



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

November
11/2020

Die Zerlegung des Mietwohnungsmarkts

Wie Umwandlung den Verdrängungsdruck erhöht



IMMOWELT- UNTERSUCHUNG

Bauen allein senkt
die Mieten nicht

MODERNISIERUNGS- UMLAGE

Bundesgerichtshof
vollzieht Kehrtwende

HEIMSTADEN KAUFT 6000 WOHNUNGEN IN BERLIN

Von der
Wüstenrallye zum
Immobilienpoker

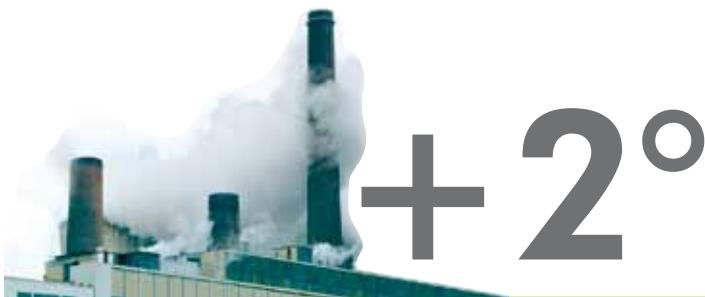
MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

INHALT

PANORAMA

Asbestverdacht: Radikale Maßnahmen	6
Webtipp: Klimaschutz – Anleitung zum Mitmachen	6
Deutsche Wohnen & Co.: Das Parlament ist am Zuge	7
Kleine Innenstadt-Wohnungen: Für Studenten bleibt es teuer ...	7
Reform des Wohnungseigentumsgesetzes: Weniger Transparenz für Mieter	8
Ausstellung: Berlins Wagenburgen in einer Langzeitstudie ...	8
IBB-Wohnungsmarktbarometer 2020: Psychogramm der Immobilienbranche	9
Berliner Bodenfonds: Flächenreserve für das Gemeinwohl	9
Brand Graefestraße 13: Warten auf den Rückzug	10
Runder Tisch zur Wohnraumversorgung Geflüchteter: Besonders schwer haben es Familien	10
Wohnungskataster: Präzise Datengrundlage für die Wohnungspolitik	11
Veranstaltungstipp: Fotovoltaik-Anlagen bauen und Mauersegler besuchen	11
Büroneubau Torstraße 39: Zugebaut und luftdicht versiegelt	12
Ausstellungstipp: Berlin seit 1945 in Zeichnungen	12
Soziale Erhaltungsgebiete in Spandau: Der Milieuschutz kommt undercover	13
Zweckentfremdung durch Ferienvermietung: Steuerfahndung siegt gegen Airbnb	14
Beratungstipp: Hilfe, Rat, Coaching für das Kleingewerbe	14
Senatszwischenbericht: 10-Jahres-Plan für neue Quartiere ...	15
Heizkosten: Weniger geheizt, mehr bezahlt	15

TITEL

Die Zerlegung des Mietwohnungsmarkts Wie Umwandlung den Verdrängungsdruck erhöht	16
--	----

HINTERGRUND

Heimstaden kauft 6000 Wohnungen in Berlin: Von der Wüstenralley zum Immobilienpoker	21
Immowelt-Untersuchung: Bauen allein senkt Mieten nicht	22
Mietendeckel: Eine Idee geht um die Welt	23
MM-Gespräch mit Sozialsenatorin Elke Breitenbach: Den Wildwuchs beenden	24
BGH zu Modernisierungsumlage: Bundesgerichtshof vollzieht Kehrtwende	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



Weil private Eigentumsbildung von der Bundesregierung und den meisten Landesregierungen erwünscht ist, wird die **Umwandlung von Mietwohnungen** nur wenig reglementiert – auch wenn dies zu höheren Mieten und zur Verdrängung durch Eigenbedarf führt

16



24

Berlins Sozialsenatorin **Elke Breitenbach** erläutert im **MieterMagazin-Gespräch**, wie sie die Versorgung Wohnungsloser durch eine gesamtstädtische Steuerung verbessern will



Viele große Kommunen der spanischen Region **Katalonien** haben jetzt einen **Mietendeckel** – nach Berliner Vorbild

23

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sindicat de Llogateres

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 10/2020, Seite 24, Jens Sethmann: „Wohnen in Kriegsrüinen – Hauptsache, ein Dach über dem Kopf“

Erschütternd

Diese erschütternde Zusammenfassung sollte an allen Schulen gelesen und verstanden werden.

S. Sedona per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2020, Seite 12, Katharina Buri: „Müll – Zu viel in der falschen Tonne“

An der falschen Stelle gespart

Ja, es stimmt: Es landet zu viel in der falschen Tonne. Aber was soll man machen, wenn durch die Verwaltung einfach die Glastonne in der gesamten Straße eingespart wird? Man wird nun mal auch älter und damit fällt es einem auch schwerer, längere Wege zu gehen und Altglas wegzutragen. Hier wird eben mal wieder an der falschen Stelle gespart.

W. Bischoff per E-Mail

Im Gedenken – Peter Risch Bezirksleiter Marzahn-Hellersdorf

Am 25. September 2020 ist Peter Risch nach schwerer Krankheit gestorben. Peter Risch war seit 2013 ehrenamtlicher Bezirksleiter in Marzahn-Hellersdorf und nahm sein Ehrenamt außerordentlich engagiert wahr.

Peter Risch hat den Mieterverein im Bezirk vertreten und stand Mieterinnen und Mietern tatkräftig zur Seite. Im Beirat des Berliner Mietervereins war er mit seinen lebensnahen Einschätzungen ein sehr geschätzter Vertreter seines Bezirks. Er war ein Macher, an seinen Ideen und Anregungen hielt er unbeirrt fest und vertrat seinen Standpunkt stets offen und konstruktiv. Unvergessen ist sein Einsatz, unseren Verein etwa durch Teilnahme an Mieterdemos stets nach außen hin sichtbar zu machen. Bis zuletzt nahm er an Sitzungen des Beirats teil und brachte sich dort aktiv ein.

Er wird uns sehr fehlen. Seiner Familie sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Berliner Mieterverein e.V.

Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender

*Irina Neuber für die Bezirksgruppe Marzahn-Hellersdorf
Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer*

Im Gedenken – Rechtsanwalt Uwe Thieß

Für uns alle unerwartet verstarb am 13. September 2020 nach kurzer schwerer Krankheit unser langjähriger Kollege und Freund, Rechtsanwalt Uwe Thieß. Geboren 1957 in Leipzig war Uwe Thieß nach Abschluss seines Jurastudiums zunächst als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Humboldt-Universität Berlin tätig, ab 1994 als Rechtsanwalt.

Mit großem persönlichen Engagement setzte sich Uwe Thieß seit 1995 als Vertragsanwalt des Berliner Mietervereins für die Belange der Mieterinnen und Mieter ein.

Von Kollegen und Ratsuchenden geschätzt wurde der passionierte Opernliebhaber dabei insbesondere wegen seiner gründlichen und gewissenhaften Bearbeitung, die gemeinsam mit seiner humorvollen und einfühlsamen Art sowie dem unverwechselbaren Zungenschlag seiner sächsischen Heimat zu seinen Markenzeichen geworden waren.

Uwe Thieß war ein Mensch, der sich mit viel Empathie und Herzblut stets und ohne Blick auf die Uhr Zeit für die Belange seines Gegenübers nahm. Das brachte ihm Anerkennung und Vertrauen ein.

Wir werden Uwe Thieß vermissen und sprechen seiner Familie unser aufrichtiges Beileid aus.

Berliner Mieterverein e.V.

Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender

Kolleginnen und Kollegen

Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226 260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail:

· Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen)

BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 68. Jahrgang 2020

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

Tempelhof-Schöneberg,**Beratungsstelle AWO-Laden, Goltzstraße**

Diese Beratungsstelle bleibt dauerhaft geschlossen. Grund: Die Räume stehen uns nicht mehr zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen den Besuch im Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz oder in der Geschäftsstelle Spichernstraße. Für beide Beratungsangebote ist eine telefonische Terminvereinbarung erforderlich unter ☎ 030-226 260.

**Berliner Mieterverein auch bei Facebook**

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können Änderungen der persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de



Einsender dieses Fotos ist Hans Ulrich Paret.

Augenblicke

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

Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung**Wir sind für Sie da!**

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

aufgrund der Vorsichtsmaßnahmen gegen die weitere Verbreitung des Corona-Virus und zum Schutz besonders gefährdeter Personen haben wir das Beratungsangebot angepasst.

Persönliche Beratung in den Beratungszentren (siehe Seite 31) nur nach telefonischer Terminvereinbarung

Die persönliche Mietrechtsberatung und Energieberatung steht Ihnen aktuell nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung. Spontane Beratungen ohne Terminvereinbarung sind weiterhin leider nicht möglich.

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

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen.

- Es ist eine Mund- und Nasenschutzmaske zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern zu anderen Personen, die nicht aus dem eigenen Haushalt kommen, zu wahren, um das Infektionsrisiko zu reduzieren.
- Wir bitten Sie zudem, nach Möglichkeit nur alleine zum Termin zu erscheinen,
- zwar pünktlich, aber bitte erst unmittelbar vor dem Termin zu kommen.
- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung.

Aktuelle Informationen unter www.berliner-mieterverein.de

Informationen und Terminvereinbarungen:

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Weitere Beratungsangebote

■ **Weitere Beratungsstellen (siehe Seite 32) ab sofort geöffnet**
Auch die „kleinen Beratungsstellen“, in denen wir bei anderen Trägern zu Gast sind, öffnen überwiegend wieder ab Oktober. Nur dort ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier die Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden. Auskünfte erhalten Sie auch über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

■ **Ausführliche telefonische Beratung nach Terminvereinbarung**
Terminvereinbarungen über ☎ 030-226 260 oder senden Sie uns einfach Ihre Unterlagen vorab per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) mit der Bitte um eine ausführliche telefonische Beratung zu.

Telefonische Kurzberatung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152 (hier keine Einsicht in Unterlagen möglich)

Mailberatung / schriftliche Anfragen

Schriftliche Antwort auf Ihre E-Mail-Anfrage oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

ASBESTVERDACHT

Radikale Maßnahmen

Weil Mieterkeller asbestbelastet seien, wählte die Vermieterin Vonovia eine radikale Lösung: Quasi über Nacht versperrte sie die Keller – und den Bewohnern der Künstlerkolonie in Wilmersdorf damit den Zugang zu ihrem Eigentum. Per Eilantrag konnte kurz vor Redaktionsschluss ein Anwalt des Mietervereins in drei Fällen über das Amtsgericht Charlottenburg den Zugang zum Keller wieder durchsetzen,

Hunderte Bewohner standen Mitte August von einem Tag auf den anderen buchstäblich vor verschlossenen Kellertüren. Dahinter ihre Fahrräder, Kisten mit Arbeitsutensilien und Büchern, Steuerunterlagen, Koffer und



Werkzeug. Eine Mitteilung der Vermieterin Vonovia informierte kurz und knapp: Proben von Baumaterial hätten eine Asbestbelastung ergeben. Aufgrund einer möglichen Gefährdung würden die Keller vorerst gesperrt, teilte das Wohnungsunternehmen mit. Außerdem müssten alle Gegenstände in den Kellern von einer Fachfirma begutachtet werden. Die entscheide dann, welche Oberflächen dekontaminiert werden könnten und was „fachgerecht entsorgt“ werden müsse. Die Mieter sollten sich dafür pauschal zur Aufgabe ihres Besitzes bereiterklären. „Eine Katastrophe, von der rund 600 Haushalte in unserer Siedlung betroffen sind“, erklärt Reiner Fischer, ein Vertreter der Mieterinitiative der Künstlerkolonie um den



Fotos: Christian Muhrbeck

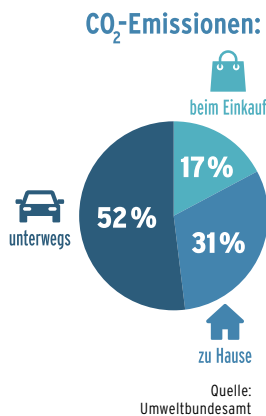
Mietervertreter aus der Künstlerkolonie: „Wir sind nicht bereit, die Sperrung der Keller hinzunehmen.“

Ludwig-Barnay-Platz. „Aber wir sind nicht bereit, das hinzunehmen!“ So wandten sich viele Betroffene an den Berliner Mieterverein (BMV), der erst einmal Nachweise für die tatsächliche Gefahrenlage forderte: Informationen über konkret betroffene Keller, einen genauen Befund und auch die Ergebnisse einer erforderlichen Raumluftmessung. „Die hat ganz offensichtlich bis heute nicht stattgefunden“, erklärte Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV. Mit den we-

nigen Informationen, die das Wohnungsunternehmen Vonovia bisher vorgelegt habe, sei eine Gesundheitsgefährdung nicht einmal ansatzweise nachgewiesen, und damit seien derart einschneidende Maßnahmen nicht gerechtfertigt, heißt es in einem Schreiben des BMV. Die Vonovia hat zwar die Forderung nach einer „Aufgabe des Besitzes“ zurückgenommen, die Türen zu den Mieterkellern öffnet sie aber offenbar nur mit richterlichem Beschluss. *Rosemarie Mieder*

◀ Hinweise der Vonovia an den Kellereingängen

WEBTIPP Klimaschutz: Anleitung zum Mitmachen



82 Prozent aller Emissionen im Haushalt fallen beim Heizen und in der Küche an. Wer hier an der Stellschraube dreht, kann eine Menge bewirken – für den Klimaschutz, aber auch fürs eigene Budget. Die Mitmachkampagne des Bundesumweltministeriums (BMU) „Mein Klimaschutz“ liefert dafür Fakten, beantwortet Fragen und ermöglicht, den eigenen Verbrauch zu überprüfen – sowohl zu Hause, als auch beim Einkaufen und unterwegs. Darüber hinaus bietet das digitale Angebot, das von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online realisiert wurde, ganz praktische Tipps. Etwa den Hinweis auf die sogenannte Vorkonfektionsfalle: Fertig verpackte Waren – vor allem bei Fleisch und Wurst – verleiten Verbraucher immer wieder dazu, mehr zu kaufen, als sie eigentlich brauchen. Dass es oft kleine Veränderungen der Alltagsgewohnheiten sind, die Großes bewirken können, zeigt ein Video der Stiftung Warentest zur richtigen Befüllung eines Kühlschranks. Der verbraucht übrigens – zusammen mit der Gefriertruhe – fast ein Fünftel des gesamten Haushaltsstroms. *rm*

Durchklicken, informieren und mit anderen austauschen unter:

www.mein-klimaschutz.de

DEUTSCHE WOHNEN & CO. Das Parlament ist am Zuge

Nach einer mehr als einjährigen Prüfung hat der Senat das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ für zulässig erklärt. Ab Februar könnte die zweite Phase der Unterschriftensammlung beginnen. Angepeilt wird eine Volksabstimmung im Herbst 2021.

