



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

Dezember
12/2023

KINDER

**Residenz oder Nest? –
Familienwohnen
nach der Trennung**

**VORGESCHOBENER
EIGENBEDARF**

**Profi-Detektiv hat
meistens Erfolg**

**BERLINS WOHNUNGSBAU-
ARCHITEKT:INNEN**

**Deutschlands erste Frau
ihrer Profession**



Aussichtslos?

**Die Wohnungslosigkeit wächst
schneller als ihr Abbau**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Viel Wissen für wenig Geld



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

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

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

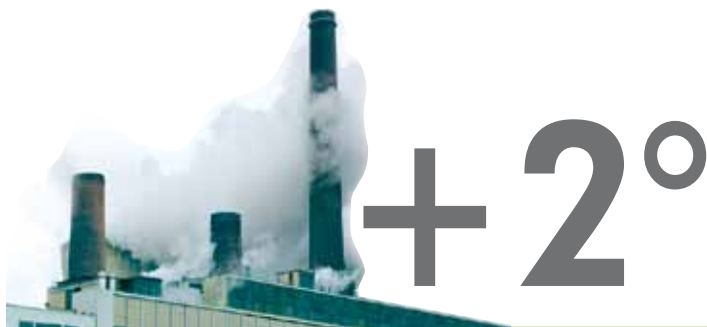
Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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



Schreiben Sie uns unter:

www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an: www.bund.net



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

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechtigte Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT

PANORAMA

Finanzgesellschaften als Vermieterinnen:	
Fast die halbe Miete ist Rendite	6
Wasserversorgung: Blei in der letzten Meile	6
Kreuzberger Hafenplatz: Monopoly mit Pausen	7
Energiesparberatung: Kostenlos und zu Hause	7
Genossenschaft Ideal: Tanz auf den Missständen	8
Online-Auftritt: In Zwangswohnungen	8
Wegwerfkartons: Immer frisch und preiswert	9
Umwandlung:	
Deutlicher Rückgang nach Genehmigungspflicht	9
§ 6 Wirtschaftsstrafgesetz: Kampf den Fristen-Surfern	10
Aktionswoche „Hands off Pankow!“:	
Wimpel, Banner und Laternen gegen Verdrängung	10
Vergesellschaftung von Wohnraum:	
Prüferitis oder Verzögerungstaktik?	11
Sightseeing: Wo die erste Käthe-Kruse-Puppe entstand	11
Mietermitbestimmung: Nicht auf Augenhöhe	12
Düttmann-Siedlung: Mieterhöhungen bis zum Anschlag	12
Heimstaden-Mieterhöhungen:	
Falsche Rechnung vom „fairen Vermieter“	13
Buchtipp: Gemeinsam gut leben	13

TITEL

Aussichtslos?	
Die Wohnungslosigkeit wächst schneller als ihr Abbau	14

HINTERGRUND

Vorgeschobener Eigenbedarf:	
Profi-Detektiv hat meistens Erfolg	19
Bedrohte Nahversorgung (1):	
Nachfolger nicht in Sicht	20
Kinder: Residenz oder Nest? –	
Familienwohnen nach der Trennung	21
Gelände des Ex-Flughafens Tempelhof:	
Abstimmen, bis das Ergebnis gefällt	22
Berlins Wohnungsbauarchitekt:innen:	
Deutschlands erste Frau ihrer Profession	24
Versteuerung von Mieteinnahmen:	
Das Finanzamt als Mietpreistreiber	26

MIETRECHT

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

SERVICE

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



Im Jahr **2030 soll Wohnungslosigkeit Vergangenheit sein** – das von der EU vorgegebene Ziel findet sich auch im Koalitionsprogramm der schwarz-roten Berliner Regierung. Worte sind viele gefallen. Pläne gemacht. Allein: **Es fehlt an Taten.**



Die Berliner Bevölkerung hat der Idee, **auf dem Tempelhofer Feld Wohnungen** zu bauen, eine Abfuhr erteilt. Doch vom Tisch ist sie damit nicht, wie die aktuellen Wiederbelebungsversuche zeigen.



Wer besonders **günstig vermietet**, der bezahlt umso **mehr Steuern.**

Abbildungen: Sabine Mittermeier,
Christian Muhrbeck, Lisa Smith ·
Titel: Sabine Mittermeier



Dieses Symbol markiert Beiträge im MieterMagazin, in denen Wohnen und Klimaschutz thematisiert werden.

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

Betr.: MieterMagazin 10/2023, Seite 4: Nachruf auf den BMV-Rechtsberater Thomas Fischer-Lück

Ein Kämpfer

Mit Bestürzung habe ich im MieterMagazin vom Tod von Thomas Fischer-Lück gelesen.

Er hatte sich bestens für uns eingesetzt und alle Widrigkeiten abgeschmettert. Wir waren ihm sehr dankbar dafür. Und setzte er sich immer wieder für unsere Belange ein.

Für mich war er immer ein Kämpfer an der Seite der Mieter. Schade, dass er nun nicht mehr unter uns weilt. Hoffentlich kommen viele tatkräftige Menschen nach, um die Lücke zu schließen, die sein Tod gerissen hat. Unser Beileid an seine Familie.

Uwe Wiesner per E-Mail

Betr. MieterMagazin 11/2023, Seiten 22/23 und 24/25

Geschmacklos

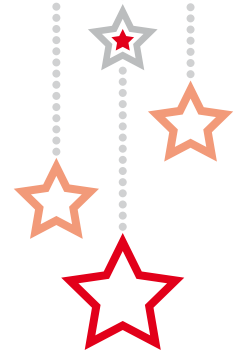
Finde es gravierend geschmacklos und sogar ekelhaft ignorant, den Artikel „Der Dunkelheit eine Chance“ eine Seite nach dem Artikel über häusliche Gewalt „Zwischen Prügel und Goldkettchen“ zu bringen. Regine Wagner per E-Mail

Unser Beitrag zeigt auf, wo und wie sich häusliche Gewalt abspielt: in der Familie, zwischen Partnern, hinter den Türen einer Wohnung. Sie ist insofern nicht vergleichbar mit Gewalt gegen Kinder und Frauen im öffentlichen Raum, die einem in den Sinn kommen mag, wenn in einem Text über das Maß an Beleuchtung in dunklen Stadträumen

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen frohe Festtage und für das Jahr 2024 Gesundheit, Glück und Erfolg.

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins



nachgedacht wird. Der Beitrag „Der Dunkelheit eine Chance“ hat diesen Aspekt im Übrigen aufgegriffen als Ausnahme im Bestreben, die Lichtüberflutung der Stadt einzudämmen. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2023, Seite 20, Rosemarie Mieder: „Holzbauweise: Den Rohstoff haben wir vor der Tür“

Was alles wird durch Holz ersetzt?

Eine Seite zu diesem interessanten Thema finde ich zu wenig. Es wäre schön, wenn es dazu mehr Infos, zumindest weiterführende Links gegeben hätte. Was genau wird zum Beispiel außer den Außenwänden durch Holz ersetzt?

Heike Lüdke per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 71. Jahrgang 2023

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erk@berliner-mieterverein.de, Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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



Kahle Wände

Einsender dieses Fotos ist Michael Protzen. Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen und Wohnumfeld aufgenommen haben, schicken Sie es mit einem von Ihnen gewählten Titel dem MieterMagazin. Per Mail bmv@berliner-mieterverein.de, per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen bitte per Post oder online über:

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

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden

Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.

Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

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



Wissenswertes zu Selbsthilfe

Überprüfen Sie online, ob Ihr Strom-/Gasabschlag stimmt. Vielleicht wollen Sie den Energieanbieter wechseln oder Ihre Heizung optimieren? Das Projekt „Energiebudget“ der Verbraucherzentrale Berlin bündelt Infos zu Energiefragen. Mehr Informationen finden Sie auf der Webseite:

www.verbraucherzentrale-berlin.de/energiebudget

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 20. Dezember 2023 und Mittwoch, 17. Januar 2024, jeweils ab 17 Uhr.

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Carla Dietrich (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

Öffnungszeiten und Beratungen zu Weihnachten und zum Jahreswechsel

Die Geschäftsstelle und alle Beratungszentren bleiben am 23. Dezember geschlossen. Hier findet die Beratung vom 27. bis 30. Dezember regulär statt. Alle weiteren „kleinen“ Beratungsstellen schließen vom 23. bis 30. Dezember.

Mieterberatung Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

Auch im Mietverhältnis kann es akute Probleme geben. Ein Wasserschaden ist aufgetreten, eine Kündigung eingegangen, oder eine Frist droht abzulaufen ... Wir hoffen, dass Ihnen derartig unangenehme Vorfälle erspart bleiben. Falls aber doch einmal ein Notfall eintritt, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne auch ohne Terminvereinbarung zur Seite. Die Zeiten für die Akutberatung ohne Termin finden Sie auf der Seite 31 des MieterMagazins. Bei intensivem Beratungsbedarf werden wir Sie gegebenenfalls nach einer ersten Einschätzung bitten, zusätzlich einen Termin zu vereinbaren.

For consultations in English please make an appointment.

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle Perleberger Straße 44

Achtung: Die Beratungsstelle ist vorübergehend geschlossen. Es finden keine Beratungen statt.

Beratungsstelle Ikarus in Karlshorst schließt zum Jahresende

Leider stehen uns die Räume in der Wandlitzstraße ab Januar nicht mehr zur Verfügung, da der Träger dort seine Tätigkeit einstellt. Ein Ersatz steht uns noch nicht zur Verfügung.

FINANZGESELLSCHAFTEN ALS VERMIETERINNEN

Fast die halbe Miete ist Rendite

Wie sehr finanzmarktorientierte Wohnungsunternehmen Mieter:innen ans Portemonnaie gehen und der Gesellschaft schaden, hat ein Rechercheteam des Vereins „Finanzwende“ untersucht.

In den letzten 15 Jahren ist eine „Finanzialisierung“ des deutschen Wohnungsmarktes eingetreten: Es machten sich Unternehmen breit, die in Wohnungen nichts weiter als ein Anlageprodukt auf dem Finanzmarkt sehen. Bei Firmen wie Vonovia, Covivio, Adler oder Heimstadten steht eher im Vordergrund, für ihre Shareholder, den Eigentümer:innen ihrer Aktien, möglichst hohe Renditen zu erzielen, als für eine angemessene und günstige Wohnraumversorgung zu stehen.

„Finanzwende“ hat die Strategien dieser Unternehmen erforscht. Durchschnittlich 41 Prozent der Nettokaltmieten wurden 2021 als Dividende ausgeschüttet. Wer also eine Miete von 500 Euro zahlt, kann davon aus-

gehen, dass 205 Euro davon direkt in die Taschen der Aktionär:innen wandern.

An der Instandhaltung der Wohnungen wird gespart, denn die Kosten dafür lassen sich nicht auf die Mieter umlegen. Stattdessen werden Modernisierungen vorgenommen, die hohe Mietsteigerungen nach sich ziehen. Zur Steuervermeidung haben viele Unternehmen ihren Sitz nach Luxemburg verlegt oder verstecken sich in unentwirrbaren internationalen Firmengeflechten. Käufe und Verkäufe werden in der Regel in der Form eines Share Deals durchgeführt, der es erlaubt, in Deutschland die Grunderwerbsteuer zu umgehen. Dem Staat entgehen dadurch Milliarden-Summen.

Doch mit dem Ende der Niedrigzinsphase sind die Finanz-Wohnkonzerne seit Anfang 2022 in Schwierigkeiten. Die Börsenkurse stürzten ab. Neubauprojekte wurden – falls überhaupt vorhanden – gestoppt und Wohnungsbestände verkauft.

„Wachsende Finanzialisierung macht den Markt zunehmend instabiler“, lautet das Fazit von Finanzwende. Berlin ist ganz besonders davon betroffen. Der Marktanteil der finanzierten Wohnungsunternehmen stieg hier von 7 Prozent im Jahr 2011

■ Studie „Rendite mit der Miete – Wie die Finanzmärkte die Wohnungskrise in Deutschland befeuern“ unter www.finanzwende.de



Foto: Deutsche Börse

auf 16,5 Prozent im Jahr 2021. Finanzwende fordert deshalb eine gezielte Regulierung: „Finanzlogik sollte im Mietmarkt nichts verloren haben.“

Jens Sethmann

Börsennotierte Wohnungsunternehmen schütten einen guten Teil ihrer Einnahmen an ihre Aktionäre aus

WASSERVERSORGUNG

Blei in der letzten Meile



■ *Blei-Analyse des Leitungswassers (kostenpflichtig): Kundenzentrum der BWB an der Neuen Jüdenstraße 1, 10179 Berlin abgeben oder per Post schicken. Info-Telefon 0800/292 75 87 www.bwb.de/de/wasseranalyse.php*

Was die Bewohnerschaft eines Kreuzberger Altbaus schon ahnte, wurde kürzlich durch einen Rohrbruch am Hauptanschluss Gewissheit: In ihrem Haus sind noch Bleirohre verbaut, wie ihnen ein Mitarbeiter der Berliner Wasserbetriebe vor Ort mitteilte. Ein Einzelfall?



Altes Bleirohr

Foto: Nils Richter

Zahlen darüber, in wie vielen Häusern noch Bleirohre vorhanden sind, hat man bei den Berliner Wasserbetrieben (BWB) nicht. Sprecher Stephan Natz schätzt, dass es nur wenige sind, am ehesten Altbauten mit Baujahr vor 1930, die nie eine Generalsanierung erfahren haben – wie auch in dem genannten Kreuzberger Fall.

In 656 Wasserproben, die die BWB im laufenden Jahr 2023 auf Wunsch der Haushalte untersucht haben, wurde immerhin 107 mal Blei gefunden. In 45 Fällen wurde der Grenzwert überschritten. Zu berücksichtigen ist bei dieser ziemlich hohen „Treffer“-Quote: Wer eine solche kostenpflichtige Untersuchung in Auftrag gibt, hat bereits einen begründeten Verdacht.

