häufig ein Brand, ein schwerer Wasserschaden oder ein Einbruch ereignet. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Industrie- und Handelskammer ermittelt in solchen Fällen den Wert des Hausrats und zwar unabhängig davon, ob die eigene Hausratsversicherung oder die Gebäudeversicherung des Vermieters den Schaden begleichen muss.

Schließlich muss man wissen, wie viel eine Porzellansammlung oder ein Perserteppich wert war. Für einen reduzierten Stundensatz von 75 Euro schätzt Dr. Hampel für Mitglieder des BMV die Wohnungseinrichtung, auch im Scheidungs- oder Nachlassfall.

Birgit Leiß

Gutachten von Streitenden gelten als parteiisch – der Richter kann ein eigenes beauftragen





Illustration: Klaus Stuttmann

BERLINER MIETENDECKEL

Fünffährige Atempause nimmt Gestalt an

Der Senat hat einen Gesetzentwurf für den Mietendeckel vorgelegt. Demnach sollen die Mieten für fünf Jahre durch feste Obergrenzen gedeckelt werden. In bestimmten Fällen sind Mietsenkungen möglich. Bei niedrigen Ausgangsmieten sind aber auch geringe Mieterhöhungen erlaubt.

■ *Fragen und Antworten zum Mietendeckel auf der Internetseite der Senatsverwaltung:* www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/

Nachdem der Senat die Einführung eines Mietendeckels beschlossen hatte und im Sommer wochenlang heiß darüber diskutiert wurde, wie diese Mietenbegrenzung aussehen könnte, hat Stadtentwicklungssenatorin Lompscher Anfang September den Referentenentwurf für das Mietendeckel-Gesetz auf den Tisch gelegt. Das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG)“ – so der offizielle Titel – soll den Mietern eine „Atem-

pause“ verschaffen. Die Mieten werden für fünf Jahre durch Oberwerte gedeckelt. Ausgangslage für die Betrachtung sind die Mieten, die am Stichtag 18. Juni 2019 geschuldet waren. Die Hauruck-Mieterhöhungen, die einige Vermieter kurz vor diesem Datum noch abgeschickt haben, könnten ins Leere laufen. Der Mietendeckel soll jedoch „atmen“. Das heißt, die Mieten können jährlich um 1,3 Prozent angehoben werden, sofern die festgelegten Obergrenzen noch nicht erreicht sind. Mit diesen moderaten Erhöhungsmöglichkeiten kommt man gemeinwohlorientierten Vermietern entgegen, die sich bisher mit ihren Mietforderungen zurückgehalten haben.

Die Obergrenzen sind nach Gebäudealter und Ausstattung gestaffelt (siehe Tabelle). Sie reichen bei voll ausgestatteten Wohnungen von 5,95 bis zu 9,80 Euro pro Quadratmeter. Substandard-Wohnungen haben niedrigere Grenzen. Grundlage für die Werte ist der Mietspiegel von 2013. Die Festlegung auf dieses Ausgangsjahr wurde vorgenommen, damit die spekulativen Mietsteigerungen der letzten Jahre nicht legitimiert werden. Stattdessen hat man für die vergangenen sechs Jahre ein Zuschlag in Höhe

der Preis- und Lohnentwicklung hinzugerechnet. Wenn in den letzten 15 Jahren eine Modernisierung in der Wohnung vorgenommen wurde, erhöhen sich die Obergrenzen der Tabelle um bis zu 1,40 Euro. Für Neubauten, die ab 2014 bezugsfertig waren, gilt der Mietendeckel nicht. Mieten, die über der Obergrenze liegen, sollen auf Antrag des Mieters gesenkt werden können, wenn die Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht. Bei Wiedervermietungen darf keine Miete verlangt werden, die die Obergrenze überschreitet. Modernisierungen, die die Mieten um bis zu 1 Euro pro Quadratmeter verteuern, müssen vorab dem jeweiligen Bezirksamt angezeigt werden. Für teurere Maßnahmen muss eine Genehmigung beantragt werden. Vermieter, die nachweisen, dass der Mietendeckel ihnen dauerhafte Verluste beschert oder die Substanz der Mietsache gefährdet, können eine Überschreitung der Obergrenzen beantragen. Für die davon betroffenen Mieter werden dann Mietzuschüsse gewährt.

BMV: Gutes Instrument gegen Mietenexzesse

Der Berliner Mieterverein (BMV) zeigt sich „weitgehend zufrieden“ mit dem Referentenentwurf. Er entspricht auch in den meisten Punkten seinem eigenen Modell (MieterMagazin 9/2019, Seite 20: „Mieterverein präsentiert sein differenziertes Konzept“). „Wir sind optimistisch, dass den Mietern Berlins alsbald ein gutes Instrument gegen die Mietenexzesse zur Verfügung steht“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Mit Sorge sieht er jedoch die weichen Genehmigungskriterien für Modernisierungen, die dazu führen dürften, dass nahezu alle Maßnahmen genehmigt und sich entsprechend mit bis zu 3 Euro pro Quadratmeter auf die Miete auswirken werden. Derzeit befindet sich der Gesetzentwurf in der parlamentarischen Abstimmung und wird voraussichtlich Mitte Oktober beschlossen. Im Januar 2020 könnte der Mietendeckel in Kraft treten. *Jens Sethmann*

Geplante Mietobergrenzen

Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete gemäß Referentenentwurf zum Berliner MietenWoG

Erstmalsige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis/qm ²
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

20 JAHRE QUARTIERSMANAGEMENT

„Wir stoßen an – laufen muss es selbst“

Armut, Frust und das Gefühl, abgehängt zu werden: In benachteiligten Kiezen kippen mit der Stimmung auch die Nachbarschaften, und die Chancen auf Änderung verschlechtern sich immer weiter. Das Quartiersmanagement (QM) soll die Abwärtsspirale aufhalten. Viel ist in den 20 Jahren praktischer Anwendung erreicht worden, aber es gibt auch Kritik.

Die Neuköllner ► Schillerpromenade war eines der ersten QM-Gebiete – demnächst läuft die Förderung aus

Donnerstagvormittag, 10 Uhr: Die Händler haben ihre Marktstände zwischen Mehringplatz und Friedrichstraße platziert, erste Einkäufer gehen durch die Reihe, da gibt es Ärger. Ein Verkaufswagen steht dem großen Blumenkübel im Weg, der gerade an dieser Stelle aufgestellt werden soll. Kurz entschlossen geht der Händler auf die gegenüberliegende Glastür zu und klingelt: „Können wir kurz reinkommen?“, fragt er Candy Hartmann, die Mitarbeiterin im Büro des Quartiersmanagements Mehringplatz. Die Blumenkübel fallen tatsächlich in ihr Ressort: „Wir haben sie mal selbst gebaut, aus Mitteln des Programms ‚Soziale Stadt‘“, erklärt sie. Die Pflanzen sollten Farbe ins Grau ringsum bringen, den Beton um das große Plattenbaurondell nahe dem Halleschen Ufer auflockern. Das war

■ Weitere Infos: www.quartiersmanagement-berlin.de www.staedtebaufoerderung.info



Foto: Christian Muhrbeck

Grün ins Grau: QM Mehringplatz; Förderung von Schülern in der „Bildungs-etage“ des QM Flughafenstraße

im Jahr 2008 und das Quartiersmanagement Mehringplatz gerade drei Jahre alt. Ein Senatsbeschluss im März 1999 war die Geburtsstunde des QM. Mit seiner Hilfe sollten ärmere Stadtteile unterstützt werden – Quartiere, die im sozialen Ranking weit hinten lagen, und denen drohte, von der

gesamstädtischen Entwicklung abgehängt zu werden, weil hier viele Menschen arbeitslos waren, ein großer Teil von ihnen einen Migrationshintergrund hatte, Sprach- und Bildungsdefizite aufwies oder weil Überalterung drohte.