Foto: Christian Mührbeck



Mit dem Volksbegehren soll der Senat aufgefordert werden, „alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung erforderlich sind“. Angestrebt ist, alle Wohnungskonzerne, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, zu vergesellschaften und die Wohnungen in eine Anstalt des öffentlichen Rechts zu überführen. Der Senat ist sich uneins. „Das grundsätzliche Ziel der Initiatoren, den gemeinwirtschaftlichen Anteil am Wohnraumangebot zu erhöhen,

wird vom Senat unterstützt“, heißt es zwar in seiner Stellungnahme vom 22. September. Eine konkrete Positionierung zu diesem „politisch und juristisch umstrittenen Vergesellschaftungsgesetz“ will er aber dem Abgeordnetenhaus überlassen. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt, dass die Debatte nun wieder auflebt. „Der Senat darf sich dabei nicht wegducken“, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Am Ende wird es wohl auf die Durchführung des Volksbegehrens hinauslaufen. Und das ist in dieser Frage auch gut so.“

Das Parlament hat nun noch drei Monate Zeit, das Begehren zu übernehmen. Tut es das nicht bis zum 22. Januar, kann die zweite Phase der Unterschriftensammlung starten. Die Initiative würde am 25. Februar damit beginnen. Innerhalb von vier Monaten müssen dann rund 170000 Berlinerinnen und Berliner unterschreiben. Gelingt das, können die Wahlberechtigten am Tag der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahlen – voraussichtlich im September 2021 – über die Vergesellschaftung abstimmen.
Jens Sethmann

Übernimmt das Parlament nicht die Forderungen des Volksbegehrens, geht es Anfang des nächsten Jahres in seine zweite Phase

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“
www.dw.enteignen.de

KLEINE INNENSTADT-WOHNUNGEN Für Studenten bleibt es teuer

■ Die Studie findet sich unter www.mlp-se.de/presse/studentenwohnreport

Mehr Online-Lehre an den Hochschulen gleich weniger Konkurrenz auf dem studentischen Mietmarkt? Dass es so einfach leider nicht ist, zeigt eine neue Studie des Finanzdienstleistungsunternehmens MLP.

Die Pandemie hat die Wohnversorgungslage bei Studenten nicht verbessert

„Dem Anstieg der Mieten für studentisches Wohnen hat auch ein fast komplett online abgehaltenes Sommersemester nicht entgegen gewirkt“, fasst Dr. Uwe Schroeder-

Wildberg, MLP-Vorstandsvorsitzender, die Ergebnisse eines „Studentenwohnreports 2020“ zusammen. Die Studienmacher erklären dieses Ergebnis damit, dass neue Nachfragergruppen, deren Einkommen durch die Corona-Pandemie gesunken oder weggebrochen ist, nun mit den Studierenden um günstige, kleine Wohnungen in den Zentren konkurrieren. Zudem seien in 29 von 30 untersuchten Städten die Mieten in diesem Jahr gestiegen. Dass Berlin die einzige Ausnahme bildet, ist laut Studie nicht aber auf einen Nachfragerückgang oder ein erhöhtes Angebot zurückzuführen, sondern auf den Mietendeckel. Dieser entlastet den Wohnungsmarkt jedoch nur scheinbar. Denn die Mietangebote in Berlin seien im letzten halben Jahr um fast

30 Prozent zurückgegangen – und damit deutlich stärker als an allen anderen untersuchten Standorten. Viele Studierende gerieten zusätzlich unter Druck, so die Erhebung weiter, weil vielen durch die Pandemie der Erwerb weggebrochen sei – häufig typische Nebenjobs wie Kellnern. Dabei seien sie auf dieses Einkommen angewiesen. Denn selbst mit dem maximalen BAföG-Wohnzuschlag könnten sich Studierende in 27 Städten die als typisches Muster angenommene Wohnung – 30 Quadratmeter, in Uni-Nähe gelegen – nicht leisten, so MLP. Ein Lichtblick bleibt: Wer durchhält, wird belohnt. Junge Akademiker seien mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufriedener – bereits als unter 30-Jährige.
Katharina Buri



Foto: Nils Richter

REFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES

Weniger Transparenz für Mieter

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde geändert. Für die Bewohner vermieteter Eigentumswohnungen werden dadurch die Nebenkostenabrechnungen undurchschaubarer und schlechter zu kontrollieren sein.

Von den meisten Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes sind Mieter nur indirekt betroffen. Das Gesetz regelt das Verhältnis der Einzeleigentümer untereinander und mit der Hausverwaltung. Kern der im September beschlossenen Änderung: Eine energetische Sanierung, ein altersgerechter Umbau oder die Einrichtung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sollen nicht mehr von einzelnen Eigentümern blockiert werden können.

Nebenbei enthält das Gesetz eine Änderung, die für Mieter von Eigentumswohnungen weitreichende Folgen haben wird: Bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung wird es den Vermietern erlaubt, statt der Quadratmeterzahl die Miteigentumsanteile als Umlegungsmaßstab zu nutzen.

Die Miteigentumsanteile sind eine Zahl, die das Gewicht der einzelnen Eigentümer wiedergeben, zum Beispiel bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung. In der Regel bemessen sie sich nach der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen – aber nicht immer. Bei der Nebenkostenverteilung unter den Eigentümern sind die Miteigentumsanteile der Maßstab. Dies darf ein Eigentümer künftig so für die Abrechnung mit seinen Mietern übernehmen. Er spart sich also die Umrechnung auf die Quadratmeterzahl der Wohnung. „Diese Extrawürste für Wohnungseigentümer werden zu erheblichen Nachteilen für Mieter führen“, kritisiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Die Abrechnung wird für Mieter undurchschaubar. Die Fläche ihrer Wohnung kennen sie, die Miteigentumsanteile sind für sie aber nur eine abstrakte Zahl, die sie nicht oh-

ne Weiteres nachvollziehen können. Dazu müssten sie die Miteigentumsanteile der anderen Eigentumswohnungen kennen.

Zudem steigt für Mieter die Gefahr, dass die Einzeleigentümer einfach ihre Abrechnung 1:1 an die Mieter weiterreichen – einschließlich der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, die nicht auf die Mieter abgewälzt werden dürfen. „Das ohnehin oft belastete Verhältnis zwischen vermietenden Einzeleigentümern und Mietern wird damit noch verschlechtert“, fürchtet Reiner Wild. Der BMV ist enttäuscht, dass das Gesetz die Interessen der Mieter außer Betracht lässt. „Man hätte wenigstens eine Hinweispflicht über die Zusammensetzung der Miteigentumsanteile aufnehmen können“, so Wild.

Die Gesetzesänderung tritt am 1. Dezember in Kraft. In Berlin werden davon rund 300 000 Mieterhaushalte betroffen sein. Von den mindestens



Illustration: Julia Gandras

„Prozent Eigentumsanteil“ statt „Quadratmeter Wohnfläche“ – das macht die Betriebskostenabrechnung undurchsichtiger

400 000 Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind rund 70 Prozent vermietet und nur 30 Prozent vom Eigentümer selbst bewohnt.

Jens Sethmann

AUSSTELLUNGSTIPP

Berlins Wagenburgen in einer visuellen Langzeitstudie



Foto: Ralf Marsault

Berliner Jahre auf der Wagenburg, vom 16. Oktober 2020 bis 24. Januar 2021 im FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum: www.fhxb-museum.de

Auf das Thema Wagenburg sei er eher zufällig gestoßen, erklärt der Fotograf Ralf Marsault. Es habe ihn sofort fasziniert, denn in Frankreich, seinem Heimatland, gab es sie nicht. Dagegen hatte sich das West-Berlin der 1980er Jahre zu einem Zentrum sozialer Experimente entwickelt. Junge Menschen aus vielen Teilen der Welt versammelten sich auf freien Flächen, die es in der Stadt noch gab, und stellten ihre Wagenburgen gegen die bürgerliche Gesellschaft ringsum. „Ich habe mir angesehen, wie die da leben – und ihr Überleben organisieren“, erklärt Marsault. Und er begann, sie zu fotografieren. Er inszenierte seine Fotos und gab den Männern und Frauen damit eine Bühne für ihre Selbstdarstellung. Dass er über viele Jahre selbst immer wieder mit ihnen lebte, verschaffte ihm nicht nur Zugang, sondern einen großen Vertrauenskredit. Entstanden ist eine berührende visuelle Langzeitstudie. Das Friedrichshain-Kreuzberg Museum zeigt eine Auswahl von 30 Porträts und Ansichten im Rahmen des Europäischen Monats der Photographie.

rm

Psychogramm der Immobilienbranche

Corona und der Mietendeckel lösen bei den Wohnungsmarktexperten Unsicherheit aus. Weitgehend einig sind sie sich darin, dass der Mietwohnungsmarkt weiter sehr angespannt ist, besonders im preisgünstigen Bereich.

„Corona und Mietendeckel drücken auf den Markt“, lautet die Überschrift der Pressemitteilung der Investitionsbank Berlin (IBB) zum neuen Wohnungsmarktbarometer 2020 – und erweckt damit den Eindruck, der Mietendeckel wäre ebenso naturgegeben wie die Covid-19-Pandemie. Einige der rund 200 befragten Wohnungsmarktexperten scheinen das auch tatsächlich so zu sehen. Die Auswertung der Antworten zeigt eine verunsicherte Branche. Das Investitionsklima wird als eingetrübt bezeichnet. Dies würde auch in den kommenden zwei Jahren zu rückläufigen Immobilieninvestitio-

nen führen. Die beiden größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind in den Augen der Befragten wie schon im Vorjahr zu wenig Bauland und Widerstand gegen Bauvorhaben. Das im Jahr 2019 noch drittgrößte Problem, die steigenden Nettokaltmieten, ist im Ranking der Experten auf Platz 12 abgerutscht. Stattdessen sind zwei Probleme von den Plätzen 10 und 11 des Vorjahres auf die Plätze 5 und 6 vorgerückt: „Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden“ und „Modernisierung/Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar“. Hier hat die Vermieterangst vor dem Mietendeckel die Antworten diktiert. Zum Zeitpunkt der Befragung waren noch keine Mieten durch den Deckel gesenkt worden – und schon gar nicht so weit, dass sie nicht mehr kostendeckend sind. Auch die Coronakrise hat die Einkünfte der Vermieter nicht im Geringsten geschmälert.



Foto: Christian Muhrbeck

Unumstritten ist, dass die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in nahezu allen Bereichen weiter sehr angespannt ist. Besonders das untere und das mietpreisgebundene, aber zunehmend auch das mittlere Preissegment sind davon betroffen.

Jens Sethmann

„Widerstand gegen Bauvorhaben“ sieht der IBB-Bericht als eines der größten Probleme

■ www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

BERLINER BODENFONDS

Flächenreserve für das Gemeinwohl

Der Senat hat einen Bodenfonds aufgelegt, über den er für das Land Berlin Grundstücke für den Wohnungsbau und für Schulen, Kitas oder Parks ankaufen will.

250 Millionen Euro stehen zunächst bis Ende 2021 für Ankäufe zur Verfügung. So hoch ist die Kreditermächtigung für die neu gegründete

Berliner Bodenfonds GmbH. Damit will der Senat eine „strategische Grundstücksreserve“ aufbauen: Die öffentliche Hand möchte für den zukünftigen Bedarf Flächen für den Wohnungsbau und die Daseinsvorsorge in der Hinterhand haben. „Die Grundstücksvorsorge ist notwendig, damit unsere Stadt langfristig für alle Generationen lebenswert und sozial gerecht bleibt“, sagt Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD). Beim Ankauf werde aber nicht jeder verlangte Grundstückspreis gezahlt. „Ist der Preis zu hoch, wird nicht gekauft“, versichert Kollatz. „Unser Hauptaugenmerk liegt auf dem Erwerb von Flächen, deren Nutzen oder Preis in den kommenden Jahren voraussichtlich höher sein wird.“ Berlin verhandelt zum Beispiel über den Ankauf mehrerer Flächen der Deutschen Bahn. Aufgegebene Gü-

ter- und Rangierbahnhöfe liegen meist verkehrsgünstig und lassen sich sowohl für den Wohnungsbau als auch für andere städtische Nutzungen gut umwidmen. Angekaufte Grundstücke werden vom Bodenfonds an das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), an das Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) oder an die Bezirke weitergegeben. Erlöse werden vom Bodenfonds zum Erwerb weiterer Flächen genutzt. Die Bodenfonds GmbH ist ein Tochterunternehmen der landeseigenen Berliner Immobilienmanagement (BIM). Vorläufer der BIM war der 2015 aufgelöste Liegenschaftsfonds, dessen Hauptaufgabe es ursprünglich war, nicht benötigte landeseigene Grundstücke gewinnbringend zu verkaufen.

Jens Sethmann

Berlin beginnt jetzt, Flächen für die Zukunft zu kaufen



Foto: Christian Muhrbeck

BRAND GRAEFESTRASSE 13

Warten auf den Rückzug

Seit über acht Monaten warten die Mieter des Kreuzberger Hauses Graefestraße 13 darauf, nach einem Brand wieder in ihr Wohnhaus zurückziehen zu können. Sie befürchten, dass der Vorfall nun dazu genutzt wird, sie loszuwerden.

„Es gibt keinerlei Informationen über Art, Dauer und Umfang der Sanierung“, kritisieren die Mieter, die sich zu einer Hausgemeinschaft zusammengeschlossen haben. Schreiben würden von der Hausverwaltung nicht beantwortet, selbst ihre Anwälte bekommen keinerlei Auskunft. Eine Familie hat nun auf Anraten des Mietervereins eine Klage auf Instandsetzung eingereicht.

Rückblick: Am 29. Januar 2020 brannte es in einer Wohnung in der Graefestraße 13 in Kreuzberg. Hals über Kopf mussten die acht Mietparteien aus dem Vorderhaus ihre Wohnungen verlassen. Einige sind bei Verwandten untergekommen, andere suchten sich eine möblierte

Wohnung zur Untermiete. „Am Anfang waren wir optimistisch, dass sich das Provisorium auf ein oder zwei Monate beschränkt“, meint eine Mieterin. Die meisten Wohnungen wurden bei dem Brand nicht beschädigt und müssten lediglich von einer Rußschicht gesäubert werden. Im März wurden dann die Wohnungen von der Hausverwaltung leergemacht und das Eigentum der Mieter eingelagert. Danach passierte sieben Monate lang nichts. Nur eine Mietpartei konnte den Rückzug durchsetzen. Zwei Mietparteien kündigten entnervt.

Der Eigentümer befände sich zwecks Schadensregulierung in Verhandlungen mit seiner Versicherung, heißt es aus dem Bezirksamt. Man habe einen Sanierungsplan eingefordert, so Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen). Wegen des Leerstands von zwei Wohnungen sei ein Verfahren wegen Zweckentfremdung eingeleitet worden.

Die Hausgemeinschaft vermutet dagegen, dass das Freiwerden dieser beiden Wohnungen im vierten Stock den Vermieter auf die Idee einer Komplettsanierung mit Dachgeschossausbau gebracht hat. Die Hausverwaltung ließ eine Bitte des MieterMagazins um Stellungnahme unbeantwortet. Seit 1. September finden Sanierungsarbeiten statt, allerdings – so der Eindruck der Mieter – „extrem langsam“. *Birgit Leiß*

Nach einem Brand in der Graefestraße 13 leben die meisten Mietparteien auch nach zehn Monaten noch in Provisorien



Foto: Christian Muhrbeck

RUNDER TISCH ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG GEFLÜCHTETER

Besonders schwer haben es Familien

Geflüchtete haben auf dem Mietwohnungsmarkt keine Chance (hier: Wohnberatung für Geflüchtete in Pankow)



Foto: Sabine Mittermeier

Mit einem Pilotprojekt soll für die Vermietung an Geflüchtete gearbeitet werden – auch bei privaten Vermietern. Damit ist eines der Ergebnisse aus dem letzten Runden Tisch umgesetzt worden.