Für die Hausinstallation, also die „letzte Meile“ bis zum Wasserhahn sind die Hauseigentümer:innen zuständig. Und seit 2013 muss laut Trinkwasserverordnung ein Grenzwert von 10 Mikrogramm pro Liter eingehalten werden. Das ist unmöglich, wenn noch Bleirohre vorhanden sind – selbst wenn man minutenlang das Wasser laufen lässt.

Mietrechtlich gesehen gelten bleihaltige Wasserleitungen als Mangel. Es besteht also ein Anspruch auf Austausch. Betroffene Mieter:innen sollten ihre Hausverwaltung auf die gesetzlichen Pflichten hinweisen. Außerdem kann eine Mietminderung geltend gemacht werden. Die meisten Gerichte halten 5 bis 10 Prozent monatlich für angemessen. Birgit Leiß

KREUZBERGER HAFENPLATZ

Monopoly mit Pausen

Seit sieben Jahren hängen die Mieter:innen eines ehemaligen Sozialen Wohnungsbaus in der Luft. Viele haben nur befristete Mietverträge. Zudem muss sich die Bewohnerschaft mit Missständen wie Schimmel und monatelang defekten Aufzügen herumschlagen.

Fotos: Christian Muhrbeck



Hafenplatz 7: Der Immobilienwert hat sich seit dem Kauf durch den Eigentümer vervielfacht – auch ohne notwendige Instandhaltungen

Über den Gebäudekomplex Hafenplatz 6-7/Köthener Straße 28-32 hat das MieterMagazin bereits mehrfach berichtet, zuletzt im Jahr 2020 (Ausgabe 9/20: „Flucht vor unhaltbaren Zuständen“). Seitdem wurde immerhin der Leerstand abgebaut. Rund 400 Geflüchtete aus der Ukraine sind in den lange leerstehenden, ehemaligen Studierendentrakt eingezogen. Ein anderer Teil des Gebäudes wurde befristet an Studierende vermietet. Aus diesem Kreis

Seit Jahren betreiben die Eigentümerin und die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft Gewobag ein städtebauliches Werkstattverfahren, um dort bezahlbare Wohnungen zu bauen. Auch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist beteiligt und hat noch über einen beantragten Teilabriss zu befinden. Eine bautechnische Prüfung und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung werden seine Grundlage der Entscheidung sein. 2021 hat sich die Eigentümerin in die Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz mbH umfirmiert, ein Zusammenschluss zwischen Artprojekt Entwicklungen GmbH und der Projektentwicklungsgesellschaft Hedera Bauwert GmbH. Die Ge-

schäftsführerin von Artprojekt, Alexandra von Stosch, betont in einer Stellungnahme, dass niemand entmietet oder herausgesetzt werde. Altmietler:innen mit unbefristeten Verträgen könnten in eine der von der Gewobag zu bauenden Wohnungen ziehen. Da ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist, könne das aber noch Jahre dauern.

Für Gaby Gottwald, Sprecherin für Stadtentwicklung bei den Linken, ist der Hafenplatz ein Musterbeispiel für Investorenmonopoly. Der Bodenpreis habe sich seit dem Kauf vervielfacht. Ihre Einschätzung: In absehbarer Zeit wird sich hier nichts tun.

Birgit Leiß

◀ Seit Jahren müssen die Bewohner Missstände ertragen



hat sich kürzlich eine Mieterinitiative gebildet. „Es geht uns hauptsächlich um die Betriebskostenabrechnungen, denn einige von uns sollen 1000 Euro nachzahlen“, berichtet Tim Brandes. Der Berliner Mieterverein hat in einer Prüfung exorbitant hohe Kosten, nicht nachvollziehbare Angaben und eine unzulässige Umlage von Verwaltungsaufwendungen festgestellt.

Warum lässt der Eigentümer das Fiktivgrundstück weiter verwahrlosen? Warum geht es nicht voran mit der Entwicklung eines „vitalen, gemischten Quartiers“, wie es die Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin mbH kurz nach dem Ankauf der Immobilie 2016 ankündigte?



■ Weitere Informationen unter berliner-energiecheck.de

Beratungstermine können über die Mailadresse energiecheck@bund-berlin.de oder telefonisch unter 78 79 00-33 vereinbart werden.

ENERGIESPARBERATUNG Kostenlos und zu Hause



„Mit wenigen Euro Investitionen und ein paar Handgriffen stattliche Summen bei Strom- und Heizkosten sparen sowie das Klima schonen“, so bewirbt der BUND Berlin den neuen kostenlosen „Berliner Energiecheck“. Der Umweltverband bietet bereits seit 15 Jahren Energieberatungen für Privathaushalte an, neuerdings im Rahmen eines von der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz geförderten Projekts. Dafür wurden zuletzt 30 neue ehrenamtliche Energiesparberater:innen ausgebildet. Diese überprüfen vorab die Strom- und Heizkostenabrechnung, kommen dann zu Mieter:innen nach Hause und zeigen Einsparpotenziale auf. Nach Besichtigung der Wohnung wird eine Checkliste ausgefüllt, eventuell der Kauf einiger „günstiger Hilfsmittel“ empfohlen. Nach ein paar Wochen folgt ein zweiter Besuch, bei dem gemeinsam ausgewertet wird, inwieweit sich das Energiesparverhalten verändert hat, was schon gut läuft und wo noch Unterstützung benötigt wird. Auch Gruppenberatungen, etwa in Stadtteiltreffs, und Online-Beratungen lassen sich über die neue Website vereinbaren. kb

GENOSSENSCHAFT IDEAL

Tanz auf den Misständen

Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen, eine vernachlässigte Wohnanlage und ein fragwürdiger Verein, der jahrelang diverse Tanz- und Mal-Kurse über die Mieten finanzierte – bei der Baugenossenschaft Ideal scheint einiges im Argen zu liegen. Einer Mieterin, die das nicht hinnehmen will, wurde nun fristlos gekündigt.

Mit rund 4600 Wohnungen ist die 1907 gegründete Ideal eine der größeren Genossenschaften. Ihre Wurzeln liegen in der Ideal-Passage, einem Reformwohnungsbau zwischen Fulda- und Weichselstraße in Neukölln. Doch das denkmalgeschützte Vorzeigeprojekt weist diverse Missstände auf, weswegen eine Mieterin seit Jahren die Miete mindert. So sind die Tore zur Hofanlage nachts nicht verschlossen, was Vandalismus zur Folge hat. Sogar eine Brandstiftung hat es Ende 2020 gegeben. Das Gericht hat die Mietminderung für rechtens erklärt.

Seit 2018 hat die Mieterin zudem mehrere Prozesse um die Betriebskostenabrechnung geführt. Die Genossenschaft weigert sich, Beleginsicht zu gewähren und musste erst vom Gericht dazu verurteilt werden – inklusive richterlichem Durchsuchungsbeschluss für die Büroräume. Das Gericht stellte zahlreiche Ungereimtheiten in den Abrechnungen fest. So fanden sich auffällig viele Aufträge ohne Verträge oder Tätigkeitsnachweis sowie falsche Flächenangaben (Amtsgericht Neukölln vom 5. November 2019 – 18 C 248/18). Die Retourkutsche von Seiten der Genossenschaft gegenüber der Mieterin kam im Mai 2023: die fristlose Kündigung, angeblich wegen nicht berechtigter Untervermietung, gewerblicher Nutzung der Wohnung sowie Mietrückständen. Da die ersten beiden Vorwürfe völlig haltlos waren, stützt sich die im Juli eingereichte Räumungsklage nur noch auf die angeblichen Mietrückstände. Dabei handelt es sich um die vorgenommene Mietminderung sowie

Rückhaltungen aus den strittigen Betriebskostenabrechnungen.

Das MieterMagazin hätte gern gewusst, wie sich die Genossenschaft dazu äußert. Doch unter Verweis auf die laufenden juristischen Verfahren schweigt der Vorstand. Dabei bezog sich lediglich ein Teil der Fragen auf gerichtsanhängige Vorgänge.

Zum mittlerweile aufgelösten Verein „Die Idealisten“, der über Jahre hinweg zahlreiche Hobbykurse angeboten hat – weit über das Maß der sonst bei Genossenschaften üblichen Nachbarschaftsaktivitäten hinaus – wollte der Vorstand ebenfalls nichts sagen. Ob Strom und andere Aktivitäten in den Räumlichkeiten über die Mieteinnahmen bezahlt wurden, ob es zur Aufgabe einer Bauges-

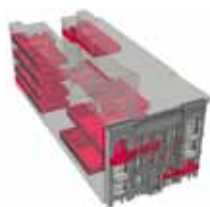


Foto: Sabine Mittermeier

nossenschaft gehört, Dutzende von Gratis-Malkursen und Tanzunterricht anzubieten – darauf gibt die Ideal keine Antwort.

Birgit Leiß

Der ehemalige Reformwohnungsbau hat Mängel am Haus und Ungereimtheiten in der Buchhaltung



<https://zwangsraeume.berlin/de>

www.aktives-museum.de

ist eine Arbeitsplattform und Werkstatt für alle, die sich mit der nationalsozialistischen Vergangenheit, ihren gesellschaftlichen Voraussetzungen und ihren Nachwirkungen bis in die Gegenwart beschäftigen wollen.

ONLINE-AUFTRITT In Zwangswohnungen

Nicht erst mit der Entrechtung der jüdischen Mieter:innen mit dem „Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden“ vom 30. April 1939, das reichsweit erlaubte, die jüdische Bevölkerung in Zwangswohnungen einzuweisen und den Mieter:innenschutz aushebelte, stieg der Druck auf die Jüdinnen und Juden, die Angst wurde zum ständigen Begleiter. Der „Völkische Beobachter“ titelte am 18. September 1938: „Das Berliner Amtsgericht löst Mietverhältnis auf“, denn es sei „einem rassebewussten Volksgenossen eine Hausgemeinschaft mit einem Juden“ nicht zuzumuten, „da sie nur zwischen deutschblütigen Menschen möglich sei.“ Es läge eine „erhebliche Störung des Wohnrechts“ vor, eine fristlose Kündigung sei rechtens.

Die Juden hätten, so das Nazi-Propaganda-Blatt, eine geminderte Rechtsstellung, da sie nicht Teil der deutschen Volksgemeinschaft seien, der jüdische Mieter bedeute eine „erhebliche Belästigung im Sinne des § 2 des Mieterschutzgesetzes“, abgeschlossene Verträge gelten nicht mehr.

Erstmals wird die Forschung zu den Wohnungszwangsweisungen für die jüdische Bevölkerung öffentlich sichtbar, mit einem gelungenen Online-Auftritt, mit Spaziergängen zu den sogenannten Judenhäusern, hervorragend recherchiert und initiiert vom Aktiven Museum, Berlin.

eska

WEGWERFKARTONS

Immer frisch und preiswert ...



Immer mehr Warenlieferungen nach Hause und eine fehlende Bereitschaft, den Kartonmüll zu zerkleinern, sorgen auf den Berliner Höfen für das überall gleiche Bild: Papiercontainer, die kurz nach ihrer Entleerung schon wieder überfüllt sind.

Nie mehr im Supermarkt Schlange stehen, statt Tüten schleppen schön zu Hause bleiben, nur ab und an der Gang zum Müllcontainer. Platzhirsche wie Gorillas oder Newcomer wie Yababa versprechen „frisch, halal und zu Supermarktpreisen“ Lebensmittellieferungen im Handumdrehen. Die Lieferservice-Firmen boomen, die traditionell stationär verkaufenden Lebensmittelanbieter ziehen mit entsprechenden Service-Angeboten nach. Deutschland ist einer der Spitzenreiter in der EU im Hausmüllaufkommen, ziemlich

fernab von Kreislaufwirtschaft oder Ökodesign-Richtlinie, und der Blaue Engel, das 1978 eingeführte Umweltzeichen, sieht dem Treiben von Weitem zu.

Laut Umweltbundesamt wuchs der Verpackungsmüll von 15,3 Millionen Tonnen im Jahr 2000 auf 18,9 Tonnen 2018 an – verursacht ungefähr zur Hälfte durch private Konsumenten. Immer mehr Single- und Zweipersonen-Haushalte sind ein Grund für die Verpackungsexplosion. 2017 sorgte „take away“ für 281 000 Tonnen Verpackungen, die die öffentlichen Mülleimer zu 20 Prozent befüllten. Hat die seit 2023 geltende Mehrweg-Angebotspflicht hier nicht für Abhilfe gesorgt? Nein, weiß Thomas Klöckner von der Berliner Stadtreinigung: „Am offensichtlichsten ist eine deutliche Zunahme der Kartonagen, die leider sehr oft un-

Mit dieser Flut ist die blaue Tonne überfordert

Illustration: Julia Gandras



zerkleinert und unverpresst in Abfallbehälter eingefüllt werden und so schnell für Überfüllungen sorgen.“ Abhilfe: Ein sanft köchelnder Eintopf und Wurst und Käse in mitgebrachten Dosen einkaufen.

Silke Kettelhake

UMWANDLUNG

Deutlicher Rückgang nach Genehmigungspflicht



Foto: Christian Muhrbeck

Umwandlungen nur noch in bestimmten Fällen

In Berlin werden nur noch wenige Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den Rückgang und fordert eine Verlängerung des Umwandelungsschutzes.

In den mittlerweile 78 Berliner Milieuschutzgebieten sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen seit 2015 genehmigungspflichtig. Die Zahl der Umwandlungsanträge ist von 13 416 Woh-

nungen im Jahr 2021 auf 923 im Jahr 2022 zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2023 wurde nur noch für 40 Wohnungen im Milieuschutz eine Umwandlung beantragt und bewilligt.