„Vorbilder für eine solche Förderung gab es in den 1970er Jahren bereits in den USA und Großbritannien, wo mit dem Niedergang ganzer Industriezweige auch Quartiere und Städte verfielen“, erinnert sich der Stadtsoziologe Sigmar Gude. „Da gab es längst die Erkenntnis, dass eine bauliche Sanierung nicht ausreicht, dass die soziale Infrastruktur entwickelt, Nachbarschaften gestärkt werden müssen.“ Dabei geht man davon aus, dass selbst in problematischen Quartieren wichtige Ressourcen bereitstehen, mit deren Aktivierung die Lage stabilisiert werden kann. Zu allererst sind das die Bewohner selbst, die mit ihren Ideen und Bedürfnissen ernst genommen und einbezogen werden müssen.

Zu den Berliner Kiezen, die besondere Aufmerksamkeit brauchen, gehören innerstädtische Quartiere wie



Foto: Sabine Münch



der Kreuzberger Mehringplatz, aber auch Stadtteile am Rande Berlins. In der Spandauer Großsiedlung Falkenhagener Feld hatte sich beispielsweise die Situation in den 1990er Jahren durch Abwanderung, Leerstand und den hohen Anteil arbeitsloser Bewohner immer weiter verschlechtert.

Nachbarschaftliche Begegnung braucht Raum

„Die Nachbarschaften drohten zu kippen“, sagt Karl-Heinz Fricke vom Quartiersmanagement Falkenhagener Feld West, das 2005 für die Förderung ausgewählt wurde. In den darauffolgenden Jahren ist viel in Bewegung gekommen: Das Gebäude einer evangelischen Gemeinde konnte zum Stadtteilzentrum umgestaltet werden, in dem sich heute

unterschiedliche Angebote finden – vom gemeinsamen Kochen über Sprachkurse, Beratungsangebote bis hin zur Stadtteilkultur. „Begegnungen von Nachbarn brauchen eben auch Räume“, unterstreicht Fricke.

14 Jahre Quartiersmanagement haben auch am Mehringplatz einiges verändert: „Bei uns ist eine lebendige Nachbarschaft gewachsen“, meint Candy Hartmann. Dazu hätten die vielen Qualifizierungsangebote beigetragen, die in den ersten Jahren einen Schwerpunkt des Berliner Förderprogramms darstellten. „Ob das Sprachförderung von Kindern war, das Organisieren von Ferienlagern oder auch die Kurse für Erwachsene – es haben sich viele Kontakte entwickelt.“ Als dann zunehmend der Aufbau von Netzwerken und Strukturen im Mittelpunkt stand, stellten die Kiezmanager am Mehringplatz Verbindungen zwischen ansässiger Kita und Schule, Freizeiteinrichtungen und Familienzentren her. Entstanden ist das Bildungsnetzwerk Südliche Friedrichstadt, das inzwischen vom Bezirksamt finanziert wird.

„Wir stoßen an – und dann muss es irgendwann von alleine laufen“, erklärt Candy Hartmann ein Grundprinzip des Quartiersmanagements. Das gilt allerdings auch für die Einrichtungen selbst. Denn die Förderprogramme sind nicht auf Dauer angelegt: In regelmäßigen Abständen prüft der Senat die Entwicklung in den Vierteln und lässt im Erfolgsfall auch Maßnahmen auslaufen. „Ver-

stetigen“ nennt sich dieser Prozess in der Amtssprache, auf den die Arbeit der Kiezmanager hinausläuft: Sie sollen sich eines Tages selbst überflüssig machen. So wurden 2017 beispielsweise 16 der insgesamt 34 Berliner Quartiersmanagement-Gebiete auf ihre „Verstetigungsreife“ hin überprüft. Das Resultat: Neun Berliner Kieze werden 2020 aus dem Programm gestrichen. Die Mittel gehen dann an andere benachteiligte Viertel.

Wie lässt sich das Entstandene bewahren?

Unter denen, die ihr Vor-Ort-Büro zuschließen müssen, sind drei Quartiere aus Neukölln: Die Kieze Körnerpark und Schillerpromenade sowie das Viertel Lipschitzallee/Gropiusstadt. „Mit dem Quartiersmanagement wurde eine Menge erreicht“, erklärt Jochen Biedermann, in Neukölln als Stadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste verantwortlich. So wurden Projekte in Kitas und Schulen entwickelt und die Jugendarbeit verstärkt.

„Aber es stellt sich schon die Frage: Wie lässt sich das Entstandene denn jetzt bewahren?“, fragt Biedermann. In der Gropiusstadt sei die Situation nach wie vor schwierig. „Aus meiner Sicht muss bezirksübergreifender agiert werden“, meint der Stadtrat. Stattdessen aber bleibe viel Beispielfhaftes aus dem Quartier im Quartier, andererseits würden auch positive Erfahrungen von außen nicht in notwendigem Umfang einbezogen.

Stadtforscher Sigmar Gude kritisiert, „dass Projekte, die erfolgreich waren, wieder weggekürzt werden.“ Stattdessen sollte erhalten bleiben, was sich über lange Jahre bewährt hat. Das Vor-Ort-Büro am Mehringplatz steht vorerst nicht vor der Verstetigung. Wer das jahrelange Baugeschehen im Kiez kennt, dem dürfte auch klar sein, dass Candy Hartmann und ihre Kolleginnen dringend an dieser Stelle gebraucht werden: „Die Bewohner sind täglich mit Baulärm, Schutt, Staub und dem engen Platz konfrontiert – manche müssen auch einfach mal hier reinkommen und 20 Minuten schimpfen können. Sie gehen erleichtert wieder raus, denke ich.“ Und was sie häufig auch mitnehmen ist Zuversicht – dass es trotz allem vorangeht. *Rosemarie Mieder*

Bundesweites Erfolgsmodell

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gilt deutschlandweit als Erfolgsmodell. Seit 1999 wurden in über 500 Städten und Gemeinden mehr als 900 Gesamtmaßnahmen für die Quartiersentwicklung durchgeführt. Berlin unterstützte in diesen 20 Jahren 42 Stadtviertel und gab über 472 Millionen Euro für Projekte und Maßnahmen aus. Im Mittelpunkt der Förderung in den Quartieren stehen: Bildung, Ausbildung und Jugend, Arbeit und Wirtschaft, Nachbarschaft und öffentlicher Raum sowie Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner.

Auf einem Bundeskongress „Mehr Quartier für alle – 20 Jahre Soziale Stadt“ wird am 26. November diesen Jahres in der Gropiusstadt Bilanz gezogen und beraten, mit welchen Strategien die zukünftigen Herausforderungen in den Quartieren bewältigt werden können. *rm*

schehen im Kiez kennt, dem dürfte auch klar sein, dass Candy Hartmann und ihre Kolleginnen dringend an dieser Stelle gebraucht werden: „Die Bewohner sind täglich mit Baulärm, Schutt, Staub und dem engen Platz konfrontiert – manche müssen auch einfach mal hier reinkommen und 20 Minuten schimpfen können. Sie gehen erleichtert wieder raus, denke ich.“ Und was sie häufig auch mitnehmen ist Zuversicht – dass es trotz allem vorangeht. *Rosemarie Mieder*

Foto: Christian Muhrbeck

Foto: Stephanie Pillick/dpa

Foto: Bernd Settnik/dpa

Foto: Sabine Münch



Streetworker des QM Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße; Kinderprojekt „Wintersportolympiade für Stofftiere“ des QM Falckplatz; Sportprojekt „Leyla rennt“ des QM Wran-gelstraße

Coni Pfeiffer,
Gabriela Burghardt
und Josephine
Gäbler vom Netz-
werk 200 Häuser



Foto: Sabine Mittermeier

NETZWERK 200 HÄUSER

„Umwandlung gefährdet den sozialen Frieden in der Stadt“

Das im Juli 2019 gegründete berlinweite Netzwerk „200 Häuser“ will der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen einen Riegel vorschieben. Das MieterMagazin sprach mit Gabriela Burghardt aus der Hasenheide 71, Josephine Gäbler aus der Corinthstraße 53 – zwei der betroffenen Häuser – sowie Coni Pfeiffer von der Nachbarschaftsinitiative „GloReiche“, die zu den Mitbegründern gehört.