Der Runde Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter“ wurde 2018 initiiert. An ihm beteiligen sich mehr als 50 Akteure aus der Verwaltung, Vermieterverbänden, Flüchtlingsinitiativen und dem Jobcenter. Das Ziel: geflüchteten Menschen zu einer Mietwohnung zu verhelfen. Ein Baustein sind Integrationslotsen, die Wohnungssuchende bei der Bewerbung, der Wohnungsbesichtigung und beim Vertragsabschluss unterstützen. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) hat im Jahr 2019 insgesamt 1984 Asylsuchenden Wohnungen vermittelt, davon 677 Menschen in 362 Wohnungen über das Kontingent „Wohnungen für Flüchtlinge“. Nach diesem Kooperationsvertrag sollen die sechs

städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem LAF jährlich insgesamt 275 Wohnungen zur Vermittlung an Asylsuchende anbieten. Diese Zahl wurde in den letzten Jahren deutlich überschritten. Von 2015 bis 2019 wurden statt der vereinbarten 1375 Wohnungen 1839 zur Verfügung gestellt.

Das Problem: Dieses Kontingent ist nur für Personen gedacht, die noch das Asylverfahren durchlaufen. Doch immer mehr Geflüchtete, die bereits anerkannt sind, müssen weiterhin in Unterkünften des LAF leben, weil sie keine andere Bleibe finden. Besonders schwer ist es für Familien mit mehreren Kindern. Gefordert wurde daher, diesen Bedarf bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen.

Birgit Leiß

■ Download der 100 Seiten umfassenden Dokumentation mit den Ergebnissen des Runden Tisches unter www.berlin.de/koordfm/themen/wohnen/

WOHNUNGSKATASTER

Präzise Datengrundlage für die Wohnungspolitik

Der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel (Linke), plant ein vollständiges Verzeichnis über Berlins Wohnungsbestand. Gleichzeitig wird an einer Fortschreibung des Berliner Mietspiegels gearbeitet.

Ein Wohnungs- und Mietenkataster über den kompletten Wohnraum in Berlin gebe genauer Auskunft über die Mietenentwicklung als etwa ein Mietspiegel, sagte Scheel der Deutschen Presse-Agentur. Einerseits erhofft er sich präzise Angaben zur sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Andererseits könnte damit die Einhaltung des Mietendeckels und der Mietpreisbremse besser kontrolliert werden.

Dazu müssten Daten zu allen 1,95 Millionen Berliner Wohnungen, darunter 1,65 Millionen Mietwohnungen, erhoben werden. Vorbilder für das Kataster gibt es in Skandinavien, Österreich und der Schweiz. Mit drei Gutachten will der Senator klären lassen, „welche Vor- und Nachteile solche Kataster in den unterschiedlichen Ländern haben und was verbessert werden könnte.“ Der Berliner Mieterverein (BMV) befürwortet ein Wohnungskataster. Für weitere wohnungspolitische Maßnahmen und Instrumente wären die Daten eine wichtige Grundlage.

Unabhängig davon arbeitet die Senatsverwaltung an einer Fortschreibung des Mietspiegels. Da durch den Mietendeckel die meisten Mieten festgesetzt sind, werden keine aktuellen Mieten abgefragt. Statt-

dessen wird der Mietspiegel 2019 rechnerisch fortgeschrieben. Durch den Berliner Mietendeckel ist der Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet und so einen Rahmen für Mieterhöhungen absteckt, zwar weitgehend überflüssig geworden. Doch als „Plan B“ kann ein qualifizierter Mietspiegel wichtig sein. „Sollte wider Erwarten das Bundesverfassungsgericht im nächsten Jahr den Mietendeckel für unzulässig erklären, gäbe es dann eine alternative Berechnungsgrundlage“, sagt die stellvertretende BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner.

Und auch nach dem Auslaufen des Mietendeckels braucht Berlin wieder einen Mietspiegel. Eine rechnerische Fortschreibung reicht über einen



Foto: Christian Muhrbeck

so langen Zeitraum allerdings nicht mehr aus. „Auch aus diesem Grund ist ein Wohnungskataster sinnvoll“, erklärt Wibke Werner. „Die so erhobenen Mieten können dann für die Erstellung eines Mietspiegels kurzfristig verfügbar gemacht werden.“

Jens Sethmann

Ein Kataster soll die Daten des gesamten Berliner Wohnungsbestands erfassen – so der Plan von Senator Sebastian Scheel (Bild unten)

VERANSTALTUNGSTIPP

Fotovoltaik-Anlagen bauen und Mauersegler besuchen

Von und mit Vorbildern lernen – das ist das Motto der diesjährigen Aktionswoche „Berlin spart Energie“. Diesmal finden viele Veranstaltungen als Videokonferenz statt. Einige richten sich eher an ein Fachpublikum, etwa zu Fragen des Heizungsaustauschs oder der Passivhaus-Planung. Aber auch für interessierte Laien ist einiges dabei – beispielsweise ein Gespräch mit Mieterstromanbietern zum Thema Solarstromnutzung in Mehrfamilienhäusern. Bei einem Online-Workshop kann man sich eine kleine Fotovoltaik-Anlage selbst bauen, und ein Podcast sucht nach Beispielen, wie der Wärmebedarf der Stadt klimaneutral gedeckt werden kann. Außerdem wird ein Stromsparprojekt der Caritas vorgestellt, das einkommensschwache Haushalte über einen bewussteren Umgang mit Energie informiert. Nicht alles findet im virtuellen Raum statt, es gibt auch Projektbesuche, etwa zur „weltweit einzigartigen“, innovativen Beleuchtungsanlage im Olympiastadion. Wie man Klima- und Artenschutz miteinander verknüpfen kann, zeigt der NABU Berlin bei einer Führung durch Mitte. Vorgestellt werden neue Konzepte zum Schutz von Gebäudebrütern. Ob der Berliner Mieterverein sich mit einer Diskussionsveranstaltung zum Thema „Energetische Gebäudesanierung unter den Bedingungen des Mietendeckels“ beteiligt, ist noch nicht vollständig gesichert.

bl



Die Aktionswoche „Berlin spart Energie“ vom 9. bis 14. November wird im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz veranstaltet. Alle Veranstaltungen sind kostenfrei. Eine Anmeldung ist erforderlich.

www.berlin-spart-energie.de

☎ 2014 308 22



Foto: Sabine Mittermeier

BÜRONEUBAU TORSTRASSE 39

Zugebaut und luftdicht versiegelt

Im engen Innenhof eines Altbaus – mitten in einem Milieuschutzgebiet – soll ein sechsstöckiges Bürogebäude errichtet werden. Die Bewohner der angrenzenden Häuser sind entsetzt.

„Wir werden hier von allen Seiten zugebaut“, sagen die Mieter des Hauses Torstraße 39. Noch ist ihr Hof ein kleines Fleckchen Grün mit ein paar Bäumen und Sträuchern. Im März dieses Jahres haben sie erfahren, dass der Eigentümer ihres Hauses im Hof ein Bürohaus errichten will. Zunächst war die Rede von einem dreistöckigen Bau, später erfuhren sie, dass ein abgestuftes sechsstöckiges Gebäude geplant ist. Ein Bauvorbescheid wurde bereits erteilt.



„Es ist doch irrsinnig, hier so etwas zu bauen“, sagt Mieterin Rosemarie Nünning und verweist auf die geringen Abstände zu den Bestandsgebäuden. Ein junger Mann aus dem Seitenflügel meint: „Ich habe nur Fenster nach hinten raus und werde künftig kaum noch Licht bekommen.“ Dazu käme der Lärm, zuerst durch die Baustelle, dann durch die Büronutzung.

Pankows Baustadtrat Vollrad Kuhn war selber vor Ort und sagt: „Ich kann die Bedenken nachvollziehen, dass sich die Wohnqualität bei dieser verdichteten Bebauung verschlechtern wird.“ Aber die Erhaltungsverordnung lasse hier keine Versagung zu, schließlich gehe es nicht um eine



Fotos: Christian Muhrbeck

Umnutzung oder Modernisierung von vorhandenem Wohnraum. Die vorgeschriebenen Abstände würden eingehalten. Beim eigentlichen Genehmigungsverfahren, so der Stadtrat, würden die Mindestabstände und auch der Brandschutz intensiv geprüft.

„Schön, dass der Brandschutz geprüft wird – offenbar aber nicht der Gesundheitsschutz, wie es im Baugesetzbuch auch vorgeschrieben ist“, meint dazu Rosemarie Nünning. Die Hausbewohner haben sich nun zu-

sammengeschlossen und wollen sich gegen das Bauvorhaben wehren, zusammen mit einigen Eigentümern aus dem Nachbarhaus in der Straßburger Straße. „Jeder Quadratmillimeter wird hier zugebaut, ohne Rücksicht auf den Klimaschutz“, sagt einer von ihnen. „Luft- und lichtmässig“ sei man demnächst komplett versiegelt.

Von Lars Dittrich, dem Geschäftsführer der „Torstraße 39 GmbH“, war keine Stellungnahme zu erhalten.
Birgit Leiß

Auf dem grünen Flecken soll ein sechsgeschossiges Bürohaus entstehen

◀ „Jeder Quadratmillimeter wird hier zugebaut“: Die Hausbewohner der Torstraße 39 kündigen Widerstand an

AUSSTELLUNGSTIPP Berlin seit 1945 in Zeichnungen



„Gezeichnete Stadt. Arbeiten auf Papier 1945 bis heute“ ist bis zum 4. Januar 2021 in der Berlinischen Galerie zu sehen.

www.berlinische-galerie.de/ausstellung/gezeichnete-stadt/

Mit den grafischen Werken von 69 Künstlerinnen und Künstlern präsentiert die Berlinische Galerie unterschiedliche Blicke auf das Berlin der vergangenen 75 Jahre. So steht Werner Heldt 1945 düster vor einer zerstörten Häuserlandschaft, und weil es kaum Material zum Malen gibt, benutzt er für seine Arbeit sogar eine alte Tür. Der Italiener Emilio Vedova schaut Mitte der 1960er Jahre mit Erstaunen auf die zerrissene Metropole und zeichnet sein „Absurdes Berliner Tagebuch“. Der spanische Künstler Antonio Saura übermalt 20 Jahre später offizielle Fotografien der Mauer. Und Heike Kati Barath stellt mit ihrer Zeichenserie „Nun gut, wer bist Du denn?“ auf heitere, teilweise groteske Art das Personal dieser Großstadt vor. Zu den Künstlern der 200 ausgestellten Werke gehören so bekannte Namen wie K. H. Hödicke und Rainer Fetting, aber auch Wieder- und Neuentdeckungen. *rm*

SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE IN SPANDAU

Der Milieuschutz kommt undercover

Spandau hat zwei Milieuschutzgebiete. Doch das Bezirksamt tut nichts dafür, dass die Mieter davon erfahren.

Als zehnter Bezirk hat nun auch Spandau seit dem 4. Juli 2020 zwei Soziale Erhaltungsgebiete – besser bekannt unter dem Namen Milieuschutz. Die Bereiche Neustadt und Wilhelmstadt sind mit 18800 beziehungsweise 23000 Einwohnern sogar vergleichsweise groß. Hier können nun teure Luxusmodernisierungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden. Außerdem hat der Bezirk bei Hausverkäufen ein Vorkaufsrecht.

Diese für Mieter erfreuliche Nachricht war dem Bezirksamt aber bisher keine Meldung wert. Auch auf der Internetseite des Bezirks gibt es keinerlei Informationen über den Mi-

lieuschutz und die Gebietsabgrenzungen. Sehr spärliche Angaben findet man nur in den Tiefen des Internetauftritts der Senatsverwaltung.

Die Bewohnerinformation will das Bezirksamt nachholen: „Sobald eine Mieterberatung für den Milieuschutz in Spandau gefunden ist, erhalten alle betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner durch Handwurfsendung einen Informationsflyer“, kündigt der Referent aus dem Spandauer Bezirksamt, Lars Struve, an. Ein Internetauftritt für den Milieuschutz werde „voraussichtlich Ende Oktober“ online gehen.

„Eine Unterrichtung der Mieter wäre sehr wichtig“, mahnt Jürgen Wilhelm von der Bezirksleitung des Berliner Mietervereins (BMV). Andere Bezirke setzen auf die Mitarbeit der Mieter, die zum Beispiel unangekündigte Bauarbeiten im Haus ans Bezirksamt melden. Doch welche Modernisie-



Foto: Niils Richter

rungsmaßnahmen unter welchen Umständen genehmigt oder versagt werden, ist in Spandau noch gar nicht klar: Der Bezirk hat noch keine Genehmigungskriterien festgelegt. Spandau hat sich dem Milieuschutz lange verweigert – auch noch, als andere Bezirke das Instrument schon mit beachtlichem Erfolg genutzt haben. Ein Runder Tisch, an dem neben den Spandauer Parteien auch Gewerkschaften und der BMV saßen, hat sich für den Milieuschutz eingesetzt. „Es war ein langer Kampf“, sagt Jürgen Wilhelm.
Jens Sethmann

Spandau hat seit Juli zwei Milieuschutzgebiete – allein die Bewohner wissen nichts davon (hier: Pichelsdorfer Straße in der Wilhelmstadt)

Anzeige

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie - und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/berlin-natur oder telefonisch unter 030 657 988 000.



VATTENFALL 

ZWECKENTFREMUNG DURCH FERIENVERMIETUNG

Steuerfahndung siegt gegen Airbnb

Stellvertretend für die deutsche Steuerverwaltung hat die Steuerfahndung Hamburg in einem langwierigen Verfahren gegen das Internet-Portal Airbnb die Daten von Ferienwohnungsvermietern erstritten. Damit können die Finanzämter jetzt un versteuerte Vermietungseinnahmen aufspüren.

Airbnb, das weltweit größte Vermittlungsportal für Ferienwohnungen, muss die Daten der Anbieter zu steuerlichen Kontrollzwecken an die deutschen Finanzbehörden herausgeben. Das besagt eine höchststrichterliche Entscheidung, die die Steuerfahndung Hamburg zusammen mit anderen Bundesländern und dem Bundeszentralamt für Steuern mit einem sogenannten internationalen Gruppensuchen erreicht hat. Airbnb hatte jahrelang die Herausgabe der Daten gegenüber den Kommunen verweigert. „Damit ist ein wichtiger Durchbruch zur Aufhellung dieses erheblichen Dunkelfeldes erreicht worden“, sagt Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel (SPD). „Die jetzt eingegangenen Daten werden dazu beitragen, bisher den Finanzämtern verschwiegene Einnahmen aufzuspüren, um sie der Besteuerung zu unterwerfen.“ In Einzelfällen sei sogar denkbar, nicht erklärte Vermietungseinkünfte bis zu zehn Jahre in die Vergangenheit zu besteuern.

Mutmaßlich hinterziehen viele Ferienwohnungsanbieter die Steuer, insbesondere jene, die mit ihrem Angebot gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verstoßen. Die Besteuerung macht das Geschäft mit den Touristen finanziell weniger lukrativ.