Seit Oktober 2021 gilt in ganz Berlin eine Genehmigungspflicht. Zugestimmt wird einer Umwandlung nur, wenn das Haus ein Erbfall ist, die Wohnungen an Familienangehörige oder zu zwei Dritteln an die Mieter:innen verkauft werden. Diese Regelung gilt aber nicht für Häuser mit weniger als sechs Wohnungen. Nach diesem Baugesetzbuch-Paragrafen 250 wurde im Jahr 2022 berlinweit für 585 Wohnungen die Umwandlung beantragt, im ersten Halbjahr 2023 noch für 182.

„An den sinkenden Umwandlungszahlen zeigt sich, dass der verschärfte Umwandelungsschutz wirkt“, erklärt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. „In einer Mieter:innenstadt

wie Berlin muss der Verlust noch bezahlbarer Wohnungen vermieden werden.“

Eine Umwandlung ist meist der Beginn einer Mieterverdrängung. Um Eigentumswohnungen möglichst teuer verkaufen zu können, werden alle Mieterhöhungsspielräume ausgenutzt und preistreibende Modernisierungen durchgeführt. Hinzu kommt die hohe Gefahr von Eigenbedarfskündigungen. Der BMV fordert deshalb unter anderem, Eigenbedarfskündigungen auszuschließen, wenn eine bewohnte Wohnung gekauft wird. In Milieuschutzgebieten solle die Umwandlung gänzlich untersagt werden. Der BMV verlangt zudem, dass die Bundesregierung den bis 2025 befristeten Umwandelungsschutz des Baugesetzbuchs verlängert. Auch Bausenator Christian Gaebler (SPD) hält das für erforderlich: „Berlin setzt sich für eine Entfristung des Instruments ein.“ Jens Sethmann

■ Jahresumwandlungsbericht 2022: www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/#umwandlungsverordnung

§ 6 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

Kampf den Fristen-Surfern

Der Wohnungsleerstand nimmt zu, oft erwirkt mit dubiosen Methoden. Nun will das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ausprobieren, ob dem rechtlich beizukommen ist.

Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis90/Die Grünen) hat in der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg Mitte Oktober bekanntgegeben, dass den Eigentümer:innen sogenannter Problemimmobilien der Kampf angesagt wird.

Deren Masche: Es werden erhebliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen angekündigt und dann so schleppend durchgeführt, dass Mieter:innen von sich aus Mietverhältnisse kündigen, um nicht endlosem Baustress ausgesetzt zu sein. So zum Beispiel geschehen in der Kreuzberger Graefestraße 13, wo nach einem Brand Wohnungen seit Langem unbewohnbar sind. Das Gebäude Ha-

senheide 47 durchläuft ein ähnliches Schicksal.

Dem will Florian Schmidt nun ein Ende setzen. Eine Arbeitsgemeinschaft Problemimmobilien wird unter Federführung des Rechtsamts und Beteiligung der Bereiche Bauaufsicht, Zweckentfremdung und Milieuschutz das Vorgehen organisieren. Zur Anwendung kommen soll der § 6 Wirtschaftsstrafgesetz. Er ahndet mit einem Bußgeld von bis zu 100000 Euro, wenn Baumaßnahmen in missbräuchlicher Art durchgeführt werden – sprich: wenn mit ihnen nachweislich die Absicht verfolgt wird, die Mieter:innen zu einer Kündigung zu veranlassen.

Eine gewisse Unsicherheit gegenüber der Wirksamkeit des Paragraphen, der bislang in solchen Fällen noch nicht zum Einsatz kam, räumt der Kreuzberger Stadtrat ein: „Wie die Erfolgsaussichten vor Gericht sind, wissen wir nicht. Dennoch wol-

Fotos: Christian Muhrbeck



Bauankündigungen nur, um Kündigungen auszulösen?

Graefestraße 13 und Hasenheide 47



len wir es probieren, um mit dem neuen Instrument Erfahrungen zu sammeln und um ein Signal zu setzen“, sagte er vor der Bezirksverordnetenversammlung.

Hinderlich für die Anwendung dürfte sein, dass die Behörde dem Vermieter nachweisen muss, dass er durch seine Baumaßnahmen beabsichtigt, die Mieterschaft zu verdrängen – es ihm also darauf ankommt, sie aus den Mietverhältnissen herauszubekommen. Das wird womöglich schwer nachzuweisen sein.

Stefan Klein

AKTIONSWOCHE „HANDS OFF PANKOW!“

Wimpel, Banner und Laternen gegen Verdrängung

Die Initiative „Pankow gegen Verdrängung“ macht weiter mobil. Bei einer Aktionswoche im November wurden unter anderem Wimpel gebastelt, zum gemeinsamen Picknick eingeladen und ein Laternenumzug veranstaltet.

Mit einer Aktionswoche machte „Pankow gegen Verdrängung“ mobil gegen den befürchteten Wohnungsverlust

Der Umzug mit den bunten Lampions startete am Helmholtzplatz. Der kleine Trupp schlenderte dann durch den Kiez und legte an mehreren vom Auslaufen der Sozialbindung betroffenen Häusern ei-

nen Stopp ein. Dort erzählten die Bewohner:innen ihre Geschichten. Sie berichteten von der Angst, nach Jahrzehnten im Kiez die Wohnung zu verlieren, weil man die Miete nicht mehr zahlen kann oder aufgrund einer Eigenbedarfskündigung hinausgeworfen wird.

Der Hintergrund: in Pankow fallen in den nächsten Jahren rund 3600 Wohnungen aus der Sozialbindung, einige sind es schon. Sie waren nach der Wende mit öffentlichen Fördermitteln saniert worden. Die Folgen: Mieterhöhungen von bis zu 50 Prozent, Umwandlung, Verkauf. „Wir wollten den abstrakten Zahlen und Begriffen wie ‚Auslaufen der Sozialbindung‘ persönliche Geschichten entgegensetzen“, sagt eine Sprecherin zur Aktionswoche. Zudem ging es darum, die Initiative sichtbar zu machen im Stadtteil. Die bei der

Auftaktaktion gemeinsam gebastelten Wimpel und Banner wurden in den Straßen und zwischen den Häusern aufgehängt. Außerdem wurden weitere Unterschriften gesammelt für einen offenen Brief an die Politik. Darin wird unter anderem ein Verbot von Eigenbedarfskündigungen, ein Härtefallfonds und ein Pilotprojekt zur Kommunalisierung der betroffenen Wohnungen gefordert. Mit der Resonanz auf die Aktionswoche ist man sehr zufrieden. „Bei den familienfreundlichen Aktionen konnten wir viele neue Leute kennenlernen“, erklärt die Sprecherin. Die Initiative möchte die Häuser dabei unterstützen, sich selber zu organisieren. Dahinter steht das „Kiezprojekt“, ein bundesweit einmaliges Kooperationsprojekt der AG Starthilfe und Movement Hub mit dem Berliner Mieterverein. *Birgit Leiß*

Foto: Christian Muhrbeck



VERGESELLSCHAFTUNG VON WOHNRAUM

Prüferitis oder Verzögerungstaktik?

Der Berliner Senat will ein weiteres Rechtsgutachten in Auftrag geben, bevor er die Aufstellung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes in Angriff nimmt. Der per Volksentscheid beschlossene Auftrag, große Wohnkonzerne zu vergesellschaften, wird damit weiter verzögert.

Der Senat möchte erneut verfassungsrechtliche Fragen zur Vergesellschaftung klären und dazu im ersten Quartal 2024 ein Gutachten in Auftrag geben. Das geht aus einem Bericht der Senatsverwaltung für Finanzen an das Abgeordnetenhaus hervor. Das Ergebnis des Gutachtens soll im dritten Quartal vorliegen. Dadurch wird es sehr unwahrscheinlich, dass das für den Spätsommer 2024 angekündigte Vergesellschaftungsrah-

mengesetz rechtzeitig fertig wird. Schon in der Ankündigung eines Rahmengesetzes sahen Kritiker ein Hinhalte-Manöver des Senats, um die eigentliche Vergesellschaftung hinauszuschieben. Das Rahmengesetz soll erst zwei Jahre nach seiner Verabschiedung in Kraft treten.

„Es drängt sich der Verdacht auf, dass eine Umsetzung des demokratischen Willens der Mehrheit der Wahlberechtigten verzögert wird“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. „Immerhin liegt der Abschlussbericht der Expertenkommission bereits seit dem 28. Juni vor, und die Kommission hat keine verfassungsrechtlichen Zweifel geäußert“, so Bartels. Die Klärung etwaiger Bedenken hätte man schon längst in Angriff nehmen können. „Wir brauchen keine weiteren Gut-

Foto: Christian Muhrbeck



achten, und wir brauchen auch kein Rahmengesetz“, erklärt Achim Lindemann, Sprecher der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen. „CDU und SPD weigern sich, den Willen der Berliner:innen zu respektieren und die Immobilienkonzerne endlich zu enteignen, damit die Mieten wieder bezahlbar werden.“ Die Initiative hat deshalb schon im September angekündigt, selbst die Arbeit des Gesetzgebers zu übernehmen und ein neues Volksbegehren zu starten. *Jens Sethmann*

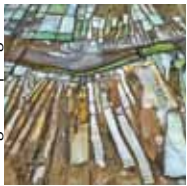
Berlins Regierender bei Entgegennahme des Expertenberichts am 28. Juni 2023: Aus seiner Abneigung gegen die Vergesellschaftung hat Kai Wegner nie einen Hehl gemacht

■ Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen: www.dwenteignen.de

SIGHTSEEING

Wo die erste Käthe-Kruse-Puppe entstand

Foto: galeriespringer.de



Künstlerhaus Fasanenstraße 13
Die vermieteten Künstlerwohnungen können nicht besichtigt werden
Im Haus: Galerie Springer
www.galerie.springer.de

Im Frühjahr 1890 fertiggestellt, bietet das Künstlerhaus Historismus in eigener Ausprägung, mit Putten und Löwen – eine mit ihren stilistischen Freiheiten erlebbare Vision des stadtbekanntem Phantasten Sehring, der unter anderem verantwortlich für das Theater des Westens ist. Anni Jänisch wohnt seit 1956 im St. Lukas, und sie wundert sich noch heute, dass ihr Künstlerhaus fast unbeschädigt den Krieg überstanden hat, der große Zoobunker lag nebenan. Sie hält die Atelier-Wohnungen für Künstler:innen frei – für die Nachfolger von beispielsweise Ernst Barlach und Milly Steger, die hier wohnten und arbeiteten. Oder Käthe Kruse, die hier die erste ihrer zahlreichen einst und heute noch hoch geschätzten Puppen entworfen hat. Den immer wieder zwecks Kauf des Hauses anfragenden Investoren begegnet Anni Jänisch mit einem klaren Nein. Vielleicht hat sie sich als Kind ihre klare Haltung von ihrem Großvater abgeschaut, der als Verwalter gegenüber dem „Parteifritzen“ deutlich machte, dass die so genannte „Halbjüdin“, eine Tänzerin, sehr wohl im St. Lukas wohnen bleiben konnte, auch in der Zeit der Judenverfolgung und Deportation. *eska*

Anzeige

Sie sind Mieter*in?

Ihr Haus soll verkauft werden?

Wir sorgen dafür, dass Ihr Haus ein verlässliches Zuhause bleibt.



Sprechen Sie uns an.

GIMA Berlin-Brandenburg eG
Belforter Str. 29 | 10405 Berlin

030 25 89 90 25 | www.gima.berlin

MIETERMITBESTIMMUNG

Nicht auf Augenhöhe

Mieterbeiräte stehen für Mitbestimmung. Wenn sie aber nur per Los zu Entscheidungen zugelassen und über wichtige Dokumente nicht ausreichend informiert werden, zeigt das: Wohnungsunternehmen und Verwaltung nehmen sie nicht ernst.

Über Chancen der Mitgestaltung hatten Mieterbeiräte und Mieterräte mit Vertreter:innen der Wohnraumversorgung Berlin, den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und mit Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler ins Gespräch kommen wollen. Aber die 7. Jahreskonferenz zeigte eher, wie wenig solche Mitbestimmung bisher auf Augenhöhe erfolgt.

Dabei trat bereits am 22. Februar dieses Jahres ein novelliertes Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) in Kraft, das einen Anspruch gewährt auf Information, Anhörung und Stellungnahme zu

jenen Vorhaben der kommunalen Wohnungsbauunternehmen, die Mieter:innen im Quartier betreffen. Mit Hinweis auf die Erarbeitung einer gemeinsamen Mustersatzung wurde die Umsetzung dieses Gesetzes jedoch erst einmal auf die lange Bank geschoben. Über Monate arbeiteten die LWU allein an der Satzung.

Die Ergebnisse wurden dann in einem kurzen Workshop im Oktober diskutiert. Daran durften nur per Losverfahren ausgewählte Vertreter:innen von Mieterbeiräten teilnehmen – ein auf der Konferenz heftig kritisiertes Vorgehen. Während die Fachleute der Unternehmen über Monate Zeit gehabt hätten, an der Mustersatzung zu arbeiten, seien den Mietervertreter:innen lediglich anderthalb Tage dafür geblieben, beschwerte sich ein Mieterbeirat der Degewo. Wegen des Zeitdrucks hatten sie auch keine Gelegenheit,



Foto: Reinaldo Coddou H.

sich mit anderen auszutauschen. Auf der Tagung stellte sich dann auch noch heraus, dass nicht allen im Saal der Entwurf des Dokumentes vorgelegen hatte.