10 oder 7 plus 5?

Wenn ein Mietshaus erstmalig umgewandelt wird, sind die Mieter in Berlin zehn Jahre lang vor einer Kündigung wegen Eigenbedarf oder mangelnder wirtschaftlicher Verwertung geschützt. In Milieuschutzgebieten, wo die Umwandlung eigentlich nicht erwünscht ist, muss das Bezirksamt dies genehmigen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, in den nächsten sieben Jahren nur an die Mieter zu verkaufen. Wenn dann nach sieben Jahren ein Dritter die Wohnung kauft, darf dieser erst nach weiteren fünf Jahren wegen Eigenbedarf kündigen. *bl*

■ www.200haeuser.de
info@200haeuser.de
www.200haeuser.de
Facebook
& Twitter:
[@200haeuser](https://twitter.com/200haeuser)

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

MieterMagazin: Was kam es zur Gründung des Netzwerks?

Coni Pfeiffer: Die Idee kam von Florian Schmidt, dem Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat. Er hatte Initiativen und betroffene Häuser angeschrieben. Zurzeit gehören über 50 Hausgemeinschaften, Mieterbündnisse und Organisationen zum Netzwerk, darunter auch der Berliner Mieterverein. Bei jedem Treffen kommen neue hinzu. Beim zweiten Treffen haben wir übrigens erfahren, dass es nicht 200, sondern sogar 255 Häuser sind, die in Milieuschutzgebieten Friedrichshain-Kreuzbergs umgewandelt wurden.

Josephine Gäbler: Die Verdrängung durch Umwandlung betrifft immer mehr Mieter, und die Folgen werden immer dramatischer. Denn es wird ja immer schwieriger, etwas Neues zu finden. Durch den Mietendeckel könnte sich das noch verschärfen, denn nur durch Umwandlung lässt sich künftig eine maximale Rendite erzielen. Wir fordern daher als ersten Schritt, dass die Mieter darüber informiert werden müssen, wenn ein Antrag auf Teilung gestellt wurde.

MieterMagazin: Umwandlungen grundsätzlich zu untersagen wäre aber eine Sache der Bundes-Gesetzgebung. Da kann Stadtrat Schmidt wenig ausrichten.

Coni Pfeiffer: Das ist richtig, und daher fordern wir auch Gesetzesänderungen. Unser Ziel ist es, Umwandlungen, Eigenbedarfskündigungen und daraus resultierende Zwangsräumungen erst einmal auf die politische Agenda zu bringen. Auf der Ebene der Bundespolitik gibt es doch größtenteils gar kein Bewusstsein dafür, was sich vor Ort abspielt. Dabei betrifft es große Teile der Gesellschaft. Wenn nur noch Menschen in ihrer Wohnung oder ihrem Kiez bleiben können, die vermögend ge-

nug sind, um ihre eigene Wohnung zu kaufen, gefährdet das den sozialen Frieden. Gewachsene Nachbarschaften werden zerstört. Meinetwegen kann sich jemand eine neugebaute Eigentumswohnung kaufen – aber doch keine Altbauwohnung, aus der vorher jemand rausgekündigt wurde. **Gabriela Burghardt:** Je mehr wir werden, desto besser kann man Druck machen. Mich beruhigt es überhaupt nicht, dass man zehn Jahre beziehungsweise in Milieuschutzgebieten sieben plus fünf Jahre lang vor einer Kündigung geschützt ist. Was ist nach Ablauf dieser Frist? Früher oder später muss man raus. Meine Wohnung ist die Basis meines Lebens.

Coni Pfeiffer: Außerdem gibt es genug Beispiele dafür, mit welchen Mitteln Mieter schon vor Ablauf der Frist rausgeekelt werden. Im Geschäftsbericht der Eigentümerin der Mariannenstraße steht zum Beispiel ganz offen, dass man vorhat zu renovieren und ordentlich Krach machen will. Dass deswegen vermutlich einige Mieter ausziehen werden, läge im eigenen Interesse.

MieterMagazin: Wo wollen Sie ansetzen? Welche Aktionen fanden schon statt?

Damit nicht jedes Haus bei Null anfangen muss

Josephine Gäbler: Es geht um Solidarität. Man fühlt sich dem so ausgeliefert. Deswegen gibt es dieses Netzwerk, in dem wir uns gegenseitig unterstützen, auch ganz praktisch, etwa wenn Kaufinteressenten Wohnungen besichtigen.

Coni Pfeiffer: Zurzeit sind wir noch in der Aufbauphase. Demnächst soll unsere Homepage fertig sein, wo sich betroffene Hausgemeinschaften vorstellen und wo auch Infos, etwa zur baurechtlichen oder juristischen Seite, zusammengetragen werden. Sonst fängt jedes Haus, das neu betroffen ist, wieder von Null an. Außerdem wollen wir die Verdrängung sichtbar machen und erstellen eine Karte mit allen betroffenen Häusern. Bei der Veranstaltung „Baustelle Gemeinwohl“, die Ende August stattfand, waren wir ebenfalls dabei.

Interview: Birgit Leiß

WOHNGELD- UND MIETENBERICHT

Mehr Wohngeld für mehr Berechtigte

Vor der Sommerpause hat die Bundesregierung ihren aktuellen Wohngeld- und Mietenbericht vorgestellt. Der Tenor: In den Metropolen steigen die Mieten weiter. Geplant ist eine Wohngeldreform, die ab nächstem Jahr greifen soll.

Bis 2020 könnten mehr Haushalte erstmalig in den Genuss von Wohngeld kommen oder einen höheren Betrag erhalten



Foto: Sabine Münch

■ Der Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung ist zu finden unter www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohngeld-mietenbericht-2018-1643040

2020 wird das Wohngeld reformiert – 660 000 Haushalte könnten bundesweit davon profitieren, darunter 180 000, die erstmals oder erneut Anspruch darauf haben. Der staatliche Zuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen soll von durchschnittlich 145 auf 190 Euro im Monat steigen, die Miethöchstbeträge künftig regionale Besonderheiten beachten und entsprechend gestaffelt werden. Das Wohngeld soll zudem bis zu einer höheren Mietstufe gelten. Das geht aus einem aktuellen Bericht der Bundesregierung hervor,

die dem Bundestag alle zwei Jahre über die Durchführung des Wohngeldgesetzes berichten muss. Des Weiteren soll das Wohngeld künftig alle zwei Jahre an die jeweilige Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Zuletzt waren die Sätze 2016 erhöht worden – erstmals seit der Wohngeldreform 2009. Das Problem der unregelmäßigen Anpassungen: Wenn Einkommen und Mieten steigen, fallen Haushalte aus der Förderung, obwohl ihre Wohnkostenbelastung tatsächlich gestiegen ist. Außerdem verliert das Wohngeld inflationsbedingt an Wert.