Die Berliner Linksfraktion fordert eine Prüfung, ob die Vermieterdaten auch zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots genutzt werden können: „Jetzt gilt es, die Chance zu nutzen, bislang unsichtbare illegale Vermietungen zu sanktionieren und einen Teil der mehr als 20000 vermieteten Wohnräume



Foto: Nils Richter

Nachdem das Aufspüren illegaler Vermietungen an Touristen nur mäßigen Erfolg zeigte (hier: Bezirksamt Mitte), will man dem Problem nun mit dem Finanzamt beikommen

in Berlin für die Wohnraumversorgung zurückzugewinnen“, erklären deren Sprecherin für Stadtentwicklungspolitik Katalin Gennburg und ihr für die Rechtspolitik zuständiger Kollege Sebastian Schlüsselburg. „Um besser kontrollieren zu können, ob Landesregelungen gerade auch von den großen international agierenden Vermittlungsplattformen eingehalten werden, setzen wir auf

eine europaweite Regulierung der Plattformen“, sagt Staatssekretärin Wenke Christoph (Linke) aus der Berliner Stadtentwicklungsverwaltung. Das Bündnis von 22 europäischen Städten, das sich im März zu diesem Zweck gebildet hat, fand im September bei der Vizepräsidentin der Europäischen Kommission, Margrethe Vestager, offene Ohren.

Jens Sethmann

BERATUNGSTIPP

Hilfe, Rat und Coaching für das Kleingewerbe



Foto: Christian Muhrbeck

☎ 235 932 932

(jeden Werktag außer
Mittwoch von 10 bis 12
und 14 bis 16 Uhr)

Infos für Gewerbetreibende im BMW unter
www.berliner-mieterverein.de/beratung-und-service/persoennliche-rechtsberatung/gewerbemieter.htm

Nicht erst seit Corona stehen viele kleine Läden und Kultureinrichtungen mit dem Rücken an der Wand. Steigende Mieten und kurze Vertragslaufzeiten sind die größten Probleme. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat daher im September eine Beratungshotline für von Verdrängung bedrohtes Kleingewerbe eingerichtet. Gewerbemieter aus dem Bezirk können sich telefonisch melden, die Beratung kann dann auch vor Ort in den Betrieben stattfinden. Zum kostenlosen Angebot gehört nicht nur die Überprüfung des Mietvertrags, sondern auch ein Blick auf die Wirtschaftlichkeit sowie ein Coaching. Falls gewünscht gibt es Beistand bei den Verhandlungen mit dem Vermieter, etwa über die Verlängerung des Vertrags oder eine Mieterhöhung. Die Beratung richtet sich ausdrücklich nur an kleine Gewerbetreibende, soziale Einrichtungen sowie Kulturbetriebe mit Standort in Friedrichshain-Kreuzberg. *bl*

SENATZWISCHENBERICHT

10-Jahres-Plan für neue Quartiere

In 16 neuen Stadtquartieren sollen in den nächsten zehn Jahren über 50 000 Wohnungen entstehen. Das geht aus einem Bericht von Stadtentwicklungs-senator Sebastian Scheel (Linke) hervor.

Im letzten Jahr wurden die Quartiere Gut Hellersdorf und Siemensstadt 2.0 in die Liste der nunmehr 16 Stadtquartiere für den Neubau aufgenommen. „Die neuen Stadtquartiere sind nicht als Satelliten- oder Schlafstädte konzipiert, sondern als lebendige Kieze mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und sozialer Infrastruktur“, versichert Scheel.

Der jährliche Bericht zeigt, dass die Gebiete unterschiedlich weit fortgeschritten sind. So ist etwa in der Europacity am Hauptbahnhof, in der Wasserstadt Oberhavel und in der Schöneberger Linse der Bau von Hunderten Wohnungen im vollen Gange.

Foto: Christian Muhrbeck



Im Stadtquartier Johannisthal/Adlershof begann im Jahr 2019 der Bau von zwei weiteren Wohnquartieren mit insgesamt 900 Wohnungen. Rund um das ehemalige Gut Hellersdorf startete in diesem Jahr der Bau von 1450 Wohnungen. Für die Buckower Felder ist der städtebauliche Vertrag unter Dach und Fach. In Gebieten wie Buch, Gartenfeld und den ehemaligen Güterbahnhöfen Köpenick und Pankow wird an städtebaulichen Konzepten und Bebauungsplänen gefeilt.

In diesen großen Neubaugebieten ist für knapp 17 000 Wohnungen der Baubeginn schon erfolgt oder ist bis 2021 fest geplant. Für über 18 000 Wohnungen soll der Bau zwischen 2022 und 2026 starten. Länger dauert es bei weiteren 15 500 Wohnungen, die ab 2027 entstehen sollen. Dazu gehören der Blankenburger Süden, die Michelangelostraße und die Neue Mitte Tempelhof sowie große Teile des Schumacher-Quartiers auf dem Tegeler Flughafengelände. *Jens Sethmann*

In der Schöneberger Linse ist der Bau von Hunderten Wohnungen im vollen Gange

■ *Senatsbericht und weitere Infos zu den neuen Stadtquartieren:*
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/schwerpunkte/

HEIZKOSTEN

Weniger geheizt, mehr bezahlt

Die Deutschen haben im vergangenen Jahr weniger geheizt, mussten dafür wegen gestiegener Energiepreise aber tiefer in die Tasche greifen – so eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Die Heizkosten lagen durchschnittlich 2,4 Prozent über dem, was die Haushalte im Jahr davor bezahlt hatten. Als Grund dafür nennt das DIW um 5,6 Prozent gestiegene Preise für Heizöl und Erdgas. Dass zum ersten Mal seit 2015 wieder weniger geheizt wurde, ist laut den Autoren der Studie stärker den mildereren Wintern zuzuschreiben als einem sparsameren Verbrauch. Temperaturbereinigt seien die CO₂-Emissionen in den letzten zehn Jahren lediglich um gerade einmal 2,6 Prozent zurückgegangen. Hier müssten geeignete Anreize geschaffen werden: Um die Klimaziele zu erreichen, müssten die Privathaushalte ihre Emissionen bis 2030 auf unter 50 Millionen Tonnen im Jahr reduzieren. 2019 waren es noch 88 Millionen Tonnen.

Regional lassen sich große Unterschiede feststellen. In den westdeutschen Ländern wurde sieben Prozent pro Quadratmeter mehr geheizt als in den ostdeutschen – den höchsten Heizenergiebedarf hatten dabei die Regionen Schleswig-Holstein Südwest und Ostfriesland, den niedrigsten Mecklenburg-Vorpommern/Rostock und das Allgäu.

Die Studie schließt mit der Forderung, Mieter mit geringem Einkommen von der geplanten CO₂-Bepreisung zu entlasten. Der Berliner Mieterverein geht noch einen Schritt weiter: Er vertritt die Auffassung, dass die Abgabe komplett vom Vermieter gezahlt werden sollte, da nur er Einfluss auf Energieeffizienz und den Energieträger des Wohngebäudes hat. *Katharina Buri*

■ Das Umweltbundesamt gibt unter www.umweltbundesamt.de/themen/richtig-heizen Tipps, wie man Geldbörse und Klima schont



Foto: Christian Muhrbeck



Fotos: Christian Muhrbeck,
Nils Richter

Die Zerlegung des Mietwohnungsmarkts

Wie Umwandlung den Verdrängungsdruck erhöht

„Umwandlung vernichtet preiswerten Wohnraum, bedeutet häufig Mietervertreibung und ist vor allem ein Riesengeschäft für Spekulanten. Mit dem Verkauf der umgewandelten einzelnen Wohnungen lässt sich ein Gewinn erzielen, der zusammengenommen zwei- bis dreimal so hoch ist wie der ursprüngliche Kaufpreis des Mietshauses“: Diese Sätze stammen aus einer Pressemitteilung des Berliner Mietervereins aus dem Jahre 1984. Daran geändert hat sich 36 Jahre später kaum etwas. Nach wie vor ist Eigentumsbildung politisch erwünscht – als Altersvorsorge und als Erfüllung des Wohntraums vieler Familien. Allerdings sind derartige Effekte in der Wirklichkeit des aktuellen Umwandlungsgeschehens in Berlin reine Mythen.

Berlin ist eine Mieterstadt. Doch der Anteil des Wohneigentums ist seit den 1990er Jahren von 10 auf rund 15 Prozent gestiegen. Etwa 500 000 Eigentumswohnungen gibt es mittlerweile. Zu einem guten Teil sind sie nicht durch Neubau entstanden, sondern weil Eigentümer ihre Mietshäuser aufgeteilt und die Wohnungen als Eigentum verkauft haben. Allein zwischen 2015 und 2019 wurden in Berlin rund 72 600 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Nur 30 Prozent davon bewohnen Selbstnutzer, 70 Prozent gehören Kapitalinvestoren. In den meisten anderen Gegenden Deutschlands ist das Verhält-



nis dagegen fifty-fifty. Doch in der Hauptstadt haben die Kaufpreise inzwischen solche Höhen erreicht, dass eine Normalfamilie mit zwei Kindern auch bei gutem Einkommen meist passen muss. Von Preisen wie im Jahre 2005, als eine Eigentumswohnung in Berlin noch für 1250 Euro pro Quadratmeter zu haben war, kann man nur noch träumen. Mittlerweile muss man im Schnitt 4500 Euro hinlegen – nicht selten aber auch das Doppelte. „Im Grunde können Normalverdiener heutzutage nur noch über Erbschaften Eigentum bilden“, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Der Umwandlungsboom ist seit Ende der 1990er Jahre zu beobachten. Er verläuft wellenförmig, mit Höhepunkten und leichten Einbrüchen, wie Stadtsoziologe Andrej Holm von der Berliner Humboldt-Universität ermittelt hat. Die Befürchtung, dass die Einführung des Mietendeckels das Umwandlungsgeschehen noch

Förderprogramm für den Vorkauf durch Mieter

Wer in einem Mietshaus wohnt, das umgewandelt wird, kann seit August dieses Jahres ein zinsloses Darlehen von der Investitionsbank Berlin (IBB) bekommen, um seine Wohnung zu kaufen. Es gibt maximal 40 000 Euro zuzüglich 10 000 Euro pro Kind. Das Darlehen darf höchstens 25 Prozent der Gesamtkosten des Erwerbs abdecken. Mit dem neuen Förderprogramm will der Berliner Senat Mieterhaushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen dabei unterstützen, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht im Fall der Umwandlung ihrer Wohnung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung geltend zu machen.

Das Haushaltseinkommen der Mieter darf maximal 80 Prozent über den Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes liegen. Für eine Familie mit zwei Kindern wäre das ein jährliches Haushaltsnettoeinkommen (ohne Kindergeld) von bis zu 48 960 Euro.

Das IBB-Darlehen ist bis zu 20 Jahre zinslos. Danach – oder auch im Falle der Aufgabe der Selbstnutzung – werden marktübliche Zinsen fällig. Die Tilgung beginnt spätestens fünf Jahre nach Abschluss des Vertrags. Abgesehen davon, dass man beim Berliner Mieterverein andere Maßnahmen zum Schutz vor Verdrän-



weiter anheizt, weil nur so eine maximale Rendite zu erzielen sei, lässt sich bislang aber nicht bestätigen. Nach dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses beim Berliner Senat hat die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 2019 gegenüber dem Vorjahr nicht zugenommen. Im ersten Halbjahr 2020 wurden rund 5900 Wohnungen umgewandelt. Das ist sogar weniger als im 1. Halbjahr des Vorjahres. Allerdings – und das ist eine alarmierende Entwicklung – befinden sich rund 4800 davon in Milieuschutzgebieten.

Milieuschutzgebiete besonders betroffen

Die massive Zunahme von Umwandlungen in Gebieten mit Erhaltungsverordnung mag überraschen. Immerhin ist eine Umwandlung dort nur per Ausnahmeregelung möglich, nämlich dann, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, in den folgenden sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern. Doch weil immer mehr Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden und es sich dabei meist um attraktive, innerstädtische Quartiere handelt, lassen sich die Investoren

von dieser Beschränkung nicht abschrecken. „Aus dem Schlupfloch ist längst ein Abgrund geworden“, kritisiert Coni Pfeiffer von der Initiative „#200Häuser“. Gerade mal 54 Wohnungen wurden von 2015 bis 2019 an Mieter verkauft. „Der Handlungsbedarf für mehr Schutz vor Umwandlungen auch außerhalb sozialer Erhaltungsgebiete liegt auf der Hand“, meint Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV). Doch ein Umwandlungsverbot, wie es die Mieterorganisationen seit Jahrzehnten fordern, wurde gerade wieder einmal ad acta gelegt. Bauminister Horst Seehofer (CSU) hatte



Foto: Christian Muhrbeck

Coni Pfeiffer von „#200Häuser“ über die Ausnahmeregelung zur Umwandlungssperrfrist: „... ein Abgrund“

Aufteilung in Einzeleigentum als Vorratsmaßnahme: Boddinstraße 20



Foto: Christian Muhrbeck

► gung für wesentlich wirksamer hält – etwa ein Umwandlungsverbot in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf –, äußert man dort auch Zweifel, dass das Förderprogramm viele Nachfrager finden wird. „Angesichts steigender Kaufpreise für Eigentumswohnungen ist das Darlehen nur ein Tropfen auf dem heißen Stein – ein Großteil des Kaufpreises müssten Mieter aus der eigenen Tasche zahlen“, sagt die stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, Wibke Werner. 60000 Euro Darlehen für eine Familie mit zwei Kindern seien viel zu wenig, vor allem im Innenstadtbereich.

Immerhin wurden in den Förderbedingungen einige Beschränkungen eingebaut, um einen Missbrauch zu verhindern. So ist die Übernahme der Zinsen durch das Land Berlin auf die Zeit der Selbstnutzung der Wohnung beschränkt. Voraussetzung für das Darlehen ist außerdem, dass man schon zum Zeitpunkt der Umwandlung in der Mietwohnung als Hauptmieter gelebt hat und dass man die Wohnung dauerhaft für eigene Wohnzwecke nutzt. Wird die Wohnung während der Laufzeit des Darlehens weiterverkauft, steht der IBB ein Vorkaufsrecht zu.

Birgit Leiß

Wibke Werner, stellvertretende BMV-Geschäftsführerin: „Umwandlung destabilisiert die Wohnquartiere“



Foto: Amin Akhtar

Fotos unten: ▼ Covivio-Objekte in der Wiener Straße (Kreuzberg) und Markelstraße (Steglitz): Bringt die Umwandlungssperfrist nur einen Aufschub der Verdrängung?