„Die Mieterbeiräte haben Leitlinien für ihre Tätigkeit ausgearbeitet, die seit fünf Jahren gelten“, sagt Heike Külper, Mitglied der Initiativgruppe der Mieterbeiräte. Diese Leitlinien seien auch eine Grundlage für die Erarbeitung der Mustersatzung gewesen. „Wir hätten deshalb viel früher in die Arbeit einbezogen werden müssen.“

Rosemarie Mieder

Auch auf der 7. Jahreskonferenz fühlten sich die Mieterbeiräte von den Wohnungsunternehmen nicht ernst genommen

WERNER-DÜTTMANN-SIEDLUNG

Mieterhöhungen bis zum Anschlag

Weil die Sozialbindung ihrer Wohnung ausläuft, erhalten 180 Mietparteien in der Kreuzberger Werner-Düttmann-Siedlung Mieterhöhungsschreiben. Der Berliner Mieterverein prüft die Fälle.

Großer Schreck für die Bewohner von acht Häusern in der Werner-Düttmann-Siedlung in Kreuzberg. Ihre Vermieterin, die „aurag Hasenheide 33-38 Grundbesitz GmbH & Co. KG“, hatte allen 180 Mietparteien in der Hasenheide 33-38 und Graefestraße 47-49 Schreiben geschickt, in denen mitgeteilt wird, dass zum 31. Dezember 2023 die Bindungsfrist ihrer mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen ausläuft. Während der größere Teil der Siedlung mit 577 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten im Jahr 2021 von der Wohnungsbaugesell-

schaft Mitte (WBM) erworben wurde, sind in den jetzt betroffenen Häusern nicht-städtische Immobilien-Investoren am Werk. Angekündigt wurde eine Mieterhöhung von 15 Prozent – das Maximum, das nach der geltenden Kappungsgrenze-Regelung erlaubt ist.

Spontan organisierte die Mieterschaft am 2. November ein Treffen im „Dütti“, dem Nachbarschaftstreff der Siedlung. Dabei stellte sich heraus, dass in fast allen Fällen pauschal die maximal zulässigen 15 Prozent ausgeschöpft wurden. Bei der Festlegung der Nettokaltmiete je Quadratmeter wurden keine Eigenschaften („wohnmindernde“ oder „wohnersteigernde“ Merkmale) der teils sehr unterschiedlichen Wohnungen berücksichtigt. Eine stichprobenhafte Prüfung durch den Berliner Mieterverein hat er-

geben, dass in etlichen Fällen nur eine geringere Mieterhöhung zulässig wäre. Der Beratungsbedarf ist groß: Hilfe bei den Formularen, die Möglichkeit des Wohngeldbezugs, eine Zustimmung zur Mieterhöhung oder eine Sammelklage waren im Gespräch. Neben dem Berliner Mieterverein kümmert sich auch die Mieterberatungsgesellschaft asum um die Mieter:innen. *Stefan Klein*

Nach dem Auslaufen der Sozialbindung sollen die Mieten in der Düttmann-Siedlung bis zum maximal Zulässigen erhöht werden



Foto: Christian Muhrbeck

HEIMSTADEN-MIETERHÖHUNGEN

Falsche Rechnung vom „fairen Vermieter“

„Heimstaden kann man offensichtlich keine Wohnungen anvertrauen“ – diese Schlussfolgerung zog eine Sprecherin der Initiative „StopHeimstaden“ aus der jüngsten Mieterhöhungswelle. Mindestens die Hälfte der verschickten Mieterhöhungen enthält eklatante Fehler.

Etwa 6500, nach anderen Angaben sogar 9100 Berliner Haushalte haben seit September unangenehme Post von dem skandinavischen Wohnungsunternehmen Heimstaden bekommen. Bei einigen war bereits im letzten Jahr die Miete um 15 Prozent erhöht worden – hier besteht keinerlei Erhöhungsspielraum. Bei anderen sollte trotz Staffelmietvereinbarung nach dem Mietspiegel erhöht werden. „Meist wird einfach unter Ausschöpfung der Kappungsgrenze um 15 Prozent erhöht, ohne die ortsübliche Vergleichsmiete zu beachten“, so Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Die Miete kann nur dann innerhalb von drei Jahren um 15 Prozent angehoben werden, wenn damit die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Der Immobilienkonzern, der gern das Image des fairen Vermieters pflegt, räumte die Fehler umgehend ein. Begründet werden sie mit der Umstellung auf ein neues IT-System zur Mietenverwaltung. Betroffene würden Entschuldigungsschreiben erhalten, so der Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch. Fehlerhafte Mieterhöhungen würden entweder vollständig zurückgenommen oder korrigiert – auch bei denjenigen, die aus Unkenntnis bereits zugestimmt haben, so Lippitsch. Das ist zum Teil zwar geschehen, aber BMV-Geschäftsführerin Werner rät, auch die korrigierten Mieterhöhungen in der Mieterberatung prüfen zu lassen. Erst nach und nach zeigt sich das Ausmaß des Vorfalls. Auch in Hamburg sind Tausende von Wohnungen betroffen. An einen IT-Fehler wol-

len viele nicht glauben. Die Initiative StopHeimstaden und das Netzwerk Recht auf Stadt Hamburg haben sich deshalb zu einer Informationskampagne mit dem Berliner Mieterverein, dem Mieterverein zu Hamburg und dem Mieterverein Mieter helfen Mietern Hamburg zusammengeschlossen. Ziel ist es, bundesweit alle Heimstaden-Mieter:innen über ihre Rechte aufzuklären und die unbegründeten Mieterhöhungen abzuwehren. Das Bündnis fordert unter anderem ein generelles Verbot der Indexmiete und die bundesweite Einführung einer Kappungsgrenze von 11 Prozent innerhalb von drei Jahren. Eine solche Kappungsgrenze ist nicht nur im Koalitionsvertrag vereinbart, sondern auch im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen, das der Berliner Se-



Foto: Rolf Zöllner/pa

nat unter anderem mit dem Immobilien-Dachverband ZIA eingegangen ist. 2022 ist Heimstaden dem ZIA beigetreten. Doch weil das Unternehmen selber nicht unterschrieben hat, sieht es sich auch nicht in der Pflicht. Man fragt sich, welchen Wert die Bündnis-Mitarbeit hat, wenn Mitgliedsunternehmen die Zusicherungen ihrer Verbände ignorieren.
Birgit Leiß

Gehen soll Einar Skjerven – er kauft unter anderem für Heimstaden Berliner Immobilien

BUCHTIPP

Gemeinsam gut leben



Heinz Feldmann:
Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft. Partizipativ planen, bauen und wohnen. München, 2022, 28 Euro

Ob Mehrgenerationenhaus, Cohousing, WG oder Wohnprojekt: Wohnen in Gemeinschaft ist im Trend. Viele Mieter:innen scheuen sich jedoch davor, Geld und Energie in ein Projekt zu stecken, das am Ende womöglich scheitert. Abhilfe schaffen will hier ein aktuelles Buch aus dem oekom-Verlag, das sich auf über 330 Seiten den wichtigsten Fragen rund ums gemeinschaftliche Wohnen widmet. Autor Heinz Feldmann ist Experte – der ehemalige Konzernmanager, inzwischen selbsterklärter Öko- und Gemeinwohlunternehmer, lebt seit 2009 im preisgekrönten Wohnprojekt Wien, das er selbst mitgegründet hat. Das Buch nimmt Gruppenfindung, Gemeinschaftsbildung und Organisation ebenso unter die Lupe wie Rechtsformen, Finanzen und den Bauprozess. Einige der vorgestellten alternativen Methoden wie „Dragon Dreaming“, die Einführung eines Redestabs oder Pinakarri, das „tiefe Zuhören“ der Aborigines, muten vielleicht etwas befremdlich an. In Kombination mit handfesten Checklisten, Expert:innen-Interviews und vielen Downloads (via QR-Codes) wird das Buch aber inhaltlich rund. Wer ein gemeinschaftliches Wohnprojekt anstoßen, in ein solches einsteigen oder es begleiten möchte, für den dürfte das Buch eine kleine Schatztruhe sein.
kb

Etwa 60 000 Wohnungslose gibt es in Berlin, 7000 von ihnen fristen ihr Dasein auf der Straße. Auch ein Masterplan, wie diese Not beseitigt werden kann, ist vorhanden. Der stützt sich auf gute Ansätze und viele soziale Träger und Projekte. So gelingt es durchaus auch immer wieder, Menschen ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Dennoch: Die Zahl der Notfälle steigt alarmierend. Und so stellt sich die Frage: Ist das Vorhaben, das Bundes- und Berliner Landespolitiker auf ihre Agenda gesetzt haben, die Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden, realistisch? Zweifel daran sind erlaubt, sagt unsere Autorin, nachdem sie vor Ort in Berliner Hilfeeinrichtungen war und mit Betroffenen und Betreuenden gesprochen hat. Eine Reportage.



Foto: Nils Richter

Aussichtslos?

Die Wohnungslosigkeit wächst

Daisy ist die erste, die den Besuchern aufgeregt entgegenspringt. „Ich hab sie seit ein paar Tagen“, erklärt Marina Meyer mit stolzer Freude. Sie nimmt das kleine Hündchen auf den Arm und bittet uns herein: „Und auch ich freue mich, wenn Besuch kommt.“ Den konnte die 61-Jährige nicht immer im eigenen Zuhause empfangen. Über fast zwei Jahrzehnte zählte sie zum großen Heer derer, die ohne eigenen Mietvertrag sind. Die entweder als verdeckt Wohnungslose von Bleibe zu

Bleibe ziehen, die in Obdachlosenheimen leben oder auf der Straße kampieren.

Nach einem ersten gesamtdeutschen Überblick im Auftrag der Bundesregierung waren im Sommer 2022 fast 265 000 Menschen in der einen oder anderen Form wohnungslos oder akut von Wohnungslosigkeit bedroht. Um solche Not und Armut zu überwinden, forderte die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG) bereits vor zehn Jahren konkrete Rahmenpläne auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene. Aber erst das EU-Parlament legte 2020 eine Zeitspanne fest und setzte damit ein ehrgeiziges Ziel: 2030 soll Obdachlosigkeit in allen Mitgliedsstaaten beseitigt sein. Dieser Herausforderung stellte sich Berlin 2021 mit einem eigenen Masterplan. Bereits davor gab die Stadt jährlich weit über 300 Millionen Euro für die Notversorgung wohnungsloser Menschen aus. Die Gelder flossen in die Unterbringung Wohnungs-

loser auf der Basis von Tagessätzen an private Anbieter wie etwa Pensionen, in Notunterkünfte, in die Kältehilfe, in Straßensozialarbeit und auch in medizinische Dienste.

„Aber die Situation hat sich nicht nachhaltig verändert“, bilanzierte 2020 die damalige Sozialsenato-

Gelder an der falschen Stelle?

rin Elke Breitenbach (Linke). Ihre Schlussfolgerung: Die Gelder müssten anders verteilt werden. Der Masterplan sollte den dafür notwendigen Paradigmenwechsel einleiten. Ein neuer aktueller Bericht der „Qualitätsgemeinschaft Soziale Dienste“, ein Zusammenschluss von Caritas, Diakonie und weiteren gemeinnützigen Organisationen, macht allerdings deutlich: Das Problem ist in den darauffolgenden zwei bis drei Jahren nicht kleiner geworden: „Nach unserer

Nach zwei Jahrzehnten Obdachlosigkeit versichert Marina Meyer: „Es passiert mir nicht nochmal, dass ich meine Wohnung verliere.“



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Astrid Blank

Die Straßenobdachlosigkeit hat im letzten Jahr um 2600 Fälle zugelegt

schneller als ihr Abbau

Schätzung können wir derzeit von rund 60 000 Wohnungslosen in Berlin ausgehen“, sagt Kai-Gerrit Venske, Fachreferent für Wohnungslosenhilfe bei der Caritas. „Allein die Straßenobdachlosigkeit hat im letzten Jahr innerhalb unserer Projekte um rund 2600 Fälle zugelegt.“ Das müsse alarmieren, dürfe aber auch den Blick darauf nicht verstellen, dass es immer wieder gelingt, viele Menschen aus der Wohnungsnot herauszuholen.

Menschen wie Marina Meyer. Persönliche Tragödien haben zu ihrem sozialen Abstieg, in den Alkoholismus und schließlich in die Wohnungslosigkeit geführt. In den letzten elf Jahren lebte die gelernte Maurerin und einstige West-Berliner Hausbesitzerin in einer Obdachloseneinrichtung.

Allein wäre sie dort nie wieder herausgekommen. Für Menschen wie sie sind in der Gesetzgebung Hilfen verankert, wie zum Beispiel der § 67 des Sozialgesetzbuches XII (SGB XII).

Der besagt, dass Leistungsberechtigte in sozialen Notlagen, die sich aus eigener Kraft nicht helfen können, bedarfsdeckend unterstützt werden. Eine dieser Hilfen ist das betreute Einzelwohnen, das aus einer Wohngruppe oder auch einer Trägerwohnung heraus ins eigene Zuhause führen soll. „Auf diese Weise lassen sich pro Jahr in Berlin mehr als 2000 Menschen wieder in mietvertraglich abgesicher-

Housing First: Die Wohnung hat Vorrang

tem Wohnraum unterbringen, oder es kann ein drohender Wohnungsverlust abgewendet werden“, so der Fachreferent der Caritas-Wohnhilfe. Allerdings sind die Hilfen zeitlich begrenzt und an Bedingungen geknüpft: Betroffene haben eine Mitwirkungspflicht, müssen sich begleiten und beraten lassen, Hilfepläne

etwa zu einer Schuldenregulierung oder auch einer medizinischen Behandlung akzeptieren und einhalten.