In Berlin bezogen 2017 knapp 25 000 und damit 1,2 Prozent aller Haushalte Wohngeld – etwas weniger als der bundesweite Durchschnitt von 1,4 Prozent. Der durchschnittliche Berliner Wohngeldhaushalt erhielt 148 Euro monatlich, zahlte 7,73 Euro Miete bruttokalt je Quadratmeter Wohnfläche, lebte auf 58 Quadratmetern und verfügte über ein Gesamteinkommen von 907 Euro. Die größte Gruppe der Wohngeldbezieher machten bundesweit mit 48 Prozent die Rentner aus, 38 Prozent waren erwerbstätig, 5 Prozent Studierende und jeweils 4 Prozent arbeitslos und anderweitig nicht erwerbstätig. 2017 lebten in knapp der

Hälfte der reinen Wohngeldhaushalte Kinder unter 25 Jahren. Alleinerziehende sind besonders häufig auf Wohngeld angewiesen.

Zum Thema Mieten zeichnet der Bericht ein differenziertes Bild von Deutschland: Während in den ländlichen und strukturschwachen Gegenden Wohnungsleerstand und stagnierende Mietpreise vorherrschen, sei der Mietmarkt in den wachsenden Regionen und Städten sehr angespannt. Im Berichtszeitraum stiegen die Angebotsmieten bundesweit jährlich um fünf Prozent, in den Innenstädten der Metropolen um etwa sechs Prozent. Die Bestandsmieten entwickelten sich mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,6 Prozent laut Bericht „hingegen gemäßigt“.

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete betrug 2017 monatlich 7,36 Euro pro Quadratmeter – bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 Quadratmetern sind das knapp 515 Euro im Monat. 2015 waren es noch 7,25 Euro je Quadratmeter gewesen. Die Spanne ist auch hier sehr breit: Während die Bewohner des Vogtlandkreises durchschnittlich 4,50 Euro pro qm nettokalt für

Berlin am stärksten vom Mietanstieg betroffen

ihre Miete bezahlen, werden in der Stadt München im Schnitt 17,73 pro Quadratmeter fällig. Berlin wird im Bericht besonders hervorgehoben: „Die Bundeshauptstadt erlebte 2018 mit über 9 Prozent Steigerung der Angebotsmieten den stärksten Mietanstieg.“ Das Angebotsmieten-niveau lag in Berlin 2017 nach dem Bericht bei 11,09 Euro pro Quadratmeter.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote – das Verhältnis von bruttowarmen Mietausgaben zum Haushaltseinkommen – liegt gegenüber dem letzten Berichtszeitraum 2015 unverändert bei 29 Prozent. Stärker belastet sind kleine Haushalte, Geringverdiener und armutsgefährdete Haushalte. Die Wohnnebenkosten sind im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum leicht gesunken. *Katharina Buri*

Die Wohnraumoffensive

Im September 2018 haben Bund, Länder und Kommunen bei einem gemeinsamen Wohngipfel die sogenannte Wohnraumoffensive verabschiedet. Ihr Ziel: Die Wohnraumsituation zu entspannen und der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Bis 2021 sollen 1,5 Millionen neue Wohnungen geschaffen werden. Das will die Politik durch ein Maßnahmenpaket erreichen, das zum einen aus verstärkten Investitionen etwa in den Sozialen Wohnungsbau und die Städtebauförderung besteht, zum anderen durch verstärkte Bemühungen zur Senkung der Baukosten und Fachkräftesicherung. Außerdem soll die Bezahlbarkeit des Wohnens gesichert werden, etwa durch Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse und durch die Wohngeldreform ab 1. Januar 2020. *kb*

RAUCHWARNMELDER

Kleiner Aufwand – große Wirkung

■ *BMV-Info 45*
„Rauchwarn-
melderpflicht
für Berlin“:

www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-45-rauchwarnmelderpflicht-fuer-berlin-20-fragen-und-antworten.htm

Rauchmelder,
technische
Probleme

Bei Bränden in Wohngebäuden führt vor allem der entstehende Rauch zu Todesfällen. Rauchwarnmelder bieten einen zuverlässigen Schutz vor Rauchvergiftungen, wenn sie ordnungsgemäß installiert wurden und regelmäßig überprüft werden.



Foto: Nils Richter

Seit dem 1. Januar 2017 müssen in Berlin in Aufenthaltsräumen – ausgenommen Küchen, Bäder und Toiletten – und in Fluren, über die Rettungswege von den Aufenthaltsräumen führen, Rauchwarnmelder eingebaut werden. Für Bestandsbauten gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020.

In Deutschland sterben jedes Jahr 350 bis 400 Menschen bei Wohnungsbränden – 95 Prozent an den Folgen einer Rauchvergiftung durch die geruchlosen Gase Kohlenmonoxid und Kohlendioxid. Viele von ih-

nen hätten durch Rauchwarnmelder rechtzeitig vor den Bränden gewarnt werden können. Im Jahr 2018 wurden in Berlin 25 Brandtote registriert, sechs weniger als im Jahr zuvor.

Nachweislich weniger Brandtote

Tagsüber wird ein Feuer meist schnell entdeckt und gelöscht, nachts ist die Gefahr aber groß. Ein Beispiel: Am 6. Juli 2019 um 3.16 Uhr wurde die Berliner Feuerwehr zu einem Wohnungsbrand in Neukölln gerufen. Eine 70 Quadratmeter große Wohnung im Erdgeschoss eines fünfgeschossigen Wohngebäudes stand in Flammen. Alle 13 Bewohner konnten von der Feuerwehr gerettet werden. Zwei Personen erlitten gefährliche Rauchgasvergiftungen. Diese hätten vermieden werden können, wenn Rauchgasmelder in den Wohnungen installiert gewesen wären. Bereits drei Lungenzüge Brandrauch können zur Bewusstlosigkeit führen. In Hamburg, wo die Rauchwarnmelderpflicht bereits 2005 eingeführt wurde und ab 2010 in allen Wohnungen umgesetzt sein musste, kommt es inzwischen zu signifikant

weniger schweren Wohnungsbränden mit weniger Brandtoten. Die Kosten für Rauchwarnmelder und deren Installation sind relativ gering. Gute Geräte sind bereits ab 18 Euro erhältlich. Bei einer zehnjährigen Nutzungsdauer – so lange reichen die Batterien – sind das nur knapp 2 Euro pro Jahr. Die Stiftung Warentest hat im Januar 2019 17 Rauchwarnmelder getestet. Mini-Melder mit Durchmessern von 7 Zentimetern, Smart-Home-Modelle sowie Funkmelder mit Fernbedienung gelten heute als verlässliche Alternativen zu den Standardmodellen.

Die Installation der Rauchwarnmelder ist nach der Berliner Bauordnung Aufgabe des Eigentümers, also des Vermieters. Der Mieter muss den Einbau dulden – auch wenn er bereits selbst Rauchwarnmelder eingebaut hat. Der Vermieter entscheidet, welche Geräte eingebaut werden. Bei Einzelmeldern ist einmal jährlich eine Sichtprüfung vorgeschrieben. Melder mit Teil-Ferninspektion werden jährlich mittels Funktechnik kontrolliert. Die Öffnung des Raucheintritts und die Umfeldüberwachung werden alle drei Jahre durch eine Sichtprüfung kontrolliert. Ferninspizierte Melder prüfen sich selbst. Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein: „Solange keine einvernehmliche vertragliche Vereinbarung über die Wartung durch den Mieter vorliegt, ist sie Aufgabe des Vermieters.“ Die Kosten für die Wartung sind als „sonstige Betriebskosten“ auf die Mieter umlegbar, müssen jedoch in der Abrechnung explizit genannt werden.