Berlin erleben. Zum Beispiel in der Wiener Straße 20 in Kreuzberg. Trotz Milieuschutz wurde das Mietshaus von der Covivio Immobilien GmbH in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Mieter, die teilweise seit 30 Jahren hier leben, sind nun in großer Sorge. Zwar gilt eine Kündigungs-sperfrist, aber damit sei die Verdrängung allenfalls aufgeschoben, so die Hausgemeinschaft bei einer Protestaktion Anfang Oktober. „Wir brauchen ein Umwandlungsverbot für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf, und wir brauchen eine starke Einschränkung der Eigenbedarfskündigung“, bekräftigte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild bei einer Protestveranstaltung vor der Wiener Straße 20. Die Covivio, mit rund 36000 Wohnungen in Berlin ein großer Player, setzt zunehmend auf Umwandlung. Auch in der Markelstraße in Steglitz, wo die Covivio vier Mietshäuser besitzt, wurden unlängst Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Auch hier sind die Mieter beunruhigt. Seit Jahren werden freiwerdende Wohnungen nicht mehr vergeben oder als möblierte Unterkünfte auf Zeit an ausländi-

Umwandlung folgt einem typischen Ablauf

sche Studierende vermietet. Der Leerstand ist nach Mitteilung des Bezirksamtes wegen einer geplanten Sanierung und Dachgeschossaufstockung genehmigt. Doch bis heute haben die Mieter keine Modernisierungsankündigung erhalten. Leerstand erzeugen, zum Teil unsinnige Modernisierungsmaßnahmen durchführen und möglichst viele Mieter loswerden – das ist nach der Erfahrung des Netzwerks #200Häuser die typische Strategie bei Um-

sich dafür stark gemacht, ein solches Verbot in das Baulandmobilisierungsgesetz aufzunehmen. Doch am Ende wurde der Paragraph aus dem Gesetzentwurf gestrichen. Die CDU zeigte sich erleichtert. Es gehe schließlich darum, mehr Menschen und vor allem Familien in Eigentum zu bringen, erklärte der rechtspolitische Sprecher der CDU-Fraktion im Bundestag, Jan-Marco Luczak. „Kein guter Tag für Tausende von Mieterinnen und Mieter in Berlin“, kommentierte dagegen der Berliner Mieterverein. „Renditeorientierte Vermieter werden sich ins Fäustchen lachen“, so Wibke Werner. Die Behauptung, dass Eigentumsbildung zur Stabili-

sierung der Wohnquartiere dient, sei schlicht falsch: „Ein Großteil der Eigentumswohnungen sind vermietete Anlageobjekte, bei denen die Vermieter hohe Renditeerwartungen haben.“ Untersuchungen zeigen, dass die Mieten in umgewandelten Objekten um 25 bis 30 Prozent höher liegen als zuvor – schließlich muss der hohe Kaufpreis refinanziert wer-



Foto: Nils Richter

den. „Umwandlung führt im Ergebnis nicht zur einer Stabilisierung, sondern zu Verdrängung und einer Destabilisierung von Wohnquartieren“, so Wibke Werner.

Wie das konkret aussieht, kann man derzeit in Dutzenden von Häusern in



Foto: Christian Muhrbeck

Der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt, hält die Umwandlungssperfrist für eine „Zeitbombe“



Foto: Vera Colditz

wandlung. Nicht selten werden Abgeschlossenheitsbescheinigungen auch „auf Vorrat“ beantragt. Das hat in Milieuschutzgebieten einen großen Vorteil: Sobald die Wohnungen in Einzeleigentum aufgeteilt sind, hat der Bezirk kein Vorkaufsrecht mehr im Falle eines Verkaufs. So war es auch bei der Boddinstraße 20 in Neukölln. Bereits 2014, bevor die Erhaltungsverordnung für den Kiez in Kraft trat, hatte der Eigentümer umgewandelt, ohne dass die Mieter etwas davon ahnten. Ende 2019 stand der sanierungsbedürftige Altbau bei einer Auktion für 6,8 Millionen zum Verkauf.

Der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, wo in den letzten Jahren besonders viele Mietshäuser aufgeteilt wurden, spricht von einer Zeitbombe. Noch laufen hier in den meisten Fällen die Umwandlungssperrfristen, doch über den Mietern schwebt ein Damoklesschwert, so Florian Schmidt (Grüne). Solange eine Firma, also etwa die Covivio oder Akelius im Grundbuch eingetragen ist, kann nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Doch sobald die Wohnung verkauft wurde, kann sich der Käufer auf Eigenbedarf berufen



Foto: Christian Muhrbeck

Forum Wohnungspolitik, Geschäftsführer Reiner Wild vom Berliner Mieterverein: „Wir brauchen ein weitgehendes Umwandlungsverbot und eine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung“

– sei es, dass er tatsächlich selber in der Wohnung leben will oder sei es nur vorgetäuscht, um die Wohnung bei einem Mieterwechsel teurer vermieten zu können.

Warum die Verkäufe den Umwandlungen hinterher hinken

Dem brisanten Thema Umwandlung und Eigenbedarfskündigung widmete der BMV sein 7. Wohnungspolitisches Forum im September. Referent Andrej Holm, Stadtforscher an der Berliner Humboldt-Universität, lieferte interessante Zahlen. So sei in den letzten zehn Jahren die Zahl der

Verkäufe zweimal so hoch wie die der Umwandlungen. Das liege zum einen daran, dass einige Wohnungen mehrfach den Besitzer wechseln. Zum anderen sei aber schon seit längerer Zeit zu beobachten, dass die Zahl der Umwandlungen dem Verkaufsgeschehen hinterher hinkt. Steigen die Verkaufszahlen, ziehen mit einer Verzögerung von zwei bis drei Jahren auch die Umwandlungen an. Wenn viel verkauft wird, wie das in Berlin bis 2015 der Fall war, heißt dies das Umwandlungsgeschehen an. Immer mehr Hausbesitzer wollen dann möglichst schnell auf den fahrenden Zug der steigenden Verkaufszahlen aufspringen. „Umwandlungen sind eine Form der Ertrags-



Foto: Christian Muhrbeck

Stadtsociologe Andrej Holm: „Umwandlung als Flucht vor dem Mietendeckel wird keinen Erfolg haben“

So wohnt es sich in einem Umwandlungshaus – Ein Gespräch mit Betroffenen



Foto: Christian Muhrbeck

Doris Koch und Daniel Schneider vom „Accentro-Häuser-Netzwerk“ leben seit der Umwandlung auf einer Baustelle

Das Unternehmen Accentro Real Estates ist nach eigenen Angaben marktführend in der Umwandlung. Mieter aus betroffenen Häusern haben sich im „Accentro-Häuser-Netzwerk“ zusammengeschlossen. Das MieterMagazin hat mit Doris Koch und Daniel Schneider von der Initiative gesprochen.

MieterMagazin: Wie wohnt es sich als Mieter bei Accentro?

Daniel Schneider: Ich wohne in der Monumentenstraße 19. Unser Haus wurde schon vor dem Verkauf an die Accentro 2018 in Eigentumswohnungen umgewandelt, was wir aber erst später erfahren haben. Schon seit 2014 beobachten wir, dass freierwerdende Wohnungen offenbar nicht mehr vermietet werden. Der Leerstand ist zumindest teilweise genehmigt, weil er mit Sanierungsarbeiten begründet wurde. Im Frühjahr 2019 begannen dann die Bauarbeiten. Die Belastung durch Baulärm und Dreck ist massiv. Immer wieder kommt es zu Beschädigungen, mal wird am Freitagabend „aus Versehen“ ein Telefonkabel zerschnitten, mal wird vom Flur aus in die Wohnung ge-

bohrt. Einmal lief das Wasser vom Dachgeschoss aus bis in meine Wohnung im zweiten Stock.

Doris Koch: Ich wohne in der Torstraße 225/227. Im Juni 2017 erfuhren wir vom Verkauf unseres Häuserkomplexes. Im September wurde es geteilt. Für uns läuft also noch der zehnjährige Kündigungsschutz. Auch wir leben auf einer Baustelle – was noch belastender geworden ist, seitdem viele von uns durch Corona im Home Office arbeiten. Dabei hatten wir von 1999 bis 2006 schon einmal eine Sanierung. Sieben Jahre lang haben wir auf einer Baustelle gelebt. Und jetzt sind für unseren engen Hinterhof 24 Balkone geplant. Ich verstehe nicht, warum so etwas genehmigt wird. Für uns ist das eine enorme Wohnwertverschlechterung. ▶▶

Die Nachfrager ► sind nicht die jungen Familien, die sich die Eigentumswohnung vom Munde absparen



Foto: Christian Muhrbeck

Christoph Trautvetter vom Netzwerk Steuergerechtigkeit: „Umwandlung dient vor allem Kapitalinvestoren“

erwartungsspekulation“, erklärt Andrej Holm. Der Mechanismus ist also nicht: zuerst die Umwandlung, dann der Verkauf und schließlich die Eigenbedarfskündigung, sondern es wird als Reaktion auf hohe Verkaufszahlen umgewandelt. Doch angesichts rasant gestiegener Kaufpreise gibt es inzwischen ein Überangebot an Eigentumswohnungen. Nicht, dass die offerierten Wohnungen unattraktiv wären, aber die hohen Kaufpreise sind trotz niedriger Zinsen nicht aus den Bestandsmieten refinanzierbar. „Die Rechnung geht nicht auf, auch ohne Mietendeckel nicht“, so Holm. Er hat ausgerechnet, dass sogar Selbstnutzer bei einem Kaufpreis von 4500 Euro pro Quadratmeter mit rund 15 Euro pro Quadratmeter an Wohnkosten belastet würden, sofern sie einen Kredit in Anspruch nehmen müssen. Nach der Marktlogik müssten die Preise eigentlich bei einem Überangebot fallen, doch davon kann keine Rede sein. Es sei eine „irrationale Markthandlung, die zu Lasten von Mietern geht.“ Letztendlich habe man es hier mit einer Art spekulativer Blase zu tun. Seine Prognose daher: „Es wird steigende Umwandlungszahlen und Verkaufsangebote geben, aber dieser Versuch der



Foto: Christian Muhrbeck

Flucht aus dem Mietendeckel wird nicht erfolgreich sein.“

Dem schließt sich Christoph Trautvetter vom Netzwerk Steuergerechtigkeit weitgehend an. Nach seinen

Umwandlung und Verkauf sind ein Anlagemodell

Recherchen erfolgen Umwandlung und Verkauf überwiegend als Anlagemodell. Um den Wunsch nach dem Wohnen in den eigenen vier Wänden geht es also gar nicht. Es

sei nur eine geringe Zunahme des selbstgenutzten Eigentums festzustellen. Sieben von zehn der seit 2011 aufgeteilten Wohnungen werden von Kapitalinvestoren vermietet.

Die Folge: Insbesondere die Innenstadt wird aufgeteilt und die Preise werden zunehmend unbezahlbar. Trautvetter hat auch untersucht, wer die – relativ wenigen – Selbstnutzer sind: Es sind vor allem kinderlose Paare mittleren Alters und nicht die „junge Familie, die sich die Eigentumswohnung in der Innenstadt vom Munde abspart“.

Birgit Leiß

- Die Zimmer verdunkeln sich, die Privatsphäre wird gestört, und der Lärm wird zunehmen. Der Hof ist wie ein Trichter. Im Gespräch mit Vertretern von Accentro wurde uns ganz offen gesagt, dass für sie allein wirtschaftliche Interessen zählen. Wohnungen mit Balkon lassen sich eben zu höheren Preisen verkaufen, darum geht es. **MieterMagazin:** Sie haben sich 2018 zu einer Initiative von Bewohnern aus derzeit 15 Accentro-Häusern in mehreren Bezirken zusammengeschlossen. Was ist Ihr Ziel? **Daniel Schneider:** Wir wollten uns untereinander vernetzen, um unsere Erfahrungen auszutauschen. Die Methoden sind nicht in jedem Haus gleich. Wir geben uns gegenseitig Tipps, wie man mit der Situation umgehen und sich schützen kann.

Die Bewohner der Häuser, die gerade erst von der Accentro gekauft wurden, wissen dann wenigstens, was auf sie zukommt und können sich besser organisieren.

Doris Koch: Darüber hinaus sind wir Mitglied im Netzwerk #200Häuser. Politische Forderungen wie das Umwandlungsverbot vertreten wir hierüber. Wenn viele in einem Haus an einem Strang ziehen, hat das Wirkung. So ist es Mietern in Riehmers Hofgarten gelungen, unsinnige Aufzüge zu verhindern. Unsere Wohnungen werden zur Eigennutzung und als Kapitalanlage vermarktet – für circa 4000 bis 11000 Euro pro Quadratmeter. Accentro sagt, wir könnten alle bleiben. Doch wir sind vielfältigen Widrigkeiten ausgesetzt. So tritt in der Johanniterstraße 3-6

ein Inkassounternehmen auf, das angebliche, nicht nachvollziehbare Mietrückstände eintreiben will. Mieter, die die Modernisierungsvereinbarung noch nicht abgeschlossen haben, werden unangekündigt besucht oder mehrfach angerufen.

Daniel Schneider: Es scheint bei Accentro Mitarbeiter zu geben, die psychologisch geschult sind. Mieter berichten von unterschiedlicher Behandlung, je nachdem, wie widerstandsfähig oder eben auch leicht einzuschüchtern jemand ist.

Doris Koch: Firmen mit einem Geschäftsmodell wie dem von Accentro sind in der öffentlichen Wahrnehmung bislang unter dem Radar geblieben. Wir wollen dafür sorgen, dass sich das ändert.

Das Gespräch führte Birgit Leiß.

■ Kontakt:

Accentro-Häuser-Netzwerk:

[accentro-netzwerk](https://www.accentro-netzwerk.de)
[@riseup.net](https://www.riseup.net)

Die Initiative hat sich im Juli 2020 in einem Offenen Brief an die Accentro gewandt:

[https://wohnen-torstrasse.com](https://www.wohnen-torstrasse.com)
[weebly.com](https://www.weebly.com)

HEIMSTADEN KAUFT 6000 WOHNUNGEN IN BERLIN

Von der Wüstenrallye zum Immobilienpoker

Investor Tollefsen ► hat sich mit seinen privaten Interessen einen Ruf als Draufgänger erarbeitet

Eine schillernde Figur drängt auf den Berliner Wohnungsmarkt. Der norwegische Abenteurer und Milliardär Ivar Tollefsen kauft mit seiner schwedischen Firma Heimstaden 6000 Wohnungen. Ein ungewöhnlicher Schritt in Zeiten des Mietendeckels und eines aussichtsreichen Enteignungs-Volksbegehrens.

Er hat in der Antarktis 3000er-Berge bestiegen und ist bei der Rallye Dakar durch die Atacama-Wüste gerast. Ivar Tollefsen lässt sich auch nicht vom Berliner Mietendeckel

gebiet. Dort haben die Bezirke ein Vorkaufsrecht. Allein in Neukölln sind es 27 Häuser, in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg je elf. Schon die Menge der innerhalb von zwei Monaten zu prüfenden Fälle macht den Bezirksämtern Schwierigkeiten. Aber auch die Preise liegen höher, als es der teilweise vernachlässigte Instandhaltungszustand vermuten ließe. Die Bezirke prüfen deshalb, ob sie bei einem Vorkauf den Preis reduzieren können – was dann der Fall ist, wenn er mehr als 25 Prozent über dem Verkehrswert liegt. Für die ersten 16 Häuser lief die Frist für den Vorkauf am 20. Oktober ab. In drei Fällen haben Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln das Vorkaufsrecht ausgeübt, bei einem Kreuzberger Haus zum reduzierten Preis. Abwendungsvereinbarungen hat Heimstaden bisher nicht unterschrieben. Damit kann der Eigentümer den Vorkauf des Bezirks abwenden, wenn er sich verpflichtet, die Regeln des Milieuschutzes einzuhalten und auf lange Sicht keine Luxusmodernisierungen und Eigentumsumwandlungen vorzunehmen.

„Heimstaden ist ein langfristig orientierter Eigentümer mit einem kunden-zentrierten Geschäftsmodell“, erklärt Geschäftsführer Patrik Hall. Der Firmen-Slogan lautet „Friendly Homes“. Deutschland-Chefin Caroline Oel-



Foto: picture-alliance

mann beteuert, gesetzliche Vorgaben wie den Mietendeckel strikt einzuhalten. „Wir nehmen unsere soziale und ökologische Verantwortung ernst“, schreibt sie in einem Brief an die Mieterinitiative „Fünf Häuser“. Diese von den Mietern der ersten fünf verkauften Häuser gegründete Initiative fordert für alle Mieter eine schriftliche

Garantien für Mieter gefordert

Zusicherung, dass Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen werden und nicht-erforderliche, aber mietpreissteigernde Sanierungen unterbleiben.

Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht die Gefahr, dass auch bei einer längerfristigen Bewirtschaftungsstrategie die Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt und am Ende an Kapitalanleger oder Selbstnutzer verkauft werden. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Wir appellieren daher an die Bezirke, in den Milieuschutzgebieten umfassend vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.“

Zumindest Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln sind dazu fest entschlossen: „Wenn keine Abwendungsvereinbarung vorliegt, setzen wir alle Hebel in Bewegung, um das Vorkaufsrecht auszuüben“, sagt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne).

Jens Sethmann

Europäischer Expansionskurs

Heimstaden, das größte private Wohnungsunternehmen Skandinaviens, ist auf Expansionskurs. 2018 besaß die Firma mit Sitz im schwedischen Malmö noch knapp 32000 Wohnungen in Schweden, Norwegen und Dänemark. Nach Einkaufstouren in den Niederlanden, Tschechien und Deutschland sind es mittlerweile nach eigenen Angaben 100000 Wohnungen. So „freundlich“ wie die Firma sich selbst sieht, wird sie zumindest in Tollefsens Heimatstadt Oslo nicht wahrgenommen. Dort hat sie versucht, das Vorkaufsrecht der Stadt zu vereiteln, indem sie einen Kauf einfach verschwiegen hat. Zudem hat Heimstaden kürzlich seine Miethäuser der Osloer Polizei als Übungsgelände für Drogen-spürhunde angeboten. *js*

■ Initiative „Fünf Häuser“: www.fuefhaeuser.de

Vier von 146 Heimstaden-Häusern in Berlin: Seumestraße 10, Lausitzer Straße 18, Kastanienallee 3, Boxhagener Straße 29

und einer drohenden Enteignung abschrecken. Heimstaden hat rund 6000 Mietwohnungen gekauft, anfangs in kleinen Schritten über den Aufkäufer Skjerven, dann ein großes Paket mit 3902 Wohnungen für 830 Millionen Euro in eigenem Namen. Heimstaden arbeitet mit eigenem Kapital und Einlagen schwedischer Pensionsfonds. Betroffen sind 146 Häuser vor allem in der Berliner Innenstadt. Rund 55 davon liegen in einem Milieuschutz-

Fotos: Christian Muhrbeck





Foto: Christian Muhrbeck

Berlins Bauquote liegt im Mittelfeld, der Mietenanstieg an der Spitze

IMMOWELT-UNTERSUCHUNG

Bauen allein senkt die Mieten nicht

Das Mantra der Immobilienwirtschaft lautet: „Gegen den angespannten Wohnungsmarkt und hohe Mieten hilft nur: bauen, bauen, bauen.“ Dass das nicht so einfach funktioniert, zeigt ein Städtevergleich des Immobilienportals „Immowelt“. Es kommt nämlich darauf an, welche Wohnungen man baut und was sonst noch auf dem Wohnungsmarkt vor sich geht.



Foto: Twitter

Immowelt-Chef Cai-Nicolas Ziegler fordert Anreize für bezahlbaren Wohnraum

Immowelt hat für die größten deutschen Städte ermittelt, wie stark in den Jahren von 2009 bis 2019 die Angebotsmieten der bei ihm inserierten Wohnungen angestiegen sind und wie viele Wohnungen in diesem Zeitraum neu gebaut wurden. Die beiden Städte mit der höchsten Wohnungsbautätigkeit sind auch die Städte mit den höchsten Mieten: München und Frankfurt am Main. In München beträgt die sogenannte Bauquote 47 Wohnungen pro 1000 Einwohner. Gleichzeitig stiegen in den letzten zehn Jahren die Angebotsmieten von 11,10 Euro auf 18,20 Euro pro Quadratmeter nettokalt, also um 64 Prozent. In Frankfurt wurden

48 Wohnungen pro 1000 Einwohner gebaut, während die Angebotsmieten um 48 Prozent von 9,40 Euro auf 13,90 Euro anstiegen.

„Neubau allein wird den Anstieg der Mieten in Großstädten nicht automatisch bremsen“, sagt Immowelt-Chef Cai-Nicolas Ziegler. Als Hauptgrund hat er die Baukosten ausgemacht. Der Baupreisindex ist in den letzten Jahren um 28 Prozent gestiegen. „Die hohen Baukosten machen den Verkauf für Bauherren oftmals lukrativer als die Vermietung“, sagt Ziegler. „Städte müssen lohnende Anreize schaffen, damit bezahlbarer Wohnraum entsteht, zum Beispiel in Form von attraktiven Förderungen für Sozialen Wohnungsbau.“

München und Frankfurt haben zwar Programme aufgelegt, mit denen auch bezahlbarer Wohnraum entstehen sollte, doch auch unter Berücksichtigung des dort höheren Einkommensniveaus sind die Mieten außerhalb der Reichweite von Geringverdienern: In München liegt die Einstiegsrente für diesen geförderten Wohnungsbau bei 13,50 Euro pro Quadratmeter, in Frankfurt bei 10,50 Euro. Etwas besser steht Hamburg da: Die Bauquote ist mit

36 Wohnungen pro 1000 Einwohner die dritthöchste unter den Großstädten. Die Mieten sind im Zehnjahreszeitraum um 42 Prozent von 8,30 Euro auf 11,80 Euro gestiegen. Berlin hat Hamburg bei den Angebotsmieten zwischenzeitlich überholt. Von 2009 bis 2019 haben sie sich in der Hauptstadt von 5,90 Euro auf 11,90 Euro verdoppelt. Das ist die mit Abstand höchste Mietsteigerung aus der Immowelt-Studie. Berlins Bauquote liegt mit 25 Wohnungen pro 1000 Einwohner im Mittelfeld. Mit zu wenig Neubau lässt sich der extreme Anstieg also nicht allein erklären. Berlin hatte während des gesamten Zeitraums einen starken Zuzug. Im Altbaubestand trieben aufwendige Modernisierungen das Mietniveau in die Höhe. Wenn gebaut wurde, waren es vor allem hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen. Berlin hat 2014 gegensteuert und die Wohnungsbauförderung wieder aufgenommen. Die Einstiegsrenten liegen hier bei 6,50 Euro pro Quadratmeter.

BMV: Neubau wirkt erst langfristig

Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht sich durch die Immowelt-Studie bestätigt. Auf dem weitgehend privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt Angebot und Nachfrage allein durch Neubau ausgleichen zu wollen, wäre äußerst aufwendig. „Dazu bedürfte es eines gigantischen Investitionsvolumens in den Neubau für breite Schichten der Bevölkerung und eben nicht nur eine Angebotsausweitung für Haushalte mit hohem Einkommen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Dafür fehlen aber Fördermittel, Bauwillige, preisgünstige Grundstücke sowie Bau- und Planungskapazitäten. Zudem kosten auch die soziale Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen viel Geld und Zeit. „Im Ergebnis kann der Neubau erst in sehr langen Zeiträumen zu einer Stabilisierung oder gar Senkung der Angebotsmieten führen“, folgert Wild. „Genau deshalb war die Einführung des Mietendeckels in Berlin von so wichtiger Bedeutung.“ Jens Sethmann

Der Mietendeckel senkt die Mieten

In einer weiteren Studie hat Immowelt die Auswirkungen des Mietendeckels auf die Angebotsmieten in Berlin untersucht. Seit dem Inkrafttreten des Deckels im Februar 2020 sind die in den Vermietungsanzeigen geforderten Mieten von zuvor 11,90 Euro auf 10,10 Euro pro Quadratmeter deutlich abgesunken. Für die vom Mietendeckel nicht betroffenen freifinanzierten Neubauwohnungen ab 2014 werden nun allerdings im Schnitt 15,80 Euro pro Quadratmeter verlangt. js

MIETENDECKEL

Eine Idee geht um die Welt

■ Informationen zum katalanischen Mietendeckel (auf Spanisch): <https://sindicatdellogateres.org/>

Der Mietendeckel ist als öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung keine Berliner Erfindung. Doch die Einführung des Deckels schlug hohe Wellen und gab Mieterinitiativen in aller Welt Rückenwind. Nach Berliner Vorbild hat die spanische Region Katalonien mit ihrer Hauptstadt Barcelona nun eine Mietenregulierung beschlossen. London und die kanadische Provinz Ontario könnten bald folgen.



Foto: Sindicat de Llogateres

Barcelona (Bild rechts) und viele katalanische Gemeinden haben einen angespannten Wohnungsmarkt, Sindicat de Llogateres bei der Bekanntgabe des Mietendeckels

In einer mit Spannung erwarteten Abstimmung hat das Regionalparlament von Katalonien am 10. September die Einführung eines Mietendeckels beschlossen. Der Gesetzentwurf stammt von der Bewohner- und Mieterorganisation Sindicat de Llogateres, die sich den Berliner Mietendeckel zum Vorbild genommen hat. Mit 71 zu 63 Stimmen wurde

das Gesetz angenommen. Das Sindicat feiert einen „historischen Sieg der Wohnungsbewegung“. Für den Berliner Mieterverein (BMV) gratulierte Geschäftsführer Reiner Wild: „Ein toller Erfolg unserer Freunde vom Sindicat de Llogateres.“ Das „Gesetz zur Eindämmung und Mäßigung des Mietpreises“ („Ley de Contención y Moderación del Precio del Alquiler“) gilt für 60 katalanische Gemeinden, die mehr als 20000 Einwohner haben und unter einem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Dazu gehört auch die Metropole Barcelona. 70 Prozent der katalanischen Bevölkerung sind damit geschützt. Der Mietendeckel ist zunächst für ein Jahr gültig und muss dann gegebenenfalls von der jeweiligen Gemeinde verlängert werden. Die Regulierungen gleichen stark dem Berliner Mietendeckel. Alle neuen Mietverträge unterliegen der Regelung. Der Mietpreis des Vermieters und ein festgelegter Höchstwert dürfen nicht überschritten werden. In bestehenden Mietverhältnissen werden die Mieten ebenfalls

Rege Kontakte zwischen Berlin und Barcelona

durch Maximalwerte begrenzt. Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen haben Mieter einen Anspruch auf Mietsenkung. Neubauten sind wie in Berlin von der Verordnung ausgenommen. Einige Ausnahmen gibt es für Fälle einer umfangreichen Modernisierung und bei Verwandtschaftsbeziehungen zwischen Eigentümer und Mieter. In Katalonien herrscht eine große Wohnungsnot mit bisher kaum regulierten Mietsteigerungen. In den letzten sechs Jahren sind die Mietpreise 30-mal stärker gestiegen als

die Löhne. Viele Haushalte müssen schon 50 Prozent ihres Einkommens für die Mietzahlung aufbringen. Für das Sindicat de Llogateres ist der Mietendeckel „ein erster Schritt zur Wiederherstellung von Mieterrechten“.

Die Mietenregulierung ist das Ergebnis eines dreijährigen Kampfes, der von weiten Teilen der Gesellschaft getragen wurde, aber auch eine massive Gegenkampagne der Vermieter hervorrief. Unterstützung kam auch von vielen Organisationen aus dem In- und Ausland. Zwischen Barcelona und Berlin gab es



Foto: picture alliance/R. Goldmann

rege Kontakte. „Die Einführung des Mietendeckels in Katalonien zeigt, wie wichtig der internationale Erfahrungsaustausch der Mieterorganisationen ist“, sagt Reiner Wild vom Berliner Mieterverein.

Jens Sethmann

„Rent freeze“ in London und Ontario

Die Londoner Stadtregierung plant eine Mieteneinfrierung („rent freeze“), um die pandemiegebeutelten Mieter zu schützen. Von den 2,2 Millionen Mietern der britischen Hauptstadt ist ein Viertel mit den Zahlungen in Verzug geraten oder wird wahrscheinlich als direkte Corona-Folge die Mieten nicht mehr zahlen können. Londons Bürgermeister Sadiq Khan (Labour) verweist ausdrücklich auf das Berliner Vorbild für das Vorhaben: „Wenn Berlin die Mieten für fünf Jahre einfrieren kann, gibt es keinen Grund, warum London nicht in der Lage sein sollte, die Mieten für zwei Jahre einzufrieren“, sagte er der Zeitung The Guardian. Auch die konservative Regierung der bevölkerungsreichsten kanadischen Provinz Ontario hat wegen der coronabedingt schwierigen sozialen Lage einen „rent freeze“ auf den Weg gebracht: „Unsere Regierung will die Mieten von Ontarios 1,7 Millionen Mieterhaushalten im Jahr 2021 stabilisieren“, sagt Kommunal- und Wohnungsminister Steve Clark. Premier Doug Ford ergänzt: „Wir müssen die notwendigen Schritte unternehmen, um den Familien zu helfen, ein Dach über dem Kopf zu behalten.“ js

MM-GESPRÄCH MIT SOZIALENIATORIN ELKE BREITENBACH

Den Wildwuchs beenden

Bei der Unterbringung Wohnungsloser oder von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen agiert jeder Berliner Bezirk nach eigenem Gutdünken. Dem so entstandenen Wirrwarr will Berlins Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) mit gesamtstädtischer Steuerung beikommen – eine Mammutaufgabe, müssen doch alle Einrichtungen und Quartiere auch einem Qualitätscheck unterzogen werden.

MieterMagazin: In Berlin gibt es eine Vielzahl an Wohlfahrtsverbänden, Projekten und privaten Trägern, die sich um die Unterbringung wohnungsloser Menschen kümmern. Wie und durch wen wird das bisher koordiniert?



Elke Breitenbach: Zuständig dafür sind die Bezirke. Wer in Gefahr gerät, seine Wohnung zu verlieren, vielleicht schon wohnungslos ist oder sogar auf der Straße lebt, geht zur Sozialen Wohnhilfe in seinem Bezirk und beantragt dort, untergebracht zu werden. Das ist für die Behörden übrigens eine gewaltige Aufgabe, denn die Zahl der Menschen ohne eine echte Bleibe in Berlin geht in die Zehntausende. Dazu kommt, dass wir heute von einer viel differenzierteren Gruppe als noch vor 10 oder 15 Jahren sprechen. So sind zum Beispiel die Obdachlosen auf Berlins Straßen internationaler, es sind deutlich mehr Frauen unter ihnen, wir haben da ältere Menschen mit Pflegebedarf. Im Gegensatz zu früher sind auch mehr Familien mit Kindern von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen und müssen dringend versorgt werden.

MieterMagazin: Vor einiger Zeit haben Sie ihren Plan vorgestellt, diese

Unterbringung zu zentralisieren. Sie soll – über Bezirks- und Behörden-grenzen hinweg – gesamtstädtisch gesteuert werden. Warum ist das notwendig?

Elke Breitenbach: Wir machen das, um die Menschen entsprechend ihren unterschiedlichen Bedürfnissen gezielter unterbringen zu können und damit die Wohnungslosenhilfe zu verbessern. Denn bisher wird das von den Bezirken ganz uneinheitlich

„Heutzutage sind viel mehr Frauen, Ältere und Familien mit Kindern unter den Wohnungslosen“

gehandhabt und entschieden – was auch den unterschiedlichen Voraussetzungen im jeweiligen Bezirk und in der Behörde geschuldet ist: Die einen weisen EU-Bürger ab, andere vermitteln Antragsteller in für sie ungeeignete Unterkünfte. Menschen werden in Heimen untergebracht, deren Bedingungen man im Grunde gar nicht kennt, weil sie niemand kontrolliert hat.