Marina Meyers Weg in ihre gemütliche Anderthalb-Zimmer-Wohnung führte nicht übers betreute Einzel-



Foto: Sabine Mittermeier

wohnen, sondern über Housing First Berlin. Das Programm, entwickelt in den USA und erfolgreich angewandt in Finnland, war bereits 2018 als Pilotprojekt in der Hauptstadt gestartet worden. Jene, um die sich das

„Bei uns kommen oft Menschen unter, die in anderen Hilfsmaßnahmen durchgefallen sind“: Sebastian Böwe von Housing First

Wo immer sich in ▶ den Innenstadtbezirken Orte befinden, die etwas Schutz vor Regen, Wind und Kälte versprechen, werden sie zum Übernachtungsplatz für Obdachlose

Projekt kümmert, kommen nicht selten direkt von der Straße: „Es sind oft Menschen, die im betreuten Einzelwohnen durchgefallen sind“, erklärt Sebastian Böwe, Mitarbeiter bei Housing First. Etwa weil sie der Mitwirkungspflicht nicht gerecht werden wollen oder können oder auch weil sie viel mehr Zeit und Hilfe brauchen, um selbstständiges Wohnen wieder zu erlernen.

Bei Housing First steht die eigene Wohnung nicht am Ende eines oft langwierigen Betreuungsprozesses, sondern an dessen Anfang. Mit dem Wohnungsschlüssel und dem Mietvertrag erhalten Menschen, die bis dahin wohnungs- beziehungsweise obdachlos waren, sozialarbeiterische Begleitung, solange sie dies wünschen und es notwendig ist. Marina Meyer bekommt noch heute einmal in der Woche Besuch von einem Sozialarbeiter: „Dass ich meine Woh-



Foto: Sabine Mittermeier

Hilfsmodell für die Versorgung Wohnungsloser unterwegs: das Geschützte Marktsegment. Seit 30 Jahren gibt es dafür einen Kooperationsvertrag, der von Wohnungsunternehmen, dem Land Berlin und den Bezirksämtern unterzeichnet ist und vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, ein Kontingent an Wohnraum beispielsweise für Menschen aus betreuten Einrichtungen oder für Haftentlassene zur Verfügung zu stellen. 2500 Wohnungen fordert der Berliner Masterplan für 2024.

Um immer wieder auch Vermieter für Obdachlose zu finden, koope-

zu vermieten, bietet das Programm neben einem Fonds für eventuelle Sachschäden auch andere Sicherheiten: „Wer einen Mietvertrag will, muss zustimmen, dass die Hausverwaltung sich bei Konflikten und Störungen des Mietverhältnisses direkt an uns wenden darf.“

Housing First, im Berliner Masterplan 2021 als ein Schlüsselprojekt verankert, und bisher vom Verein Berliner Stadtmission und Neue Chance gGmbH umgesetzt, wurde gerade unter der neuen schwarz-roten Koalition um vier neue Anbieter erweitert und steht jetzt mit 6,1 Millionen Euro im Berliner Doppelhaushalt 2022/2023. Das soll dazu beitragen, weg von einer womöglich dauerhaften Unterbringung hin zu einem dauerhaften selbstständigen Wohnen führen.

Für den alkoholabhängigen 62-jährige Michael Z. wäre das vielleicht nicht

„Aus sechs Wohnheimen rausgeflogen“ sei er, sagt Micha Z.(l.) – jetzt hat er in einem Heim für alkoholranke Männer ein dauerhaftes Zuhause gefunden



Fotos: Sabine Mittermeier

„Unsere Bewohner ▶ können bis an ihr Lebensende im Haus bleiben“, sagt Ulrich Davids (links), der das Heim für Alkoholabhängige seit elf Jahren leitet, Sozialpädagoge Sven Niederhofer geht mit seinem Team dorthin, wo die Obdachlosen „ihre Schlafsäcke ausgerollt haben“

„Unser Bewoher ▶ nung verliere, passiert mir nicht noch mal ...“ Housing First ist ein betreuungsaufwendiges, aber ebenso nachhaltiges Programm: Von den 68 Frauen und Männern, die in den vergangenen fünf Jahren betreut wurden, leben heute 62 in ihren eigenen vier Wänden. Die müssen allerdings erst einmal am Wohnungsmarkt gefunden werden – gehören sie doch gerade zu dem Marktsegment, das auch vom Heer der Berliner Wohnungssuchenden am meisten nachgefragt wird: Klein und bezahlbar. In diesem Segment ist auch ein weiteres



riert der erfahrene Wohnungsscout Sebastian Böwe von Housing First mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, hält Kontakt zu Genossenschaften, börsennotierten Unternehmen und auch privaten Vermieterinnen. Um sie zu überzeugen, an eine als schwierig geltende Klientel

Corona hat Grenzen aufgezeigt

mehr in Frage gekommen. Der gelernte Drucker war 15 Jahre obdachlos. „Aus sechs Wohnheimen bin ich rausgeflogen“, erzählt er. Jedes Mal habe er seine Iso-Matte genommen und sei zurück auf die Straße gegangen. Langjährigen Obdachlosen fiele es schwer, Hilfe anzunehmen, erklärt Sven Niederhofer, Sozialpädagoge bei der Diakonie. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg leitet er eine mobile Beratung. Niederhofer und sein Team besuchen die Obdachlosen dort, wo sie ihre Zelte aufgebaut, die Matratzen ausgelegt, die

Schlafsäcke ausgerollt haben: „Unser Motto ist: Stay in touch. Wir wollen mit den Menschen in Kontakt bleiben und Vertrauen herstellen.“

Michael Z. wurde nach 15 Jahren von einer Sozialarbeiterin von der Straße geholt. Sie sorgte dafür, dass er in einer Einrichtung in der Nostitzstraße unterkam. Das Wohnheim für alkoholabhängige Männer in Kreuzberg ist seit drei Jahren sein Zuhause. „Behemungsprojekt“ nennt es Ulrich Davids, der das Heim seit elf Jahren leitet. „Unsere Bewohner können bis an ihr Lebensende im Haus bleiben. Wir haben hier auch eine Sterbebegleitung.“ Die suchtakzeptierende Unterkunft mit Pflegebereich, vor 25 Jahren vom Pfarrer der Heilig-Kreuz-Kirche gegründet, sucht deutschlandweit ihresgleichen. Hier dürfen die Männer trinken: „Wer jahrelang alkoholabhängig war, braucht ein gewisses Level, um nicht auf Entzug zu kommen“, erklärt Heimleiter Davids.

Kosten und Leistungen nicht im Gleichgewicht

Die Bewohner werden sozialarbeiterisch und krankenflegerisch betreut – von ehrenamtlichen Kräften. Die Bewohner leben fast ausschließlich in Einzelzimmern, das Heim hat 43 Plätze. Die sind immer voll belegt. In vielen der Berliner Wohnunterkünfte, in denen weit mehr als 30000 bedürftige Männer, Frauen und auch Familien nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) untergebracht sind, sehen die Standards meist anders aus: Mehrbett-Zimmer, kaum Begleitung und Betreuung. Dort gibt es viel zu wenig Fachpersonal, das Streit schlichten, Krisensituationen bewältigen, geschweige denn, die Unterbrachten auf ihrem Weg zurück in ein eigenes Zuhause begleiten könnte. Andererseits sind die jährlichen Kosten der oft privat betriebenen Heime mit einem Tagesatz um die 30 Euro pro Kopf enorm. Diese Kosten und Standards waren ein wichtiger Grund, dass 2020 die damalige Sozialsenatorin Elke Breitenbach die unterschiedlichen Häuser einem Qualitätscheck unter-



Fotos: Sabine Mittermeier

Tanja Schmidt gehört zur Leitung der Notunterkunft in der Storkower Straße, wo Wohnungslosen ein sauberes Bett und eine Waschgelegenheit geboten wird

ziehen und eine gesamtstädtische Steuerung in den Blick nehmen wollte. „Ich möchte die Menschen entsprechend ihren unterschiedlichen Bedürfnissen gezielter unterbringen können“, hatte sie in einem Gespräch mit dem MieterMagazin erklärt (Ausgabe 11/2020, Seite 24: „Den Wildwuchs beenden“). Der „Wildwuchs“, wie sie es bezeichnete, ist bis heute nicht gelichtet, das Anliegen nicht umgesetzt worden. Während nur Bedürftige mit einem Recht auf Sozialleistungen in den teuren Heimen unterkommen kön-

nen, stehen die 1000 Notübernachtungsplätze in der Stadt allen Obdachlosen offen. 700 davon sind derzeit reine Kältehilfplätze – auf niedrigstem Ausstattungs- und Versorgungslevel.

„Dort liegen die Leute teilweise nur auf Matratzen am Boden nebeneinander“, beschreibt Tanja Schmidt die Umstände. Seit 2018 gehört sie zur Leitung der Notunterkunft in der Storkower Straße im Bezirk Pankow, eine von acht ganzjährig geöffneten Einrichtungen in der Stadt. Betrieben wird sie vom Verein Strassenfeger,

Sicherheit für Straßenobdachlose

24/7-Einrichtungen (ganztägige Notübernachtungen für Volljährige, unabhängig von Nationalität, Sprach- und Kulturzugehörigkeit, Geschlecht und Religion) sind:

SuN – Schutz und Neustart für Menschen ohne Obdach

(Stadtmission, 88 Plätze, mit zwei neuen Standorten ab Dezember)

24/7 Notunterkunft für wohnungslose Frauen Kreuzberg

(FSD Stiftung zur Förderung sozialer Dienste Berlin, 65 Plätze), Hallesches Ufer 30

Die **Ambulanz der Berliner Stadtmission** behandelt Obdachlose bei unterschiedlichsten Erkrankungen und Verletzungen. Allgemeine Sprechstunden: dienstags von 16 Uhr bis 20 Uhr und freitags von 11 Uhr bis 15 Uhr. Sie befindet sich nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt in der Berliner Stadtmission, Lehrter Straße 68.

Frostschutzengel ist eine aufsuchende mehrsprachige Beratung für wohnungslose Menschen aus EU-Ländern und Deutschland zu Hilfsmöglichkeiten und einer Verbesserung der Lebenslage. Informationen über Orte der Beratung unter: www.frostschutzengel.de

rm



Fotos: Sabine Mittermeier

Thorsten (auf dem Lastenfahrrad) lebt noch immer im Zelt, aber mit Hilfe von Gangway und deren Mitarbeiterin Zuza Maczynska hat er wieder Fuß gefasst



Nach Redaktionschluss

hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bekanntgegeben, dass sie ihre überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen um eine Förderung für Wohnungen ergänzen wird, die von Wohnungslosigkeit Betroffenen („besondere Bedarfsgruppen“) vorbehalten sein werden. Dafür können private und öffentliche Bauherren einmalige Zuschüsse von 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Anspruch nehmen. Die Miethöhe wird bei 7 Euro pro Quadratmeter liegen (nach Fördermodell 1) beziehungsweise sich bei Umsetzung nach Housing First oder im Geschützten Marktsegment nach den AV Wohnen richten. Das MieterMagazin wird in seiner nächsten Ausgabe berichten.

sie stellt 30 Plätze bereit. Obdachlose können hier ab 18 Uhr „einchecken“ und müssen das Haus am nächsten Morgen bis 8 Uhr wieder verlassen. Neben einem sauberen Bett erwarten sie Sanitärräume und eine Mahlzeit am Abend.

„Zu Corona-Zeiten sind wir an unsere Grenzen gekommen“, erklärt Tanja Schmidt. Das betraf sowohl die Arbeit ihrer zumeist ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer – die zudem oft zu Corona-Risikogruppen gehörten – die Durchsetzung von Hygieneregeln sowie die Umstrukturierung des gesamten Hauses. Über Monate konnten nur zehn Übernachtungsplätze angeboten werden und statt eines Buffets mit gemeinsamem Essen gab es nur Lunchpakete.

„Besonders schlimm war, dass wir positiv Getestete – in der Regel wirklich Kranke – zurück auf die Straße schicken mussten“, so Tanja Schmidt.

„In der Zeit hab ich gemerkt: ich schaffe das nicht mehr“, erinnert sich Thorsten. Der 54-Jährige lebt seit zehn Jahren auf der Straße, seit der Zwangsversteigerung des Mietshauses, in dem er gewohnt hatte.

„Der neue Besitzer hat alle rausgeklagt und rausgeekelt“, erzählt er. Zur Wohnungslosenhilfe des Bezirksamtes, wo man ihm hätte helfen müssen, ist er dennoch nicht gegangen: „Mir war alles egal. So bin ich eben auf die Straße gezogen.“

Bis zur Pandemie habe er ganz gut in seinem Zelt leben können. Dann aber waren die Clubs geschlossen, Thorsten fehlte das Geld vom Flaschensammeln. Zur Streetworkerin

Der Drogenkonsum hat sich verändert

Zuza Maczynska von Gangway hatte er Vertrauen und bat sie um Hilfe. Er wohnt zwar noch immer in seinem Zelt, aber mittlerweile besitzt er wieder einen gültigen Ausweis, hat seinen Führerschein zurück, ist krankenversichert – und bezieht Leistungen vom Jobcenter. Dazu arbeitet er in einem Zwei-Euro-Job und kocht mit anderen für Obdachlose. Ihre „Radtour“ gibt einmal pro Woche Essen an einem Standort in Kreuzberg aus. Dabei merken sie: Der Druck auf der Straße nimmt zu.

„Seit Corona hat sich der Drogenkonsum verändert“, berichtet Zuza Maczynska. „Es wird mehr Crack konsumiert, das macht aggressiver.“ Vor allem jedoch hat sich die Zahl der Obdachlosen deutlich nach oben bewegt: Bis zu 7000 Menschen, schätzt der Verein Gangway, leben mittlerweile auf den Straßen von Berlin. Deutschlandweit, so der Wohnungslosenbericht des Bundes, waren es im vergangenen Jahr 37400. „Grundsätzlich finde ich es gut, dass

wir diese Zahlen kennen“, sagt Kai-Gerrit Venske von der Caritas. „Aber ich würde mir wünschen, dass wir uns das Ziel setzen, diese Zahlen auch Stück für Stück zu reduzieren.“ Wie sonst könne man das große Vorhaben, Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 beseitigen zu wollen, erreichen – ja überhaupt als positive Absicht ernst nehmen?