Rüstet der Vermieter eine Bestandswohnung nicht bis zum 31. Dezember 2020 mit Rauchwarnmeldern aus, liegt ein Mangel der Mietsache und ein Anspruch auf Mängelbeseitigung vor. Frank Maciejewski: „Es ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob auch ein Mietminderungsrecht gegeben ist.“ Die Gewobag hat bisher rund 68 Prozent ihrer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Bei der Gesobau sollen es bis Jahresende 81 Prozent sein. Zahlen für den gesamten Berliner Wohnungsbestand liegen nicht vor. *Rainer Bratfisch*


■ Die Stiftung
Warentest testete
Rauchmelder:
[www.test.de/
Rauchmelder-im-
Test-4957385-0/](http://www.test.de/Rauchmelder-im-Test-4957385-0/)

Rauchmelder-Fehlalarm

Bei einem Fehlalarm besteht objektiv keine Gefahr, und folglich gibt es auch keinen Verursacher. Der Mieter muss daher generell keinen Kostenersatz leisten. Muss die Feuerwehr im Rahmen ihres Einsatzes wegen des Fehlalarms eines Rauchmelders Fenster oder Türen aufbrechen, muss letztlich der Vermieter für die notwendigen Reparaturen zahlen. Er ist in aller Regel für Rauchmelder und ihre Wartung verantwortlich und damit auch für Schäden, die aufgrund eines Fehlalarms des Rauchmelders entstehen. Anders ist die Rechtslage, wenn der Mieter den Alarm fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat.

rb




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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Verjährungsbeginn

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das setzt grundsätzlich zum einen eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich.

BGH vom 27.2.2019 – XII ZR 63/18 –

 Langfassung im Internet

Die Parteien stritten über die korrekte Berechnung der sechsmonatigen Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB für Schadenersatzansprüche des Vermieters. Der Mieter hatte das Mietverhältnis zum 30.9.2012 gekündigt. Am 9.11.2012 bot er per Anwaltsschreiben die Rückgabe der Mieträume ab sofort an und schlug einen Termin vor Ort vor, um sich über die Einbauten und deren eventuelle Übernahme durch die Vermieterin abzustimmen. Nach einer Besichtigung am 14.12.2012 teilte die Vermieterin mit, welche Einbauten noch zurückgebaut und welche Instandsetzungsmaßnahmen vom Mieter noch durchgeführt werden müssen. Nachdem diese Arbeiten durchgeführt waren, gab der Mieter das Objekt am 8.2.2013 an die Vermieterin zurück und händigte die Schlüssel aus. Anschließend forderte die Vermieterin weitere Mängelbeseitigungsarbeiten, die der Mieter am 13.6.2013 endgültig ablehnte. Am 8.7.2013 erhob die Vermieterin Klage, die am 1.8.2013 zugestellt wurde. Der Mieter – und die Vorinstanz – meinte, die Vermieterin habe sich aufgrund seines Schreibens vom 9.11.2012 im Verzug mit der Rücknahme der Mietsache befunden. Dieser Annahmeverzug habe den Lauf der kurzen Verjährungsfrist gemäß § 548 Abs. 1 BGB ausgelöst, so dass die Verjährungsfrist bei Klageerhebung am 8.7.2013 bereits abgelaufen gewesen sei.

Der BGH folgte dieser Ansicht nicht. Die Verjährung der von der Vermieterin erhobenen Ansprüche habe erst mit dem Ablauf des 8.2.2013 begonnen, denn erst an diesem Tag habe die Vermieterin die Räume nebst Schlüssel zurückerhalten. Das Schreiben vom 9.11.2012, mit dem der Mieter die sofortige Rückgabe angeboten hatte, ändert hieran nichts. Die Vermieterin müsse sich nicht so behandeln lassen, als habe sie die Mietsache bereits zu diesem Zeitpunkt zurückerhalten.

Zwar sei im Schreiben des Mieters vom 9.11.2012 von einer Rückgabe ab sofort die Rede. Eine vorbehaltlose Besitzaufgabe sei damit jedoch nicht gemeint gewesen, wie sich aus dem weiteren Inhalt des Schreibens ergebe. Da der Mieter eine nähere Abstimmung mit der Vermieterin wegen der Einbauten begehrte, könne diesem Schreiben nicht entnommen werden, dass der Mieter die Sachherrschaft über die Räume schon vor Klärung dieser Fragen vollständig und endgültig aufgeben wollte. Auch bei den Terminen im Dezember 2012, die schließlich in Arbeiten durch den Mieter mündeten, habe die Vermieterin die Räume noch nicht endgültig zurückerhalten. Erst durch die Übergabe am 8.2.2013 habe die Vermieterin Alleinbesitz erlangt, durch den sie sich ungestört ein umfassendes Bild vom Zustand der Mietsache machen konnte. Die Klage wurde damit innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erhoben, so dass die Verjährung gehemmt wurde.

Mieterhöhung und Gutachten

- a) Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. Die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode ist generell dem – sachverständig beratenen – Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Berufungsurteil insoweit gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht.
- b) Ermittelt der Tatrichter die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigen, ist eine in jeder Hinsicht vollständige Mitteilung der Anschriften der Vergleichswohnungen im Gutachten nur dann geboten, wenn diese Angaben für eine Überprüfung des Gutachtens praktisch unentbehrlich wären.
- c) Ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsmieten, welches gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen ist, ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn der Tatrichter Bestandsmietenänderungen im maßgeblichen Vierjahreszeitraum nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht.
- d) Ergibt sich auch nach Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale der vom – sachverständig beratenen – Tatrichter herangezogenen Vergleichswohnungen eine breite Streuung der für diese Wohnungen gezahlten Mieten, darf die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht mit dem oberen Wert dieser Streubreite gleichgesetzt werden. Denn es ist nicht sachgerecht, eine solche breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zugute kommen zu lassen. In diesen Fällen obliegt es dem Tatrichter, innerhalb dieser Streubreite die Miete zu ermitteln, die der Vermieter als ortsübliche Vergleichsmiete beanspruchen

kann. Bei einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum mag es gerechtfertigt sein, die dadurch repräsentierte (gesamte) kleine Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen, so dass der Vermieter in einem solchen Fall die Miete bis zu dem höheren Wert dieser kleinen Bandbreite als

ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen kann. Lassen sich Besonderheiten der Verteilung der Vergleichsmieten nicht feststellen, mag es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen.

BGH vom 24.4.2019 – VIII ZR 62/18 –

🔗 Langfassung im Internet

Instanzen-Rechtsprechung

Nachtstromspeicherheizung

Die Vorschriften der Heizkostenverordnung zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung sind analog auch auf Nachtstromspeicherheizungen anzuwenden.

LG Berlin vom 30.4.2019

– 63 S 214/18 –, mitgeteilt

von Lindemann Rechtsanwälte

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter war der Auffassung gewesen, da sich in der Wohnung Nachtspeicherheizungen befänden, habe eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht zu erfolgen. Das Landgericht sah dies anders.

Denn die Heizkostenverordnung sei analog auch in den Fällen, in denen zwar keine gemeinsame Wärmeerzeugung, jedoch eine gemeinsame Energieversorgung und -erfassung vorliegt, anzuwenden.

Zwar spreche gegen eine analoge Anwendung der Heizkostenverordnung, dass die Nutzer bei der vorliegenden Beheizungsart gerade nicht mit Wärme, sondern nur mit der dafür erforderlichen Energie versorgt würden. Denn nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenVO gelte die Heizkostenverordnung dann, wenn es um die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen gehe. In der einschlägigen Kommentarliteratur werde bei dem Begriff der zentralen Anlage dabei auf die Erzeugung beziehungsweise Versorgung mit Wärme oder Warmwasser abgestellt.