Ein Beispiel: Vor vier Jahren, nach meinem Amtsantritt als Senatorin, hat das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) den Vertrag mit einem Betreiber gekündigt, weil



seine Unterkünfte unzureichend waren und nicht einmal Mindeststandards erfüllten. Der hat sich dann ganz einfach an die Bezirke gewandt und seine Unterkünfte erneut vermietet – und das auch noch zu einem höheren Preis. Da ist im Laufe der vergangenen Jahrzehnte ein Wildwuchs entstanden, den wir mit einer gesamtstädtischen Steuerung beenden müssen.

MieterMagazin: Wie soll die aussehen?

Elke Breitenbach: Wir haben gerade ein Computerprogramm weiterentwickelt, das auf einer Software zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge basiert. Mit diesem Programm kann dann beispielsweise schnell gecheckt werden: Wo sind Zimmer frei? Welche Bedingungen erfüllen die? Was wird das kosten? Also wenn etwa eine Unterkunft für einen Rollstuhlfahrer gesucht wird, muss nach barrierefreien Einrichtungen und Zimmern mit barrierefreien Toiletten und Duschen geschaut werden. Eine alleinstehende Mutter mit minderjährigen Kindern darf nicht in ein Wohnheim geschickt werden, in dem vor allem Menschen mit Suchtproblemen leben. Die Familie sollte möglichst auch noch in der Nähe ihres alten

„Menschen werden in Heimen untergebracht, deren Bedingungen man nicht kennt“

Zuhause bleiben können, damit die Kinder ihre vertraute Umgebung, die Kita, die Schule und ihre Freunde nicht verlieren.



Fotos: Christian Mührbeck

das Asylverfahren längst abgeschlossen. Diese Menschen haben einen anerkannten Aufenthaltsstatus, bekommen Arbeitslosengeld oder Grundsicherung im Alter oder sie gehen arbeiten. Die Bezirke sind für ihre Unterbringung verantwortlich. Aber die Geflüchteten kommen nicht aus den Gemeinschaftsunterkünften raus, weil sie auf diesem Markt einfach keine Wohnung finden. Die haben bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften so gut wie keine Chance, und von den Privaten

„Hartz-IV-Sanktionen sind für die Betroffenen existenzbedrohend“

will ich gar nicht erst reden. Ganz davon abgesehen, dass diese Menschen eine Wohnperspektive brauchen, benötigen wir auch die Zimmer für andere, die darauf Anspruch haben.

MieterMagazin: Der Berliner Senat hat im Sommer dieses Jahres auch eine Bundesratsinitiative angestoßen, um Hartz-IV-Sanktionen für junge Erwachsene und Bedarfsgemeinschaften für Kinder abzuschaffen.

Elke Breitenbach: Leider ergebnislos. Nur Bremen und Thüringen haben noch dafür gestimmt, damit sind wir gescheitert. Dabei sind solche Sanktionen existenzbedrohend. Gerade wenn man an die Mietpreisspirale



denkt: Es wird mehr und mehr Mieter geben, die ihre Wohnung einfach nicht bezahlen können. Wir versuchen gegenzusteuern und haben die AV Wohnen, also die Kostenübernahme für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung

im Alter, für Arbeitssuchende, Asylbegehrende und Sozialhilfeempfangende, zweimal angepasst. Wir mussten sie anpassen, weil die Mieten weiter und weiter steigen. Menschen mit geringem Einkommen haben keinen großen Spielraum: Sie können untervermieten, weniger heizen, am Inhalt des Kühlschranks

◀ **Sozialsenatorin Elke Breitenbach im Gespräch mit MieterMagazin-Autorin Rosemarie Mieder (Bildmitte: der Pressesprecher der Senatorin, Stefan Strauß)**



sparen. Ich kenne Fälle, da verschulden sich Mieter dramatisch, um ihr Zuhause zu behalten.

MieterMagazin: Welche Perspektive sehen Sie für diese Menschen?

Elke Breitenbach: Ich hoffe auf den Mietendeckel, der für die AV Wohnen von großer Bedeutung ist. Damit beispielsweise der alte Mann mit Grundsicherung nicht seine Wohnung verliert. Und auch die Familie mit Kindern in ihrem vertrauten Kiez bleiben kann. Und nicht zuletzt ist er auch wichtig für Geflüchtete, die endlich in einem eigenen Zuhause leben möchten.

MieterMagazin: Wir bedanken uns für das Gespräch.

MieterMagazin: Das heißt, sie müssen sich erst einmal einen genauen Überblick über den Bestand der Unterbringungsmöglichkeiten verschaffen ...

Elke Breitenbach: ... und alle verfügbaren Zimmer kontrolliert haben, die dann ins System eingetragen werden. Deren Standards müssen vom Programm erfasst sein: Welche geeigneten Unterkünfte mit welchen Bedingungen haben wir? Von heute auf morgen ist das nicht zu stemmen. Aber im Februar kommenden Jahres wollen wir mit dem Pilotprojekt starten. Im Sommer 2021 soll das dann fachgerecht ausgewertet werden. Letztendlich wird es ein Prozess sein, der sich über zwei, drei Jahre erstreckt.

MieterMagazin: Und schließlich sollen die Menschen ja möglichst auch wieder aus der Unterbringung herauskommen und in eine eigene Wohnung ziehen ...

Elke Breitenbach: Auch wenn es uns erst einmal um die Unterbringung

„Bei den Geflüchteten ist das Provisorium zum Dauerzustand geworden“

geht – genau dieses Ziel dürfen wir nicht aus dem Auge verlieren. Derzeit sind rund 35 000 Menschen von den Bezirken in den unterschiedlichsten Unterkünften untergebracht: in bereitgestellten Wohnungen, Wohnheimen, Hostels und Pensionen. Dieses Provisorium ist bei nicht wenigen zu einem Dauerzustand geworden. In den Unterkünften des LAF kommen etwa 20 000 Geflüchtete hinzu. Bei 50 bis 60 Prozent von ihnen ist

Wo es Hilfen gibt

Drohender Wohnungsverlust? Nichts zu essen? Kein Schlafplatz für die Nacht? Die Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot bietet in Berlin seit über 40 Jahren ihre Hilfe an. Die erfolgt persönlich, vertraulich und selbstverständlich kostenlos. Auch wenn keine Wohnungen vermittelt werden und nicht bei der Wohnungssuche geholfen wird, konnten schon viele akute Notlagen gelindert oder auch abgewendet werden. Dafür stehen Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter, Mitarbeitende in Verwaltungen und viele Ehrenamtliche bereit. Träger dieses Hilfsangebotes sind die Berliner Stadtmission und der Caritasverband für das Erzbistum Berlin e.V. *rm*

BGH ZU MODERNISIERUNGSUMLAGE

Bundesgerichtshof vollzieht Kehrtwende

Werden bei einer Modernisierung kaputte Fenster ausgetauscht, müssen Reparaturkosten, die notwendig gewesen wären, aus der Modernisierungsumlage herausgerechnet werden. Sind sie dagegen nur alt und entsprechen nicht mehr dem geforderten Standard, tragen die Mieter die gesamten Kosten für den Austausch. Das sei ungerecht, befand nun der Bundesgerichtshof (BGH) und änderte diese Praxis per Grundsatzentscheidung.

Künftig wird ein Instandhaltungsanteil aus den Kosten herausgerechnet, den der Austausch eines noch brauchbaren Bauteils verursacht

Bei einem 60 Jahre alten Haus ist nicht nur so manches instandzusetzen, vieles entspricht auch nicht mehr den heutigen Anforderungen. So können Haus- und Wohnungseingangstüren, Fenster im Treppenhaus oder die alte Briefkastenanlage durchaus noch intakt sein – im Rahmen einer Modernisierung werden sie häufig dennoch ausgetauscht. Die neuen Türen verfügen dann über besseren Schallschutz, sind kli-

tendoppelfenster, für die Reparatur der kaputten Heizanlage und den schadhaften Putz an der Fassade angefallen wären, sind in einer Modernisierungsankündigung transparent zu machen und aus der Umlage herauszurechnen. „Aber das betraf bisher eben nur reparaturbedürftige Bauteile“, so der Mietrechtsberater. Ging ein Vermieter dagegen geschickt vor und tauschte bei einer Modernisierung alte Teile aus, kurz bevor bei ihnen Erhaltungsmaßnahmen fällig wurden, musste er nichts abziehen und konnte seine Aufwendungen komplett weiterreichen.

„Was abgewohnt ist, muss der Vermieter ersetzen.“

Eine Gebäudeinvestition darf jedoch nicht zum Nachteil für die Mieter ausgenutzt werden, befand nun der Bundesgerichtshof und schob dieser Praxis mit seiner neuen Grundsatzentscheidung einen Riegel vor: Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung würden es gebieten, auch bei der modernisierenden Erneuerung von jenen Bauteilen und Einrichtungen einen Kostenabzug



Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck

vorzunehmen, die zwar noch funktionierten und keinen zu behebenden Mangel aufwiesen, die aber einen großen Teil ihrer Lebensdauer erreicht hätten und abgenutzt seien. BMV-Berater Schetschorke: „Damit hat der BGH praktisch eine Kehrtwende gemacht – und das ist nur gerecht. Denn was abgewohnt ist, muss aus unserer Sicht von der Vermieterseite ersetzt werden.“ So verlangt nun die Rechtsprechung, dass diese „fiktiven Instandhaltungskosten“ von den umlagefähigen Modernisierungskosten abzuziehende Wert nach einer Schätzung, die sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad orientiert. Die Darlegungs- und Beweislast dafür liegt beim Vermieter, auch in einem möglichen Streitfall. „Eine gute Entscheidung im Sinne der Mieter“, so Stefan Schetschorke. „Das Urteil wird die Beteiligungsbereitschaft der Vermieter an außergerichtlichen Vereinbarungen deutlich erhöhen.“ Denn nun müssen sie ihrem Mieter schon entgegenkommen und einen transparenten und akzeptablen Vorschlag für die abzuziehenden Kosten auf den Tisch legen, wenn sie nicht für einen Gutachter sehr viel tiefer in die eigene Tasche greifen wollen.

Rosemarie Mieder


„Fiktive Instandhaltungskosten“

Geklagt hatte eine Mieterin aus Düsseldorf, die seit 1997 in ihrer Wohnung wohnt. Nach Modernisierungsarbeiten 2016 sollte sich ihre bisherige Nettokaltmiete mehr als verdoppeln – vor allem auch, weil viele alte abgewohnte, aber nicht reparaturbedürftige Teile im Haus erneuert worden waren. Das seien „fiktive Instandhaltungskosten“, befanden die Richter in ihrem Grundsatzurteil und senkten die Umlage für die Mieterin beträchtlich. *rm*

matauglicher, und mit Bolzenverriegelungen und Türspionen ausgestattet, auch sicherer. Thermo-Fenster im Treppenhaus sparen Energie, und in der modernen Briefkastenanlage können deutlich größere Umschläge und vielleicht sogar kleine Päckchen abgelegt werden. Alles schön und gut, nur: Wer bezahlt das Ganze? „Bisher war es klare Rechtsauffassung, dass Vermieter nur notwendige Instandsetzungsmaßnahmen von der Modernisierungsumlage abziehen mussten“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung im Berliner Mieterverein (BMV). Kosten, die für eine Aufarbeitung der ewig nicht gestrichenen und darum aufgequollenen Kas-

„Die Bereitschaft zu außergerichtlichen Vereinbarungen wird sich durch das Urteil erhöhen“: Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung




Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtsprechung.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

Sozialklausel (1)

Beruft sich der Mieter im Räumungsprozess darauf, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) und trägt er zu seinen diesbezüglich geltend gemachten gesundheitlichen Beeinträchtigungen substantiiert sowie unter Vorlage aussagekräftiger fachärztlicher Atteste vor, verstößt die Nichteinholung eines Sachverständigengutachtens zum Gesundheitszustand des Mieters sowie zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen seiner – behaupteten – Erkrankungen auf die Lebensführung im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung regelmäßig gegen das Gebot rechtlichen Gehörs.

BGH vom 26.5.2020 – VIII ZR 64/19 –

 Langfassung im Internet

Einer offensichtlich begründeten Eigenbedarfskündigung widersprach das Mieterehepaar wegen Vorliegens schwerer gesundheitlicher Härtegründe in der Person des Ehemannes.

Diesbezüglich legten die Mieter zahlreiche Atteste über ihre gesundheitlichen Beeinträchtigungen sowie amtliche Bescheinigungen über einen Behinderungsgrad des Ehemanns (GdB) von 70 und der Ehefrau von 40 vor. Ausweislich der Atteste leidet der 1944 geborene Ehemann unter diversen gesundheitlichen Beeinträchtigungen, unter anderem an einer fortgeschrittenen COPD (Chronische obstruktive Lungenerkrankung) mit rezidivierenden Infektacervationen und Lungenentzündungen, einer arteriellen Hypotonie, Diabetes sowie einem Zustand nach Aortenklappenprothese. Die Atteste eines Facharztes für innere Medizin führen aus, dass dem Mieter ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar und für diesen Fall eine weitere Verschlechterung des Gesundheitszustandes zu befürchten sei. Im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens legten die Mieter weiterhin ein Attest eines Facharztes für Neurologie vor. Darin ist ausgeführt, dass sich der Mieter seit dem Jahr 2014 in der ambulanten nervenärztlichen Behandlung befinde. Der Patient sei aufgrund seiner multiplen Erkrankungen in seiner Belastbarkeit erheblich eingeschränkt. Insbesondere aufgrund einer stark reduzierten kognitiven Anpassungsmöglichkeit könne er sich an Veränderungen in seinem unmittelba-

ren Lebensumfeld schwer gewöhnen. Eine Veränderung der Wohnsituation hätte eine Verschlimmerung der Anpassungsminderung zur Folge.

Das Amtsgericht hat ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens nach Vernehmung von Zeugen der Räumungsklage – ohne Gewährung einer Räumungsfrist – stattgegeben.

Im Berufungsverfahren haben die Mieter weitere (aktuelle) Atteste, unter anderem ein Attest des behandelnden Neurologen vorgelegt, worin dem Mieter (unter anderem) ein dementielles Syndrom mit organischer Hirnstörung und Verhaltensstörung bescheinigt wird, aufgrund dessen der Patient in seiner Anpassungsbreite massiv beeinträchtigt sei. Er könne Veränderungen seiner Umgebung nicht mehr adäquat verarbeiten und reagiere darauf mit vermehrter Ratlosigkeit. In fremder, neuer Umgebung infolge eines Wohnortwechsels würde sich die Symptomatik verschlechtern. Das Landgericht hat die Berufung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO – ebenfalls ohne Gewährung einer Räumungsfrist – zurückgewiesen.

Im Revisionsverfahren entschied der BGH wie aus dem Leitsatz ersichtlich, hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verpflichtete das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Als Prozessgrundrecht solle es sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in der unterlassenen Kenntnisnahme und der Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebiete Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisangebote. Die Nichtberücksichtigung eines solchen erheblichen Beweisangebots verstoße gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr finde.

So sei es vorliegend: Das Berufungsgericht hätte das Vorliegen einer Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht verneinen dürfen, ohne den (angebotenen) Sachverständigenbeweis zu den behaupteten Erkrankungen sowie den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für die Mieter zu erheben.

Mache ein Mieter – wie vorliegend – für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, hätten sich die Tatsacheninstanzen daher – beim Fehlen eigener Sachkunde – regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne. Diese Verpflichtung zu besonders sorgfältiger Nachprüfung des Parteivorbringens bei schwerwiegenden Eingriffen in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit folge nicht zuletzt aus der grundrechtlichen Verbürgung in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG.