Das MieterMagazin hätte gerne darüber mit der Sozialsenatsverwaltung (SenASGIVA) gesprochen. Die Bitte um ein Interview wurde abgelehnt: „... leider sind wir zurzeit alle sehr damit beschäftigt, die dynamische Situation bei der Unterbringung geflüchteter Menschen zu organisieren“, lautete die Begründung.

Zuza Maczynska macht diese Art von rigoroser Prioritätensetzung wütend. Vor allem, wenn sie an die Menschen aus Osteuropa denkt, für die kein Krieg die Migrationsursache war, sondern das Versprechen auf Arbeit. Nach Maczynskas Einschätzung machen sie etwa die Hälfte aller Straßenobdachlosen aus.

„Es wird behauptet, die nisten sich in unsere Hilfesysteme ein. Die Wahrheit ist: Nachdem sie keinen Job bekommen haben, gehen sie den Weg in die Obdachlosigkeit. Diese Menschen könnten gar keine Hilfesysteme ausnutzen, denn sie haben zumeist keine Ansprüche auf soziale Leistungen.“ Zuza Maczynska: „Wenn Politiker über die Beendigung von Obdachlosigkeit reden, hat man diese Menschen gar nicht im Visier – sie werden ganz einfach vergessen.“

Rosemarie Mieder



Foto: Sabine Mittermeier

VORGESCHOBENER EIGENBEDARF

Profi-Detektiv hat meistens Erfolg

Dass viele Kündigungen wegen Eigenbedarf vorgetäuscht sind, ist kein Geheimnis. Doch wie kann man das vor Gericht beweisen? Mitgliedern des Berliner Mietervereins bietet sich die Möglichkeit, auf eigene Kosten einen professionellen Ermittler zu beauftragen.

■ Die Kontaktaufnahme zu Hendrik W. erfolgt über den Mieterverein:
☎ 030226260
Stundensatz: 50 Euro

Hendrik W. ist seit 30 Jahren Detektiv. Lange Zeit hatte er es vor allem mit „normalen“ Betrugssachen zu tun. Seit einigen Jahren häufen sich die Anfragen zu Ermittlungen wegen Eigenbedarfskündigungen. Meistens sind es Klienten von Anwältinnen und Anwälten, die ihn empfohlen

drik W. recherchiert die Lebens- und Wohnverhältnisse derjenigen, für die die Wohnung angeblich gebraucht wird: Steht da wirklich eine Scheidung an, oder ist die Ehe intakt? Will die Tochter tatsächlich zurück nach Berlin, oder hat sie in München, wo sie studiert hat, bereits ei-

Vor dem Richter erweisen sich die Erkenntnisse eines professionellen Ermittlers häufig als unschlagbar



haben. Seinen vollen Namen möchte Hendrik W. nicht in der Zeitung lesen. Auch die Methoden, mit denen er arbeitet, will er verständlicherweise nicht verraten. Nur so viel: „Ich sammle Beweise.“ Hen-

* Name der Redaktion bekannt

ne Stelle angenommen? Seine Informationen bekommt der Detektiv unter anderem übers Internet, über Meldeämter und – hier bleibt er bewusst vage – über verdeckte Ermittlungen im privaten und beruflichen Umfeld. Vor Gericht tritt er dann als Zeuge auf.

Die Methoden von Hendrik W. sind völlig legal. Von nicht zulässiger Beweisbeschaffung hält er sich fern. Telefonate mitzuschneiden wäre beispielsweise illegal. „Das mache ich grundsätzlich nicht“, erklärt er. Bei den meisten seiner Aufträge geht es darum, die Kündigung abzuwehren, eher selten um Schadensersatz, wenn sich nach der Räumung herausstellt, dass gar kein Eigenbedarf vorgelegen hat. Ein paar Mal hatte

er es auch mit der seit einigen Jahren beliebten Masche „Untervermietung durch einen Strohmann“ zu tun. In diesen Fällen fand Hendrik W. nicht nur heraus, dass der angebliche Hauptmieter nie in der Wohnung gewohnt hat, sondern auch, dass dieser geschäftlich eng mit der Immobilienfirma verflochten ist.

Pascal Lehmanns* Vermieter fiel die Kinnlade herunter, als Hendrik W. vor Gericht seine Aussage machte. „Der Vermieter war richtig verärgert“, erklärt der Mieter – der allerdings ebenfalls allen Grund hatte, sauer zu sein. Nachdem er und seine Frau mehrere Mieterhöhungsverlangen erfolgreich abgewehrt hatten und dann noch die Beseitigung eines Wasserschadens verlangten, kam vor zwei Jahren plötzlich eine Eigenbedarfskündigung. Der knapp 80-jährige Vater wollte sich von seiner frisch angetrauten Ehefrau scheiden lassen. „Das kam uns höchst

Aufatmen nach zwei nervenaufreibenden Jahren

unglaublich vor“, erklärt Pascal Lehmann. Um an belastbare Fakten zu kommen, empfahl ihnen ihr Anwalt Benjamin Raabe die Dienste des Detektivs. Raabe macht seit Jahren sehr gute Erfahrungen mit Hendrik W. „Er ist ein Profi und bekommt oft wichtige Infos heraus, die den behaupteten Eigenbedarf vor Gericht erschüttern.“

Da diese Dienstleistung, die vom Berliner Mieterverein und seinen Anwälten vermittelt wird, nicht im BMV-Mitgliedsbeitrag enthalten ist, zögern viele mit einer Beauftragung. Doch der Erfolg kann sich sehen lassen. Laut Hendrik W. konnte in 90 Prozent seiner beauftragten Fälle eine Eigenbedarfskündigung abgewehrt werden.

Auch das Ehepaar Lehmann kann nach zwei nervenaufreibenden Jahren endlich aufatmen. Das Amtsgericht wies die Kündigung zurück. Hendrik W. hatte Indizien vorgelegt, dass eine Scheidung nicht beabsichtigt war. „Für uns hat sich die Ausgabe auf jeden Fall gelohnt“, sagt Pascal Lehmann.

Birgit Leiß

Eine Investition, die sich lohnen kann

Je nach Aufwand kostet die Dienstleistung 1000 bis 1400 Euro, manchmal auch mehr. Ist man erfolgreich im Prozess, kann man versuchen, das Geld als Ausgabe für das Verfahren zurückzufordern. Das gelingt in vielen Fällen, aber darauf verlassen sollte man sich nicht. Vor der Beauftragung macht Hendrik W. einen Kostenvoranschlag und skizziert grob, wie er vorgehen würde. Je mehr Infos die Mietenden ihm schon zu Beginn an die Hand geben, desto kostengünstiger kann er tätig werden. bl

Nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben: Nach 87 Jahren in Familienhand schließt die Luitpold-Apotheke



alle Fotos: Sabine Mittermeier



BEDROHTE NAHVERSORGUNG (1)

Nachfolger nicht in Sicht

Jedem fällt es auf: Vertraute kleine Läden schließen, oft ziehen Filialläden oder Gastronomie ein. In einer dreiteiligen Serie stellt das MieterMagazin wichtige und gleichzeitig gefährdete Einrichtungen in typischen Wohnquartieren vor. Dieses Mal: Apotheken.

Einspruch aus der Drogerie

Keine Apotheke, sondern eine Drogerie betrieb Werner Orłowsky ab 1960 in der Dresdener Straße 19 in Kreuzberg. Unpolitisch war er, doch in sein Geschäft kamen die Nachbarn und die Ladenbesitzer und erzählten von ihren Sorgen und Kümernissen. Diese wurden größer, als 1969 die Straße durch den Bau des Neuen Kreuzberger Zentrums zur Sackgasse wurde und die Gewerbetreibenden um ihre Existenz fürchteten. Da wurde Orłowsky aktiv, gründete eine Gewerbeinitiative, engagierte sich zuerst im Mieterladen der Straße, später auch in der Hausbesetzerszene und wurde bekannt für seine besonnene Art zu vermitteln. Als die Alternative Liste, das West-Berliner Pendant zu den Grünen in Westdeutschland, in Kreuzberg 1981 ein entsprechendes Wahlergebnis einfuhr, setzte sie unter größtem Widerstand der anderen Parteien den parteilosen Werner Orłowsky für das Amt des Kreuzberger Baustadtrats durch. Orłowsky, 2016 verstorben, hätte am Ort seines früheren Wirkens heute wieder viel Anlass, sich einzumischen – die Missstände einst und heute ähneln sich – auch was das in unserem Beitrag aufgezeigte Gewerbestorben betrifft. *stk*

„Es rechnet sich einfach nicht mehr“: Geschwisterpaar Hornemann

Für die wohnungsnah Versorgung ist die Schließung der kleinen Geschäfte, Dienstleister und Praxen ein ernsthafter Verlust. „Nach 87 Jahren ist jetzt Schluss“, sagt die Apothekerin Ruth Hornemann und legt Medikamentenschachteln in eine Kiste. 1936 hatte ihr Großvater die „Luitpold-Apotheke“ übernommen, nun gibt ihr Bruder als Inhaber des Familienbetriebs auf: „Es rechnet sich einfach nicht mehr.“

In Berlin nimmt die Zahl der Apotheken stetig ab. Gab es 2007 noch 892 von ihnen, sind es aktuell noch 736. In diesem Jahr wurden bereits 13 geschlossen, während nur eine neu eröffnete. Als Ursache hierfür nennt die Apothekerkammer insbesondere den hohen Anteil älterer

Die Konkurrenz kommt online

Inhaber:innen und nicht wirtschaftlich betreibbare Betriebsgrößen. Ein weiterer Grund liegt sicherlich auch im wachsenden Marktanteil von Online-Apotheken. Bei einer Umfrage der Online-Plattform Statista gaben 63 Prozent der Befragten an, regelmäßig Medikamente und Arzneimittel online zu bestellen. Doch als Notfallversorger und Hersteller individueller Medikamente ist die Apotheke unverzichtbar.

Viele Standorte fallen weg, wenn die alten Betreiber sich zur Ruhe setzen. Oft findet sich niemand, der die Apotheke weiterführen will.

„Für einen Nachfolger wäre die wirtschaftliche Unsicherheit groß“, weiß Apothekerin Hornemann. Vor allem stehen diejenigen, die ein Geschäft übernehmen, vor kräftigen Mietsteigerungen. Es gibt Fälle, in denen das Doppelte und sogar das Dreifache der bisherigen Miete verlangt wird. Häufig erwartet wird auch die

Zustimmung zu einer Indexvereinbarung.

Da Gewerbemietverträge mit einer Frist von sechs Monaten ohne Begründung kündbar sind, schließen Apotheker meistens Verträge mit einer festen Befristung von fünf oder zehn Jahren ab. Oft wählen sie dabei ein Optionsmodell, bei dem der Mieter den Vertrag zum Ende der Frist entweder fortsetzen oder kündigen kann. Wie hoch die Miete bei einer Fortsetzung wird, bestimmt allerdings der Vermieter.

Laut der Bundesvereinigung Deutscher Apothekenverbände kommen in Berlin mittlerweile nur noch 21 Apotheken auf 100 000 Einwohner – der Bundesdurchschnitt liegt bei 23. Das führt zu immer weiteren Wegen und ist vor allem für Senioren ein Problem. Das PTA-Magazin, ein Apotheker-Fachblatt, weiß: „Bereits heute sind Menschen ab 60 Jahren die größte Zielgruppe in der Apotheke, und ihre Zahl wird laut Prognosen rasch weiter zunehmen.“

Mit der Luitpold-Apotheke hat nun eine weitere Versorgungseinrichtung ersatzlos geschlossen. „Aber



wenigstens profitieren benachbarte Apotheken von einer Schließung, weil die Kunden dorthin wechseln“, hat Ruth Hornemann zum Schluss noch einen bitteren Trost parat.

Stefan Klein

KINDER

Residenz oder Nest? – Familienwohnen nach der Trennung

■ Die Berliner Website des Verbandes alleinerziehender Mütter und Väter bietet viele Informationen für Betroffene zum Thema Wohnen: www.vamv-berlin.de/wohnen-in-berlin

Wenn Ehen enden oder Paare sich trennen, sind meistens auch Kinder betroffen. Dann muss das Zusammenleben ganz neu organisiert werden. In der Praxis haben sich unterschiedliche Wohnmodelle als praktikabel erwiesen. Ein Überblick.



Foto: Sabine Mittermeier

Wie lange Kinder mit einem oder beiden Elternteilen zusammen sind, hängt vom jeweiligen Modell ab

Ein Modell dominiert In Deutschland: Der allergrößte Teil der Trennungskinder lebt im sogenannten **Residenzmodell**. Dabei haben das Kind oder die Kinder ihren Lebensmittelpunkt bei einem Elternteil. Klassischerweise ist das hierzulande die Mutter, während dem Vater ein Umgangsrecht eingeräumt wird, er seinen Nachwuchs also zum Beispiel am Wochenende sehen darf. Der Vorteil: Es gibt einen klar bestimmten Lebensmittelpunkt. Nachteilig

hingegen: Die Kinder sehen ein Elternteil deutlich seltener als das andere.

Gleichzeitig gibt es immer mehr Eltern, die ihre Kinder gemeinsam erziehen wollen. Dabei bietet sich heute eine Fülle möglicher Wohnformen an:

Ständiger Ortswechsel hat Vor- und Nachteile

Beim **Wechselmodell** pendeln die Kinder zwischen den Wohnungen der Eltern. So leben sie beispielsweise eine Woche beim einen Elternteil, die nächste beim anderen. Dadurch verbringen sie viel Zeit mit beiden Elternteilen. Für Kinder kann der permanente Ortswechsel interessant und abwechslungsreich, aber auch anstrengend sein – insbesondere, wenn der mit langen Wegen verbunden ist.