Danach wäre die Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung zu verneinen, da ein Gesamtzähler gerade keine Wärme erzeugt beziehungsweise die Nutzer mit Wärme versorgt, sondern diese nur zentral erfasst. Vor dem Hintergrund, dass

es sich bei der Heizkostenverordnung um eine Verbotsverordnung mit Ausnahmecharakter handele, käme danach eine analoge Anwendung vor dem Hintergrund der planwidrigen Regelungslücke nicht in Betracht.

Gegen die letztgenannte Auffassung und für eine analoge Anwendung spreche jedoch der Zweck der Heizkostenverordnung. Die Heizkostenverordnung verfolge das Ziel, Heizenergie dadurch einzusparen, dass dem jeweiligen Verbraucher mit der konkreten, auf ihn bezogenen Abrechnung nicht nur sein Energieverbrauch, sondern auch die dadurch verursachten Kosten vor Augen gehalten werden sollen. Dem jeweiligen Nutzer werde dadurch ermöglicht, seinen Verbrauch individuell zu gestalten, um dadurch für ihn Kosten und für die Volkswirtschaft Energie zu sparen. Vor dem Hintergrund, dass der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen einen im Grundgesetz verankerten Auftrag sowohl an die Gesetzgebung als auch nach Maßgabe von Gesetz und Recht an die Rechtsprechung erteilt (Artikel 20 a Grundgesetz), sei im Hinblick auf den schonenden Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und die damit bezweckte Einsparung von Heizenergie eine planwidrige Regelungslücke gegeben, die eine analoge Anwendung gebiete.

Den Mietern stehe danach gemäß § 12 HeizkostenVO ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 Prozent zu.

Heizkostenabrechnung bei verbundener Anlage

Wird die Trennung von Heiz- und Warmwasserkosten nicht durch einen entsprechenden Wärmezähler zur Messung der auf den Warmwasserbereich entfallenden Energiemenge vorgenommen, hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen

§ 9 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung ermittelt. Danach ist die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen. Wird hiergegen verstoßen, ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei aus dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten (Heiz- und Warmwasserkosten) zu errechnen.

AG Mitte vom 12.7.2018

– 25 C 179/17 –, mitgeteilt

von RA Sebastian Leonhard

🔗 Langfassung im Internet

Einkommensteuer

Modernisierungskosten, die der Vermieter zum Anlass für eine Mieterhöhung nach § 559 nimmt, sind keine Handwerkerkosten im Sinne des § 35 a EStG, die der Mieter im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung geltend machen kann.

AG Mitte vom 13.3.2019

– 11 C 203/18 –, mitgeteilt

von RA Christoph Müller

Das Gericht begründet wie folgt: Bescheinigungen gemäß § 35 a EStG sind nur auszustellen, wenn die Kosten im Rahmen einer jährlichen Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden und damit nicht beim Vermieter anfallen. In Bezug auf Modernisierungskosten findet zwar de facto auch eine Umlegung auf den Mieter statt, weil jährlich 11 % [seit 1.1.2019: 8 %] der auf die Wohnung entfallenden Kosten zur Grundmiete hinzutreten. Dennoch sind die Kosten zunächst sämtlichst beim Vermieter angefallen, erst nach mehr als neun Jahren hat sie der Mieter quasi übernommen. Diese Konstruktion entspricht

nicht der Konstruktion, wonach Handwerkerkosten in dem Jahr, in dem sie entstanden sind, von der Steuer abgesetzt werden können. Der Umstand, dass auch nach der Amortisierung der Kosten über den Mieter, also nach Ablauf der etwas mehr als neun Jahre, die Miete weiterhin so hoch bleibt, wie sie nach der Modernisierung festgesetzt wurde, spricht ebenfalls dagegen, dass hier eine steuerliche Absetzung durch den Mieter möglich ist.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt nicht, wenn die Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung erstmals wieder vermietet wird. Umfassend ist eine Modernisierung, wenn dafür mehr als ein Drittel der fiktiven Neubaukosten aufgewendet wurden. Das Gericht darf nach § 287 ZPO die Baukosten schätzen und sich dabei des statistischen Bundesamtes als Schätzgrundlage bedienen. Danach kann für das Jahr 2017 von Neubaukosten für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen in Höhe von 1544 Euro pro Quadratmeter ausgegangen werden. Kosten, die auf Instandsetzungsmaßnahmen entfallen sind bei der Anwendung des § 556 f BGB bei der Berechnung nicht abzuziehen.

AG Neukölln vom 26.3.2019 – 18 C 188/18 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

➔ Langfassung im Internet

Das Amtsgericht folgt hier einer bei den Berliner Gerichten verbreiteten Ansicht (vgl. AG Schöneberg vom 8.9.2017 – 17 C 148/16 –, LG Berlin vom 23.10.2018 – 63 S 293/17 –). Nach Börstinghaus (in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 556 f RN 19) sind dagegen durchschnittlich 2.000 Euro Neubaukosten pro Quadratmeter üblich. Nach einer Studie des Pestel-Instituts vom September 2015 wiederum betragen die Kosten für ein 12 Wohnungen umfassendes Mehrfamilienhaus rund 2400 Euro je Quadratmeter; ebenso nach Angaben des Deutschen Baugewerbes für Februar 2018 (zitiert nach

Börstinghaus NJW 18, 665 (668)). Nach einem dem Berliner Mieterverein vorliegenden Gutachten von D. Roth vom 20.1.2019 betragen die Baukosten für 2015 in Berlin für ein Mehrfamilienhaus sogar 2574,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zu der Drittel-Regel gibt es eine von der wohl herrschenden Meinung abweichende Ansicht von Lehmann-Richter (NZM 17, 497). Danach ist der Begriff „umfassende Modernisierung“ erfüllt, wenn eine zuvor mit Blick auf Zustand und Ausstattung völlig veraltete, (nahezu) unvermietbare Wohnung im Wesentlichen in einen Neubauzustand versetzt wird. Auf einen besonderen Kosteneinsatz komme es nicht an.

Rollstuhlrampe

Die Neuanlegung einer Rampe vor den Fenstern der Erdgeschosswohnung berechtigt deren Mieter zur Mietminderung in Höhe von 5 %.

AG Schöneberg vom 25.7.2017 – 15 C 390/16 –, mitgeteilt von RA Hans-Joachim Gellwitzki

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter bewohnen eine im Erdgeschoss gelegene Neubauwohnung. Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einer Diele, einem Balkon, einem Abstellraum und einem Mieterkeller. Das Erdgeschoss war bei Mietvertragsbeginn nur über eine Außentreppe mit acht Stufen zu erreichen. Die Wohnung befindet sich in einem Hochhaus mit elf Stockwerken. Auf jeder Etage befinden sich drei Wohnungen. Der Vermieter errichtete zu Beginn des Jahres 2015 vor den Fenstern zu Küche, Bad und Schlafzimmer eine behindertengerechte Rampe aus Metall, die zum Hauseingang führt. Die Rampe beginnt flach ansteigend am Hauseingang und verläuft parallel zum Gebäude zum straßenseitigen Ende der Wohnung der Mieter. Dort macht die Rampe einen Bogen und verläuft wiederum parallel leicht ansteigend zum Hauseingang. Die Mieter begehrten wegen der Rampe eine Mietminderung. Sie machten geltend, dass Personen, die auf der Rampe an der Wohnung