Trage der Mieter unter Vorlage eines (aussagekräftigen) Attests des behandelnden Facharztes – vorliegend sogar mehrerer – vor, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, sei im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die – beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende – Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich. Dabei seien nicht nur Feststellungen zu der Art und dem Ausmaß der Erkrankungen sowie den damit konkret einhergehenden gesundheitlichen Einschränkungen, sondern auch zu den konkret feststellbaren oder zumindest zu befürchtenden Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels zu treffen, wobei im letzteren Fall auch die Schwere und der Grad der Wahrscheinlichkeit der zu befürchtenden gesundheitlichen Einschränkungen zu klären sei. Erst dies versetze den Tatrichter in einem solchen Fall in die Lage, die Konsequenzen, die für den Mieter mit dem Umzug verbunden seien, im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hätten die Mieter konkret zu ihren gesundheitlichen Beeinträchtigungen vorgetragen und zahlreiche ausführliche fachärztliche Atteste sowie die jeweiligen Bescheide zur Feststellung eines Grades der Behinderung – beim Mieter bestehe ein GdB von 70, bei der Mieterin ein GdB von 40 – vorgelegt. Damit hätten die Mieter entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht lediglich ein „schlichtes Unbehagen vor einem Umzug“, sondern hinreichend substantiiert physische sowie (bezüglich des Mieters) psychische Erkrankungen dargelegt, die allein oder in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen können. Sofern das Berufungsgericht demgegenüber die Erkrankungen als lediglich „altersbedingte Beschwerden“ bagatellisiert sowie die gesundheitlichen Auswirkungen des erzwungenen Wohnungswechsels selbst beurteilt habe, habe es sich eine Sachkunde angemäht, über die es – offensichtlich – nicht verfüge. Diese dem Berufungsgericht unterlaufene Gehörsverletzung sei auch entscheidungserheblich. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht nach Einholung eines Sachverständigengutachtens vom Vorliegen eines Härtegrundes im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgegangen wäre.

Modernisierungsmieterhöhung

Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559 b Abs. 1 BGB, die auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen gestützt wird, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig, wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert und deshalb gemäß § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB insoweit unwirksam ist. Vielmehr hat eine solche Mieterhöhungserklärung hinsichtlich des wirksam erklärten Teils nach Maßgabe

des § 139 BGB Bestand, wenn sie sich – wie regelmäßig – in Bezug auf die einzelnen baulichen Maßnahmen in selbstständige Rechtsgeschäfte trennen lässt und – wie ebenfalls regelmäßig – davon auszugehen ist, dass die Gültigkeit wenigstens des wirksam erklärten Teils der Mieterhöhung dem – infolge der Einseitigkeit des Rechtsgeschäfts allein maßgeblichen – hypothetischen Willen des Vermieters bei Abgabe der Erklärung entspricht.

BGH vom 17.6.2020 – VIII ZR 81/19 –

 Langfassung im Internet

Vorliegend hatte die Mieterhöhungserklärung nach § 559 b Abs. 1 BGB den formellen Anforderungen bezüglich einiger Baumaßnahmen nicht genügt. Dieser Umstand führte hier aber nicht zu deren Gesamtnichtigkeit gemäß § 139 BGB.

Gemäß § 139 BGB – so der BGH – führe die Nichtigkeit eines Teils eines Rechtsgeschäfts, das auch in einer einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärung wie der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559 b Abs. 1 BGB liegen kann, nur dann zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts, wenn nicht anzunehmen sei, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Letzteres ist bei einem einheitlichen Rechtsgeschäft immer dann der Fall, wenn die nach Abtrennung des von dem Nichtigkeitsgrund betroffenen Teils des Rechtsgeschäfts verbleibenden Regelungen ein selbständiges Rechtsgeschäft bildeten und davon auszugehen sei, dass die Parteien dieses Rechtsgeschäfts bei Kenntnis der teilweisen Nichtigkeit des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäfts abgeschlossen hätten. Bei einem – wie hier – einseitigen Rechtsgeschäft genüge die Annahme, dass der Erklärende – hier der Vermieter – bei Kenntnis des unwirksamen Teils den verbleibenden Teil des Rechtsgeschäfts vorgenommen hätte.

Diese Voraussetzungen waren vorliegend gegeben. Es handelte sich bei den baulichen Veränderungen um mehrere tatsächlich trennbare – namentlich auf verschiedene Gewerke bezogene – Baumaßnahmen, die nach der Rechtsprechung des BGH – sofern sie jeweils in sich abgeschlossen sind – Gegenstand einzelner Mieterhöhungserklärungen sein können. Darüber waren in der Mieterhöhungserklärung die Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen separat ausgewiesen, so dass rechnerisch nachvollzogen werden konnte, in welcher anteiligen Höhe sie jeweils in den Gesamtbetrag der Mieterhöhung eingeflossen waren.

Es widerspreche auch – so der BGH – nicht der gesetzlichen Wertung des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB, dem Mieter im Fall einer teilweise aus formellen Gründen unwirksamen Mieterhöhungserklärung die Ermittlung des restlichen – zu Recht geforderten – Erhöhungsbetrags zuzumuten. Denn dem Mieter werde insoweit nicht mehr als ein einfacher Rechenvorgang abverlangt.

Sozialklausel (2)

Der nach Widerspruch gegen eine ordentliche Kündigung unter den Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gegebene Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des

Mietverhältnisses ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter die außerordentliche Kündigung erklärt hat; es genügt, wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht. Eine fristgerechte Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ändert an dem Ausschluss des Fortsetzungsanspruchs des Mieters nichts, da sie einer ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung im Wege der gesetzlichen Fiktion lediglich rückwirkend deren Gestaltungswirkung nimmt, nicht aber dazu führt, dass ein Grund für die fristlose Kündigung von vornherein nicht bestand. Für eine teleologische Reduktion von § 574 Abs. 1 BGB dahin, dass das Widerspruchsrecht des Mieters mit fristgerechter Schonfristzahlung neu entsteht oder wiederauflebt, ist kein Raum, da es an einer hierfür notwendigen planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes – verdeckten Regelungslücke – fehlt.

BGH vom 1.7.2020 – VIII ZR 323/18 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Mieter kann einer ordentlichen Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Härteeinwand). Der Widerspruch ist aber nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt.

Hier hatte der Vermieter den Mietvertrag fristlos, hilfsweise ordentlich, gekündigt, nachdem ein Zahlungsrückstand von 1.630 Euro aufgelaufen war. Nach Einreichung der Räumungsklage zahlte das Jobcenter innerhalb der Schonfrist die kompletten Mietrückstände.

Die Mieterin wandte im Prozess im Hinblick auf die ordentliche Kündigung aus verschiedenen, im Einzelnen aufgeführten Gründen eine unzumutbare Härte ein. Das Landgericht erkannte eine nicht zu rechtfertigende Härte und wies die Räumungsklage ab, da sich das Mietverhältnis nach §§ 574, 574 a BGB infolge der Härte auf unbestimmte Zeit verlängere.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück. Der Räumungsanspruch könne nicht wegen des Härteeinwands der Mieterin verneint werden. Das Widerspruchsrecht der Mieterin sei gemäß § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen.

Rechtsirrtümlich sei die Auffassung des Berufungsgerichts, die Zahlung des Sozialhilfeträgers innerhalb der Schonfrist führe dazu, dass für den Mieter gegenüber der vom Vermieter hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung nunmehr die Möglichkeit des Widerspruchs gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen einer von ihm geltend gemachten unzumutbaren Härte eröffnet sei, weil der Ausnahmetatbestand des § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB dann nicht eingreife.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bestehe auch kein Grund zu der Annahme, dass das Widerspruchs-

recht des Mieters nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB mit der Schonfristzahlung „neu entstehen“ oder „wiederaufleben“ könnte, etwa im Wege einer vom Berufungsgericht angenommenen teleologischen Reduktion des § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn eine richterliche Rechtsfortbildung im Wege der teleologischen Reduktion setze eine verdeckte Regelungslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes voraus. An einer solchen planwidrigen Unvollständigkeit der Regelung zum Widerspruchsrecht fehle es aber. Mit dem Widerspruchsrecht des Mieters in § 574 BGB sollte zugunsten des Mieters aus sozialen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen (in Abwägung der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien) die Möglichkeit geschaffen werden, nach einer an sich berechtigten Kündigung des Vermieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses – gegebenenfalls auch auf unbestimmte Zeit – beanspruchen zu können. Ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses sollte dem Mieter indes nicht eingeräumt werden, wenn gravierende (den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigende) Vertragsstörungen eingetreten waren.

Schönheitsreparaturen

a) An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.


b) Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast – vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen – bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein. Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht. Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessenrechtlich, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem – in der Regel hälftigem – Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

c) Diese Kostenbeteiligung kann der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter nach Art eines Zurückbehaltungsrechts (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten. Der Mieter kann – insbesondere zur Vermeidung eines teil-

weisen Unterliegens – im Klageverfahren seiner Kostenbeteiligungspflicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen nur Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt.

BGH vom 8.7.2020 – VIII ZR 270/18 –

BGH vom 8.7.2020 – VIII ZR 163/18 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter der beiden entschiedenen Fälle hatten vor 14 beziehungsweise 25 Jahren eine unrenovierte Wohnung angemietet. Ihnen war mietvertraglich die Schönheitsreparaturpflicht aufgebürdet worden, ohne dass sie einen entsprechenden Geldausgleich für die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung zu Mietbeginn erhalten hätten. Beide Mieter machten nunmehr einen Anspruch auf Renovierung gegen ihre Vermieter geltend. Der BGH entschied wie aus den Leitsätzen ersichtlich und begründet wie folgt:

1. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen sei jeweils nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, da die Wohnungen den Mietern unrenoviert überlassen und ihnen ein angemessener Ausgleich nicht gewährt wurde.
2. An die Stelle dieser unwirksamen Klauseln trete gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, so dass die Vermieter die Instandhaltungslast, zu der auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört, in vollem Umfang zu tragen hätten.
3. Nicht richtig sei hingegen die in der Rechtsprechung teilweise vertretene Auffassung, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung treffe hier keine der Mietvertragsparteien eine Verpflichtung zur Renovierung. Für eine ergänzende Vertragsauslegung (§ 157 BGB) sei in Fällen wie dem vorliegenden kein Raum, da mit § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB eine spezielle gesetzliche Regelung existiere, welche die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache dem Vermieter auferlege.
4. Ebenfalls unrichtig sei es, wenn der unwirksamen Formulklausel der Inhalt beigemessen werde, der Vermieter müsse sich spiegelbildlich an der dort vorgesehenen (frischen) Renovierung festhalten lassen und deshalb treffe ihn – ohne Rücksicht auf den (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustand bei Mietbeginn – eine uneingeschränkte Renovierungspflicht.
5. Vielmehr sei grundsätzlich der bei Überlassung der Wohnung unrenovierter Zustand vertragsgemäß. Denn bei dem hier maßgebenden Dekorationszustand der Wohnung handele es sich um einen für beide Parteien ohne Weiteres wahrnehmbaren Umstand. Die Wohnung wurde vor Abschluss des Mietvertrags besichtigt. Danach war für die Mieter mangels abweichender Abreden klar ersichtlich, dass sie eine unrenovierte Wohnung anmieten. Der Annahme des unrenovierten Zustands der Wohnung als vertragsgemäß stehe auch nicht entgegen, dass es an einer konkreten Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf den schlechten Anfangszustand fehle. Denn die Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands setze nicht zwingend Parteivereinbarungen voraus. Fehlten diese,

- seien die Verkehrsanschauung sowie der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) maßgebend.
6. Hiernach sei der unrenovierter Zustand der Wohnung bei Überlassung an die Mieter der vertragsgemäße Zustand und bestimme deshalb – grundsätzlich – den Umfang der Erhaltungspflicht der Vermieter.
 7. Auch könnten einem Mieter, der eine Wohnung mit „gebrauchter Dekoration“ anmietet und bereits vorhandene Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert, nicht allein deshalb jegliche Ansprüche infolge eines weiteren Verschleißes abgesprochen werden. Vielmehr könne auch eine bereits renovierungsbedürftige Wohnung durchaus noch weiter abgenutzt werden (vgl. BGH vom 1.7.1987 – VIII ARZ 9/86 –), und es stehe dem Mieter bei einer weiteren (wesentlichen) Verschlechterung des Dekorationszustandes, wie er hier angesichts des zeitlichen Ablaufs von rund 14 beziehungsweise 25 Jahren nahe liege und von den Mietern auch geltend gemacht worden sei („Vergrauungen“ und „Vergilbungen“), ein Instandhaltungsanspruch zu.
 8. Allerdings sei die Wiederherstellung des bei Mietbeginn vorhandenen (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustands in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll, und liege deshalb auch nicht im Interesse der Mietvertragsparteien. Vielmehr seien in diesen Fällen allein solche Arbeiten sach- und interessengerecht, welche zu einem (frisch) renovierten Zustand der Wohnung führten. Der Mieter erhalte damit eine Wohnung mit einem besseren als dem als vertragsgemäß akzeptierten anfänglichen Dekorationszustand. Da sich der Mieter auf den unrenovierten (Soll-)Zustand eingelassen und das Vorhandensein von Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert habe, wäre es unbillig, den Vermieter mit sämtlichen Kosten einer Renovierung zu belasten. Nach der gebotenen wertenden Betrachtungsweise unter Beachtung des mietvertraglichen Äquivalenzverhältnisses entspreche es dem Willen redlicher, die beiderseitigen Interessen berücksichtigenden und um deren angemessenen Ausgleich bemühten Vertragspartner eines Dauerschuldverhältnisses, dass Renovierungsarbeiten vorgenommen werden und zwar solche, durch welche die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt werde, und sich der Mieter seinerseits an den Kosten in angemessenem Umfang beteilige.
 9. Damit könne sich ein Vermieter nicht mit Erfolg darauf berufen, ihm sei die Wiederherstellung des unrenovierten Anfangszustands unmöglich, so dass ein Anspruch des Mieters auf Vornahme von Schönheitsreparaturen ausgeschlossen sei (§ 275 Abs. 1 BGB). Vielmehr sei der unter Beachtung der vorstehend dargestellten Maßstäbe von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gegebene Anspruch des Mieters vom Vermieter erfüllbar.
 10. Die Bestimmung des Umfangs der Kostenbeteiligung im Einzelfall sei Sache des Tatrichters, der insoweit von der ihm nach § 287 Abs. 2 ZPO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen könne. Unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenlage von Vermieter und Mieter werde, soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein.

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)
U Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
U Walther-Schreiber-Platz
U 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
Montag und Mittwoch von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

- Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter
www.berliner-mieterverein.de

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U 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)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
U Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

b

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Corona-Prävention:

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen.

Selbstverständlich müssen auch hier die Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.

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

Geöffnet sind:

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🚶 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

🚶 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🚶 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

📍 Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe 📍 Wittenau (250 m Fußweg)

und 🚶 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🚶 Zehlendorf

Wegen der beengten Raumverhältnisse bleiben die folgenden Beratungsstellen

weiter geschlossen:

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt-

und Beratungsstelle,

Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

Tempelhof-Schöneberg

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ **030-226 26-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

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

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

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030-34710821;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart.

Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

■ durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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; Gutscheincodes: 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 - 4777

■ 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

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

■ 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 Reuscher, Irina Neuber

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

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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



Endlich!
Keine Angst vor
Mieterhöhung

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**