Das **Nestmodell** wird häufig als besonders wenig belastend für die Kinder beschrieben, da sie hier weiter in der Familienwohnung wohnen bleiben, während die Eltern sich dort

mit der Betreuung abwechseln. Klarer Nachteil: Es müssen zwei weitere Wohnungen gefunden und angemietet werden – denn jedes Elternteil braucht für die Zeit ohne Kinder eine eigene Wohnung. Für Babys und Kleinkinder ist das Modell weniger geeignet.

Das **WG-Modell** erfordert viel Toleranz, denn hier leben die getrennten Partner:innen mit Kind oder Kindern weiterhin gemeinsam in der Familienwohnung – wie eine Wohngemeinschaft. Das geschieht mittlerweile nicht immer freiwillig: Auf einem engen Berliner Wohnungsmarkt

Wichtiger als die Wohnform ist der Umgang

ist es schwierig für alleinerziehende Eltern, eine Wohnung zu finden (siehe Kasten). Zu Komplikationen kann es in der Familien-WG auch führen, wenn neue Partner:innen ins Spiel kommen. Zu beachten gilt übrigens: Bei einer Scheidung müssen die Eltern ein Jahr lang getrennt gewohnt haben.

Die „geteilten Modelle“ sind zwar auf dem Vormarsch, werden aber bislang in Deutschland von gerade einmal fünf Prozent der Trennungsfamilien praktiziert. Welche Wohnform am besten für das Kindeswohl ist, haben Forscher:innen der Universitäten Duisburg-Essen und Marburg untersucht. Ihre 2021 veröffentlichte Studie „Familienmodelle in Deutschland“ (FAMOD) kommt zu dem Ergebnis, dass es Kindern, die in geteilter Betreuung aufwachsen, mindestens genauso oder sogar etwas besser geht als Kindern im Residenzmodell.

Besonders gut kommt das asymmetrische Modell weg, bei dem die Kinder mindestens 30 Prozent der Zeit bei einem Elternteil verbringen – im Gegensatz zum symmetrischen, bei dem die Zeit genau hälftig aufgeteilt ist. Wichtiger noch als die Wohnform scheint aber die Beziehung der Kinder zu den Eltern zu sein – und ob die Eltern es schaffen, ihre Konflikte von den Kindern fernzuhalten, so dass diese nicht in Loyalitätskonflikte geraten.

Katharina Buri

Alleinerziehend und allein gelassen auf dem Mietwohnungsmarkt?

Im Jahr 2021 lebten laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 111 344 Alleinerziehende in Berlin – das sind mehr als 30 Prozent der Familien. Davon sind 88 Prozent Frauen. Die finanziellen Engpässe nach einer Trennung treffen sie häufig mit besonderer Wucht. Neben einem niedrigen Einkommen und mit später einhergehender Altersarmut herrscht gegenüber Alleinerziehenden auf dem Wohnungsmarkt eine verdeckte Diskriminierung. Viele Vermieter:innen ziehen ihnen doppelverdienende, kinderlose Paare vor, bei denen sie ein geringeres Armutsrisiko vermuten. *kb*



Tempelhofer Feld, mit Flughafengebäude und vorgelagerten Tempo-Homes für Geflüchtete

GELÄNDE DES EX-FLUGHAFENS TEMPELHOF

Abstimmen, bis das Ergebnis gefällt

Der Senat drängt auf die Bebauung des Tempelhofer Feldes. Nächstes Jahr soll dazu ein Planungswettbewerb für eine Randbebauung starten. Außerdem will er das Tempelhofer-Feld-Gesetz ändern, um mehr Geflüchteten-Unterkünfte aufzustellen. Die Initiative „100% Tempelhofer Feld“ und die Opposition kritisieren die wiederkehrenden Versuche eines Zugriffs auf die Grünfläche, die nach einem Volksentscheid eigentlich per Gesetz vor einer Bebauung geschützt ist.

■ Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes: <https://thfgesetz.de>

SPD und CDU haben ihre Niederlage nie verwunden. Am 25. Mai 2014 stimmten 64,3 Prozent der Berliner:innen in einem Volksent-

wieder eine Senatskoalition – diesmal in umgekehrter Gewichtung – und wollen prompt den Volksentscheid kippen und die Ränder des Feldes zur Bebauung freigeben. Im Koalitionsvertrag heißt es: „Es bedarf angesichts der zugespitzten Wohnungsnot seit dem Volksentscheid 2014 einer neuen Debatte

Wettbewerb vereinbart. Zum Tempelhofer Feld heißt es im Koalitionsvertrag abschließend: „Zu dieser Frage gesamtstädtischer Bedeutung ist die Neubewertung durch die Berlinerinnen und Berliner maßgeblich.“ Soll es also eine neue Volksabstimmung geben? Die CDU hatte dies vor der Wahl gefordert.

Allerdings sieht die Berliner Verfassung keine Volksbefragung durch den Senat vor. Wenn es zu einem Volksentscheid kommen soll, müsste zunächst jemand ein Volksbegehren starten und in zwei Stufen die dafür nötigen Unterschriften sammeln.

Die Initiative „100% Tempelhofer Feld“, die vor neun Jahren den Volksentscheid für das Tempelhofer-Feld-Gesetz gewonnen hat, wehrt sich gegen die neuen Angriffe: „Die Stadtgesellschaft hat vor dem Volksentscheid ausführlich über die Zukunft des Feldes und die Mietprobleme der Stadt diskutiert. Beim Volksentscheid 2014 wurde dann

Recht oder Respekt?

eindeutig entschieden“, sagt Lisa Wiedekamm von der Initiative. Die Politik müsse das respektieren. „Soll so lange abgestimmt werden, bis das Ergebnis der CDU und der SPD passt? Diesem Plan werden wir eine klare Absage erteilen“, so Lisa Wiedekamm.

Rechtlich kann der Senat jederzeit das im Volksentscheid beschlossene Gesetz ändern – von Respekt vor der direkten Demokratie und dem Bürgerwillen würde das freilich nicht zeugen. „Das Versprechen, der beabsichtigte Wohnungsbau würde die Mieten senken, war und ist trügerisch“, sagt die grüne Wohnungspolitikern Katrin Schmidberger. Lisa Wiedekamm ergänzt: „Preiswerter Wohnraum würde auf dem Feld jedenfalls nicht



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Münch

Wer auf Freizeitwert und ökologischen Nutzen des Feldes hinweist, muss mit Ressentiments der Baubefürworter rechnen



Foto: Sabine Münch



Foto: Christian Muhrbeck

scheid für die Freihaltung des Tempelhofer Feldes und gegen die vom damaligen rot-schwarzen Senat geplante Randbebauung. Der Erhalt des 380 Hektar großen ehemaligen Flugfeldes ist seither Gesetz. Nun bilden seit Mai CDU und SPD

über die Zukunft des Tempelhofer Feldes.“

Der Senat hat auch schon konkrete Vorstellungen: „Mit der Randbebauung sollen Wohnquartiere mit breiten sozialen Angeboten für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner und die Stadtgesellschaft geschaffen werden.“ Dazu haben CDU und SPD einen internationalen städtebaulichen

■ Beteiligungsplattform Tempelhofer Feld des Landes Berlin: <https://tempelhoferfeld.berlin.de>

Initiative „100% Tempelhofer Feld“: www.thf100.de

entstehen, das brauchen wir uns nicht einreden lassen.“ Nach den aktuellen Vorgaben des „Kooperativen Baulandmodells“ hätten nur 30 Prozent der Wohnungen eine Einstiegs-

Erste Pflöcke eingeschlagen

miete von 7 Euro pro Quadratmeter, weitere 20 Prozent hätten anfangs eine Nettokaltmiete von 9,50 Euro. Diese Mieten dürfen alle zwei Jahre um 20 bis 30 Cent pro Quadratmeter angehoben werden. Nach 30 Jahren endet die Mietpreisbindung. Die übrigen 50 Prozent der Wohnungen könnten ohne Sozialbindungen errichtet werden. Das gilt auch, wenn hier wie angekündigt nur städtische Unternehmen sowie Genossenschaften bauen. Mit dem Doppelhaushalt für die Jahre 2024 und 2025 schlägt der Senat aber schon mal die ersten Pflöcke für die Bebauung ein: Für einen Städtebaulichen Wettbewerb Randbebauung Tempelhofer Feld, mit dem allerdings keine Auftragsversprechen verbunden werden sollen. „Geldverschwendung“ nennt das Tilmann Heuser, Landesgeschäftsführer des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND). „Das Vorhaben ist eine Shownummer, die in den nächsten 10 bis 20 Jahren keinen Beitrag zur Wohnraumversorgung leistet.“ Er fordert, für den Wohnungsbau

bereits versiegelte Flächen zu nutzen. „Dieser Wahnsinn, dass immer nur auf Grünflächen gegangen wird, muss gestoppt werden.“

Die Grünen-Fraktion kritisiert den erneuten Angriff auf des Tempelhofer Feld als „durchsichtiges Ablenkungsmanöver“, da in Berlin schon der Bau von 60000 Wohnungen genehmigt, aber nicht begonnen wurde. Der Wohnungsbau habe kein Flächenproblem, sondern ein Umsetzungsproblem.

Unabhängig vom Bebauungswettbewerb will der Senat das Tempelhofer-Feld-Gesetz auch kurzfristig ändern, um mehr Geflüchtete auf dem Vorfeld des Flughafengebäudes unterzubringen. Die Containersiedlung, die seit Jahren auf der betonierten Fläche steht, soll weitere Ableger im Osten und im Süden des Flughafengebäudes bekommen. Dagegen hat die Initiative „100% Tempelhofer Feld“ vor dem Roten Rathaus mit einem großen hölzernen Pferd protestiert, denn sie vermutet eine List nach antikem Vorbild: „Wenn das Abgeordnetenhaus eine solche Gesetzesänderung beschließt, dann steht das Trojanische Pferd mitten auf dem Tempelhofer Feld!“ Anky Brandt von der Initiative erklärt: „Container für Geflüchtete auf dem Feld erfordern keine Änderung des Gesetzes – so wie die Koali-

Weite, Wind und Sonnenuntergang

Die jahrelange Debatte über das Tempelhofer Feld ist durchzogen von Ressentiments gegen die Menschen, die auf den Wiesen grillen und chillen, auf den Rollbahnen radfahren und kitesurfen, im Gemeinschaftsgarten Kräuter anbauen oder einfach nur die Weite, den Wind und den Sonnenuntergang genießen – so als wären Erholung und Freizeitgestaltung in der Stadt keine ernsthaften Bedürfnisse. Auch der spezielle stadtökologische Wert der offenen Freifläche als Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftschneise, Niederschlagsversickerungsfläche und Lebensraum für Bodenbrüter wie zum Beispiel Feldlerchen wird völlig ignoriert, wenn etwa die FDP immer wieder von einer „Brache“ spricht oder die CDU zusätzlich zur Randbebauung eine Aufforstung der Fläche fordert. *js*

tion von CDU und SPD jetzt vorgeht, will sie ganz offensichtlich Baurecht durch die Hintertür schaffen!“ Tilmann Heuser vom BUND wirft dem Senat eine „konzeptlose Überumpelungstaktik“ vor. Die Mittel, die die Stadtregierung für einen



Foto: Christian Muhrbeck



Städtebauwettbewerb vorsieht, sollten für ein Unterbringungskonzept für die Zufluchtsuchenden verwendet werden – und zwar vor allem im Flughafengebäude. „Hier liegt der eigentliche Tempelhof-Skandal“, so Heuser: „Seit 15 Jahren ist ein Konzept für die Nutzung des Gebäudebestands keinen Millimeter vorangekommen.“ *Jens Sethmann*

- ▲ Eine notwendige Erweiterung des Tempo-Home-Gebäudes will die Regierungskoalition offenbar als Trittbrett für eine Bebauungsoffensive nutzen.
- ◀ Die 2013 zur Entscheidung gestandene Randbebauung des Tempelhofer Feldes

BERLINS WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

Deutschlands erste Frau ihrer Profession



Foto: Dr. Weiler, 1931

Emilie Winkelmann, bekannte und angesehene Architektin, der man als Frau den Hochschulabschluss verweigerte

Der Geruch von Holz, von Sägespänen, mag es gewesen sein, der die 1875 geborene Lehrerstochter Emilie in die Zimmerei mit angeschlossenen Baugeschäft ihres Großvaters zog, in Aken bei Dessau an der Elbe. Emilie wird Zimmermannslehrling, lernt Konstruktion und Holzbau und fertigt Entwürfe und Zeichnungen für Um- und Neubauten an, unter anderem für eine große Ziegelei und eine Ölfabrik. Als Zeichnerin verdient sie ihr eigenes Geld. Doch Architektin will sie werden!

1902, 27 Jahre alt, wird Emilie Winkelmann als Gasthörerin an der Königlich Technischen Universität im hannoverschen Welfenschloss geduldet – gilt das Studium doch nur als Überbrückung bis zur standesgemäßen Heirat. Zur Abschlussprüfung

Harz, tief enttäuscht – und gründet 1907 ihr erstes Architekturbüro in Berlin. 1908 gewinnt sie gegen die männliche Konkurrenz den Architekturwettbewerb für ein Vergnügungstheater, ein Ballhaus, an der Blumenstraße im Berliner Friedrichshain: Herausforderung sind die parallel stattfindenden Vorführungen in mehreren Festsälen, denen die Besucher:innen entströmen. Winkelmann konstruiert eine doppelläufige Treppenlösung aus ihrem Lieblingsbaustoff, aus Holz. Leider wurde ihr



Künsten den Niedergang, würden sich die Frauen „gegen ihre Natur und bei schleichendem Verlust ihrer Weiblichkeit“ in ihnen etablieren, einhergehend mit Vermännlichung, Prostitution und Lesbianismus. Vor allem von der Architektur habe sich die Frau fernzuhalten.