vorbeigingen, in die Fenster zu Küche, Bad und Schlafzimmer reinschauen könnten. Die Rampe erhöhe die Einbruchgefahr in der Wohnung. Die Rampe werde ständig von früh bis spät im Durchschnitt mindestens 70 Mal pro Tag genutzt. Dabei sei in ihrer Wohnung eine gewisse Vibration der Rampe wahrzunehmen sowie ein Geräusch, das sich wie Rattern anhören würde. Spielende Kinder hätten die Rampe als Betätigungsfeld genutzt und seien wiederholt auf das an der Hauswand befindliche Geländer der Rampe gestiegen, um einen Blick in ihre Wohnung zu werfen. Durch die Rampe sei der Mietgebrauch für ihre Wohnung in erheblicher Weise beeinträchtigt. Der Vermieter lehnte die Mietminderung ab. Es kam zum Prozess. Das Gericht gewährte den Mietern ein Minderungsrecht in Höhe von 5 %. Durch die Errichtung und die regelmäßige Nutzung der Rampe werde der Mietgebrauch für die Wohnung in nicht unerheblicher Weise beeinträchtigt. Ein Mangel liege bereits vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten Zustand abweiche. Bei Vertragsschluss sei vor den Fenstern der Mieter keine Rampe vorhanden gewesen. Durch diese Rampe würden die Mieter in ihrem Mietgebrauch nicht unerheblich beeinträchtigt. Zum einen erhöhe sich die Einbruchgefahr in ihrer Wohnung. Es sei ohne Weiteres möglich, von der Rampe durch ein geöffnetes Fenster in die Wohnung zu gelangen. Vorher sei dies nur durch die Hinzuziehung weiterer Hilfsmittel möglich gewesen. Die Rampe verlaufe unmittelbar vor den Fenstern der Mieter, und es sei Benutzern möglich, direkt vor dem Fenster in die Wohnung reinzuschauen, insbesondere wenn Licht in den Zimmern brennt. Wie das Gericht durch Augenscheinnahme festgestellt habe, gebe es bei der Benutzung der Rampe mit Rollkoffern, Skates, Rollstühlen und ähnlichem in der Wohnung vernehmbare Lärmbelästigungen. Auch ein trampelnder Benutzer sei in der Wohnung zu hören. Unstreitig spielten Kinder hin und wieder auf der Rampe. Die Beweisaufnahme habe auch ergeben, dass

bei der sonstigen Benutzung der Rampe es sich um eine hinnehmbare Beeinträchtigung handelt. Da die geräuschvollen Nutzungen seitens der Mieter nicht im Einzelnen quantifiziert und somit auch nicht unter Beweis gestellt worden seien, würden sie seitens des Gerichts gemäß § 287 ZPO geschätzt. Das Gericht halte eine Minderung von 5 % für die gesamten Beeinträchtigungen für angemessen, aber auch für ausreichend. Die Mieter seien mit ihrem Minderungsrecht auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil es sich bei der Rampe um eine Einrichtung handle, die den Mietern den barrierefreien Zugang zu ihren Wohnungen ermögliche. Lediglich im Fall von energetischen Sanierungen habe der Gesetzgeber die Minderung temporär ausgeschlossen. Im Übrigen hätte die Maßnahme auch für die Mieter schonender in Form eines Hub-Lifts ausgeführt werden können.

Schönheitsreparaturen

Die Klausel „... Abweichend vom Vorstehenden sind die Innenanstriche der Fenster, die Anstriche der Türen, Heizkörper und Versorgungsleitungen in allen Räumlichkeiten im Allgemeinen alle fünf Jahre durchzuführen ...“ enthält eine unzulässige Außenanstrichvereinbarung für die Türen, welche die Abwälzung der Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam macht (Abgrenzung zu BGH vom 20.3.2012 – VIII ZR 192/11 –). AG Schöneberg vom 18.1.2018 – 2 C 221/17 –, mitgeteilt von RAin Evelyn Meyer

Das Gericht begründet die Abweichung von der scheinbar einschlägigen BGH-Entscheidung wie folgt: Im Fall des BGH vom 20.3.2012 lautete die Klausel „... Innenanstrich der Fenster, Streichen der Türen sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume.“ Hierzu führt der BGH dann aus, dass die Formulierung „Streichen der Türen“ eingebettet ist in eine Passage, die beginnt mit „Innenanstrich der Fenster“ und endet mit „sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume ...“. Aus der Sicht

eines verständigen Mieters sollen daher von der Formulierung „Türen“ hier die Innentüren der Wohnung und die Innenseite der nach außen führenden Türen, nicht aber deren Außenseite umfasst sein. Damit weicht die dort eingesetzte Klausel aber von der hiesigen ab. Dort wurde mit dem Wort „sowie“ der letzte Regelungsinhalt angeführt, aus dem sich ergeben soll, dass dieser im Zusammenhang mit den vorherigen Ausführungen steht und nicht lediglich eine Aufzählung darstellt. Zudem umfasst der letzte Regelungsinhalt „sämtliche Anstriche innerhalb der gemieteten Räume“ und macht somit deutlich, dass es sich hier um einen Auffangtatbestand handelt, der alles abdecken soll, was in der vorherigen Aufzählung nicht im Besonderen schon aufgelistet war. Damit unterscheidet sich diese Klausel jedoch von der hier verwendeten. In der streitigen Klausel gibt es einen solchen Auffangtatbestand nicht, sondern es werden lediglich drei klar abgegrenzte Verpflichtungen nebeneinandergestellt. Insoweit stellt sich die von der Beklagten angeführte Auslegung, dass mit „Anstrich der Türen“ lediglich der Innenanstrich gemeint sei, nicht als einzige Auslegungsmöglichkeit dar. Konnten die Kläger hier jedoch davon ausgehen, dass von ihnen auch der Außenanstrich verlangt wurde, ist die Klausel in Gänze unwirksam.

Kosten des Schlüsseldienstes

Lässt sich das Schloss der Wohnungseingangstür an einem Sonntag nicht mehr öffnen und kann die Wohnung deshalb nicht mehr betreten werden, ist der Mieter berechtigt, die Notöffnung der Tür selbst zu veranlassen und die Kosten vom Vermieter nach § 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB ersetzt zu verlangen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 12.12.2018 – 17 C 150/17 –, mitgeteilt von RAin Evelyn Meyer

☞ Langfassung im Internet

Vorliegend ließ sich das Türschloss zur Wohnung am 11.9.2016, einem Sonntag, nicht mehr öffnen. Nach

Aussage des Schlüsseldienstmitarbeiters war ein Bedienungsfehler der Mieterin auszuschließen. Er vermutete, dass eine Feder im Schloss defekt war, was aus seiner Sicht ohne Weiteres auf das Alter des Schlosses („mindestens 40 Jahre“) zurückzuführen sei.

Das Gericht verwies auf die Rechtsprechung, wonach der Nachweis, dass die Ursache des Mangels dem Obhutsbereich des Mieters entstamme und andere, in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallende Ursachen ausgeschlossen seien, dem Vermieter obliege. Neben einem Material- oder Herstellungsmangel müsse der Vermieter auch einen ebenfalls zu seiner Risikosphäre gehörenden normalen Verschleiß als Schadensursache durch Beweis ausschließen. Einen solchen hatte der Vermieter jedoch nicht angetreten.

Nach Ansicht des Gerichts sei die Mieterin daher berechtigt gewesen, die Notöffnung der Wohnungstür am Sonntag selbst zu veranlassen (der Austausch des Schlosses wurde in der Folge durch den Vermieter veranlasst). Sofern sich eine verschlossene Wohnungstür nicht mehr mit dem zum Schloss gehörigen Schlüssel – ohne unzumutbare Anstrengungen – öffnen lasse, eigne sich die Wohnung ersichtlich nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Bei der Eigenvornahme müsse es sich um eine Notmaßnahme der Mieterin handeln, die zur Wiederherstellung der Mietsache erforderlich sei und keinen Aufschub dulde. Das sei für die Reparatur einer ausgefallenen Heizung im Winter von der Rechtsprechung anerkannt. Etwas anderes könne auch nicht für die Notöffnung der Wohnungstür gelten (anderer Ansicht: AG Köln vom 4.12.2018 – 205 C 305/18 –). Ein irgendwie gearteter Aufschub sei der Mieterin nicht zumutbar.

Die Aufwendungen der Mieterin in Höhe von 110 Euro seien auch erforderlich gewesen. Erforderlich seien nämlich diejenigen Kosten, die nach vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung nötig und zweckmäßig sind. So liege es hier. Ohne den Schlüsselnotdienst wäre die Tür nicht zu öffnen gewesen, so dass die Beauftragung dieses Dienstes auch nötig war.

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

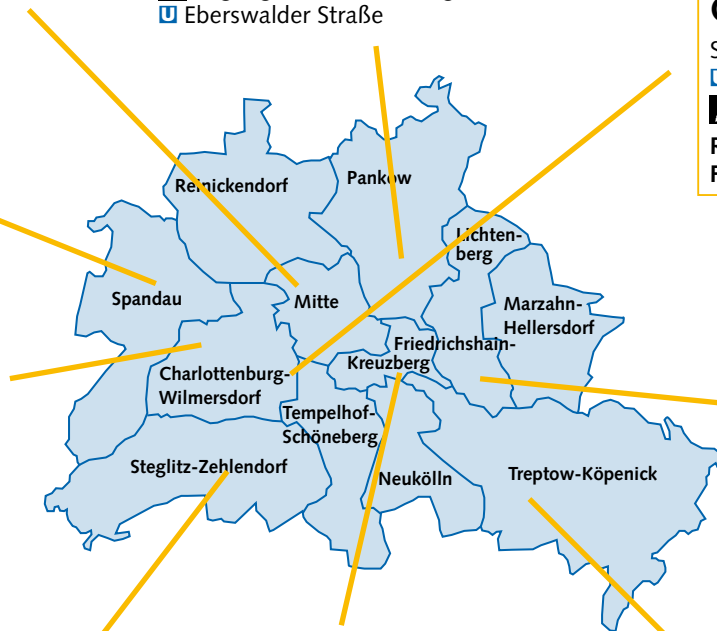
Frankfurter Allee

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,
Wandlitzstraße 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
🟡 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, 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 unbürokra-
tisch. 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 Waltherschreiber-Platz, Rheinstraße 44

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach 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

und über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle 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 Borovitzky

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

FORMULAR FÜR DIE UNTERSTÜTZUNGSBEKUNDUNG FÜR DIE EUROPÄISCHE BÜRGERINITIATIVE¹ HOUSING FOR ALL

DE

Bitte zurücksenden an:
EBI Wohnen für alle / Housing for all, Deutscher Gewerkschaftsbund,
Henriette-Herz-Platz 2, 10178 Berlin, Deutschland **oder**
Deutscher Mieterbund, Littenstr. 10, 10179 Berlin, Deutschland

1. Die auf diesem Formular angegebenen Unterzeichner haben ihren Wohnsitz in oder sind Staatsbürger von (im Ausland lebende Bürger, sofern sie die zuständigen Behörden ihres Landes über ihren Wohnsitz in Kenntnis gesetzt haben): **DEUTSCHLAND**

2. Registrierungsnummer der Europäischen Kommission: **ECI(2019)000003**

3. Datum der Registrierung: **18/03/2019**

4. Internetadresse dieser geplanten Bürgerinitiative im Register der Europäischen Kommission: <http://ec.europa.eu/citizens-initiative/public/initiatives/ongoing/details/2019/000003>

5. Bezeichnung dieser geplanten Bürgerinitiative: **Housing for All**

6. Gegenstand: Mit dieser Europäischen Bürgerinitiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

7. Wichtigste Ziele: Wir fordern die EU zum Handeln auf, um Wohnen in Europa für alle zu ermöglichen. Dies umfasst die Erleichterung des Zugangs für alle zu leistbarem und sozialem Wohnbau, keine Anwendung der Maastricht-Kriterien auf öffentliche Investitionen in leistbaren Wohnbau, besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige und nachhaltige Wohnbauträger, soziale und wettbewerbsgerechte Regeln für Kurzzeitermietungen sowie die statistische Erfassung des Wohnbedarfs in Europa.

8. Namen und E-Mail-Adressen der registrierten Kontaktpersonen:
Karin ZAUNER (karin.zauner@housingforall.eu)
Santiago MAS DE XAXAS FAUS (PAH@housingforall.eu)

9. Namen der übrigen registrierten Organisatoren: Lisa WINTER, Pavlos KALOSINATOS, Iva MARČETIĆ, Ana Rita TELES DO PATROCINIO SILVA, Jana KIMVALL HAGEL

10. Website dieser geplanten Bürgerinitiative (sofern vorhanden): www.housingforall.eu

¹Das Formular ist auf einem Blatt auszudrucken. Die Organisatoren können ein zweiseitig bedrucktes Blatt verwenden.
²Das Formular muss nicht unterschrieben werden, sofern die Unterstützung mit Hilfe eines Online-Sammelsystems im Sinne von Artikel 6 der Verordnung (EU) Nr. 211/2011 bekundet wird.

Erklärung zum Datenschutz: Im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung werden Ihre in diesem Formular gemachten personenbezogenen Angaben nur für die Unterstützung der Initiative verwendet und den zuständigen nationalen Behörden für Überprüfungs- und Beschneidungszwecke zur Verfügung gestellt. Sie haben das Recht, von den Organisatoren dieser Initiative Zugang zu Ihren personenbezogenen Daten, deren Berichtigung, Löschung und die Einschränkung ihrer Verarbeitung zu verlangen. Ihre Daten werden von den Organisatoren höchstens 18 Monate nach Registrierung der geplanten Bürgerinitiative oder einen Monat nach Abmeldung dieser Initiative bei der Kommission gespeichert, je nachdem, welcher Zeitpunkt der frühere ist. Im Falle von Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren können die Daten hinaus für einen Zeitraum von höchstens einer Woche nach Abschluss der betreffenden Verfahren gespeichert werden. Überschulde eines anderen Mitgliedstaats oder gerichtliche Schritte haben Sie das Recht, jederzeit Beschwerden bei einer Datenschutzbehörde, insbesondere in Ihrem Mitgliedstaat Ihres gewöhnlichen Aufenthalts, einzureichen. Die Initiative ist ein öffentliches Projekt, das von der Europäischen Kommission unterstützt wird. Die Kontaktabgaben des Datenschutzauftrags (falls vorhanden) sind über die auf diesem Formular angegebene Internetadresse der Initiative im Register der Europäischen Kommission abrufbar. Die Kontaktabgaben der zuständigen nationalen Behörde, die für die Annahme und die Bearbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zuständig ist, und die Kontaktabgaben der nationalen Datenschutzbehörden sind abrufbar unter: <http://tpr/nc.europa.eu/citizens-initiative/public/data-protection?lg=de>.

VON DEN UNTERZEICHNERN IN GROSSBUCHSTABEN AUSZUFÜLLEN:

Soweit nichts anderes festgelegt wurde, müssen alle Felder dieses Formulars ausgefüllt werden.

Hiermit bestätige ich, dass die in diesem Formular gemachten Angaben zutreffend sind und ich diese geplante Bürgerinitiative bisher noch nicht unterstützt habe.

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	WOHNORT	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)
PLZ	GEBURTSORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSdatum	UNTERSCHRIFT ²	
Datum		

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	WOHNORT	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)
PLZ	GEBURTSORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSdatum	UNTERSCHRIFT ²	
Datum		

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	WOHNORT	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)
PLZ	GEBURTSORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSdatum	UNTERSCHRIFT ²	
Datum		



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.