Gediegenheit im Landhaus

Acht der Häuser von Emilie Winkelmann stehen in Berlin unter Denkmalschutz, darunter ein Holzmassivhaus, das im Märchenwald zu schlummern scheint, mit kühn waagrecht verzapften Holzbohlen. Die Architektin baute es 1909 für den jüdischen Bankier Bruno Gumpel, im heutigen Eiderstedter Weg 2. Auch für das Wohnhaus der ebenfalls jüdischen Soziologin Julie Meyer als Bauherrin in der Gerkrathstraße 4 in Nikolassee, in Hanglage an der Rehwiese, traf Winkelmann im gleichen Jahr genau den Geschmack, der in der wachsenden Villenkolonie im Süden Berlins vorherrschte: ein Landhausstil mit wohlproportioniertem Grundriss im Putzbau, einer unaufgeregten, streng symmetrisch gegliederten Hauptfassade mit halbrundem Verandavorbau und säulengetragenem zum großen Vorgarten gewandten Balkon. Als Ruhepol vom Großstadtleben ermöglicht die Rückseite mittels Erker, Treppenhausturm, Balkonen und großen Fenstern ein Aufatmen im Grunewald.

Dann der erste Großauftrag: In der nach dem Maler Walter Leistikow benannten Straße plante Winkelmann 1909 das von ihr selbst spä-



Foto: Sabine Mittermeier

Villen im Landhausstil waren nach dem Geschmack vermögiger Berliner, die sich nach Natur und frischer Luft sehnten: Eiderstedter Weg (o.); Landhaus Zankpfel, Rosa-Luxemburg-Straße, Potsdam (r.); Lindenallee 21, Berlin-Westend (u.)



Foto: Bodo Kubrak/Wikipedia



Foto: PantherStrix/Wikipedia

erstes Renommierobjekt durch den Krieg zerstört.

Erst 1909 werden Frauen für das volle Studium an deutschen Technischen Hochschulen zugelassen, aber noch bis 1921 konnten in Preußen einzelne Professoren offiziell immatrikulierte Frauen vom Studium ausschließen. Der damals führende Kunst- und Architekturkritiker Karl Scheffler nannte 1908 in seinem Buch „Die Frau und die Kunst“ die Gleichberechtigung eine ansteckende Krankheit und prophezeite den

zum Dipl. Ing. ist „E. Winkelmann“, so steht sie ganz unverfänglich genderneutral im Studienbuch, nicht zugelassen. Sie verlässt die Hochschule nach vier Jahren ohne Abschluss. Emilie wandert allein durch den



Fotos: Sabine Mittermeier



zur Frauenbewegung. Zu Beginn des Ersten Weltkriegs begann Emilie mit dem Bau des Viktoria-Studienhauses in Berlin-Charlottenburg, 1915 als erstes Mädcheninternat europaweit eröffnet: mit Studienräumen, Unterkünften für etwa 100 Frauen und einem Theatersaal, heute bekannt als Ottilie-von-Hansemann-Haus, benannt nach der großzügigen Stifterin und engen Freundin von Emilie. Zusammen wohnten sie in einem von

Ein Sehnsuchts- und Zufluchtsort

Emilie umgebauten Kutscherhaus, in einer „Boston Marriage“. In Babelsberg, Hermann-Maaß-Straße 18/20, plante die 39-Jährige auf einem 5000 Quadratmeter großen Grundstück 1914 im Auftrag der Genossenschaft für Frauenheimstätten das „Haus an der Sonne“: Sehnsuchts- und Zufluchtsort von berufstätigen, alleinstehenden Frauen, aber auch für Pensionierte, die üblicherweise zumeist abseits der Gesellschaft in möblierten Zimmern hausen mussten. Emilie schuf ihnen kleine Wohnungen, mit Zentralheizung und Bad. Austausch konnten sich die Frauen in Gemeinschaftsräumen und -küchen.

ter als „Leistikowhaus“ bezeichnete Bauwerk mit luxuriös ausgestatteten und großzügig bemessenen Wohnungen von 190 bis zu 270 Quadratmetern, mit Aufzügen, Lichthöfen und separaten Dienstboteneingängen. 1910 begann die Bautätigkeit, innerhalb von zwei Jahren konnte das Haus bezogen werden. Mit dem Umbau einer großen Pension in der Kurfürstenstraße, einer städtischen Unterkunft für den ostelbischen Landadel, konnte sie ihren Kundenkreis erfolgreich erweitern. 1914 schuf sie das großzügig angelegte „Haus der Frau“ in Leipzig anlässlich der Internationalen Ausstellung für Buchgewerbe und Graphik.

Hinwendung zur Frauenbewegung

Emilie Winkelmann hatte nicht nur das Know-how, sie war auch eine hervorragende Netzwerkerin. Ihre Mitgliedschaft im Lyceumsclub mit Frauen aus der Berliner Upperclass verschaffte ihr nicht nur Aufträge, sie verstärkte auch ihre Hinwendung

Foto: Sabine Mittermeier



„Ohne mathematische Fähigkeiten, ohne zeichnerische Begabung, ja selbst ohne einen gewissen praktischen Sinn für Lebensbedingungen, Material- und Geldverhältnisse, wird trotz sonstiger Intelligenz niemand gut durch das Studium und die spätere Praxis kommen“, so die hosentragende erste deutsche Architektin, 1913. Mit diesem Selbstverständnis folgte sie über fünf Jahrzehnte ihrer Berufung: „Ich halte es für falsch, im Baugewerbe die Arbeit der Frau zu

◀ Das Lestikowhaus war Winkelmanns erster Großauftrag

Straßennamen – die Pflege einer andauernden Ungerechtigkeit

Nach den in Berlin Anfang des 20. Jahrhunderts wirkenden Architekten Alfred Messel und Hermann Muthesius sind Dutzende Straßen benannt. Nach Emilie Winkelmann nur eine in ihrem Geburtsort Aken, eine weitere in Bergkamen und neuerdings auch eine in Potsdam. Etwa 91 Prozent der Straßen sind hierzulande Männern gewidmet. Aus München hieß es 2011: „Nach wie vor beziehen sich die Wünsche nach einer Ehrung von Persönlichkeiten durch eine Straßennennung sowohl von privater Seite als auch seitens der Bezirksausschüsse und aus den Reihen des Stadtrats fast ausschließlich auf Männer.“ Geschichte machen Frauen und Männer – die Geschichtsschreibung kennt aber kaum Frauen: Köln, im Mittelalter Hochburg der Seidenproduktion, einer Frauenbranche, hielt bis in die 80er Jahre am männlichen Seidmachersgäßchen fest. Berlin hat von seinen an die 10000 Straßen inzwischen immerhin 3000 nach Frauen benannt. In einzelnen Bezirken sollen solange Straßen mit Frauennamen bezeichnet werden, bis ein Gleichgewicht erreicht sei. Emilie Winkelmann hätte sich vermutlich auch auf diesem Feld für gleiche Verhältnisse für Männer und Frauen stark gemacht. eska

betonen, kommt es doch nur auf die Qualität an ...“ Signiert hat sie ihre Entwürfe stets nur mit ihren Initialen – die ihren weiblichen Vornamen verbargen. 1928 erst wurde sie in den BDA, den Bund deutscher Architektinnen, aufgenommen. Mit der Machtergreifung der Nazis 1933 erhielt sie Berufsverbot: „An den Bauten des Dritten Reiches hatte ich keinen Anteil, weil ich keine Parteigenossin werden wollte.“ Emilie Winkelmann kam 1941 bei der Gräfin von Saldern unter, für die sie das Schloss Grüntal bei Bernau umbaute. Zum Kriegsende flohen die beiden Frauen nach Gut Hovedissen im Kreis Lippe, wo Emilie 1951 starb. Silke Kettelhake

■ FrauenOrt
Emilie Winkelmann in Potsdam:
<https://frauenorte-brandenburg.de/emilie-winkelmann>
Gedenktafel vor Ort:
Hermann-Maaß-Straße 18/20, 14482 Potsdam-Babelsberg

◀ Haus Ottilie von Hansemann: Auch das erste Mädcheninternat entstand auf Emilie Winkelmanns Reißbrett

VERSTEUERUNG VON MIETEINNAHMEN

Das Finanzamt als Mietpreistreiber

Ganz Deutschland ächzt unter steigenden Mieten, nur das Finanzamt findet: Zu günstig darf es nicht sein. Die absurde Regelung: Wer unter Preis vermietet, wird steuerlich schlechter gestellt als der, der nimmt, was er kriegen kann.



Illustration: Lisa Smith

Begründet das Finanzamt eine Steuerforderung mit zu niedrigen Mieten, greift auch manch wohlmeinender Vermieter zur Mieterhöhung

Man muss sie zwar mit der Lupe suchen, aber es gibt sie: Wohnungen, die preislich weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Oft finden sie sich in langjährigen Miet-

verhältnissen. Manchmal, vor allem im ländlichen Raum, handelt es sich um Vermietungen an Familienangehörige.

Es gibt aber auch Vermieterinnen und Vermieter, die mit ihrem Haus nicht den größtmöglichen Gewinn machen, sondern lieber zufriedene Mieter:innen haben wollen, die ihre Immobilie pfleglich behandeln.

40 000 Euro soll ein Münchner Vermieter nachzahlen

So sieht es auch Thaddaeus Spiegel aus München, dessen Fall bundesweit Schlagzeilen gemacht hat. Er bekam Ärger mit dem Finanzamt, weil er zu günstig vermietet. 40 000 Euro soll er nachzahlen, wie mehrere Lokalzeitungen berichteten. Die meisten seiner rund 100 Wohnungen liegen zwar mit Preisen um die 13 Euro netto pro Quadratmeter für

Münchner Verhältnisse im Rahmen: Der Mietspiegel für die bayerische Landeshauptstadt weist für 2023 eine Durchschnittsmiete von 14,58 Euro auf – 2021 waren es 11,69 Euro. Aber einige Wohnungen vermietet Thaddaeus Spiegel auch sehr viel günstiger, beispielsweise an seine Hausmeister. In einem Fall sollen es nur 8,80 Euro sein. Die Betroffenen hätten sich die Wohnungen teilweise komplett selber hergerichtet, inklusive Einbau von Böden und Küche, sagt Spiegel. Das Finanzamt will nun, dass er 20 Euro pro Quadratmeter verlangt. Wie der Fiskus auf diesen Wert kommt, ist nicht ganz klar. Vermutlich wurde zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht der Mietspiegel, sondern die Marktmiete herangezogen. Darum gibt es häufig Streit, trotz eines Urteils des Finanzgerichtshofs (hierzu unsere Infobox).

Das Steuerrecht will Einnahmen schaffen und nicht die Mieten dämpfen

Die Regelung, die das Finanzamt bei Spiegel durchsetzen will, ist nicht neu: laut Einkommensteuergesetz sind bei Mieteinnahmen die Werbungskosten – also die Ausgaben für Instandhaltung, Abschreibung und so weiter – nur dann in voller Höhe absetzbar, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Wer günstiger vermietet, muss also mehr Steuern zahlen. Eine absurde, aber aus Sicht des Finanzamts logische Praxis: Sinn und Zweck eines Unternehmens ist es schließlich, Profit zu machen, ganz gleich, ob es um Mieteinnahmen oder um das Betreiben eines Casinos geht. Das Steuerrecht hat nicht die Aufgabe, mietpreisdämpfend zu wirken. Gefragt ist also der Gesetzgeber.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert seit Jahren, dass sichergestellt werden muss, dass die Finanzämter für ihre Berechnungen grundsätzlich nur den Mietspiegel heranziehen. Außerdem müsse es bei sozial eingestellten Vermieter:innen Ausnahmeregelungen geben.

Birgit Leiß

Vorrang für den Mietspiegel

In einem Urteil hat der Bundesfinanzhof klargestellt, dass die ortsübliche Miete grundsätzlich auf der Basis des örtlichen Mietspiegels zu bestimmen ist (BFH vom 22. Februar 2021 – IX R 7/20). Geklagt hatte eine Eigentümerin, die ihre 57 Quadratmeter große Wohnung zu einem Mietzins von 300 Euro netto an ihre Tochter vermietet hatte. Das seien nur 64 Prozent der ortsüblichen Miete, befand das Finanzamt und berücksichtigte daher nur einen Teil der Werbungskosten steuermindernd. Zur Ermittlung hatte es eine Vergleichswohnung im Haus herangezogen. Das wollte die Eigentümerin nicht akzeptieren. Sie rechnete vor: der untere Wert des Mietspiegels liegt bei 6,09 Euro, somit nimmt sie 90 Prozent der ortsüblichen Miete. In zweiter Instanz bekam sie Recht. Ein qualifizierter Mietspiegel habe Vorrang, so der Bundesfinanzhof. *bl*



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

Instanzen-Rechtsprechung

Ehewohnung

1. Die Regelung der Rechtsverhältnisse an der im Inland belegenen Ehewohnung untersteht auch bei einer beiderseitigen ausländischen Staatsangehörigkeit der geschiedenen Ehegatten dem deutschen Sachrecht.

2. In Fällen, in denen keiner der beiden Ehegatten geltend macht, die Ehewohnung sei ihm allein zu überlassen, damit er sie mit dem gemeinsamen Kind nutzen kann, hat die Zuweisung der Ehewohnung auf der Grundlage einer umfassenden Abwägung nach Billigkeitsgründen zu erfolgen, bei der die Ehewohnung demjenigen Ehegatten zuzuweisen ist, der nach Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte in stärkerem Maße auf sie angewiesen ist.

3. Bei dieser Abwägung können unter anderem die jeweiligen aktuellen Wohnverhältnisse der geschiedenen Ehegatten; ihre jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnisse; die Möglichkeit, sich mit den eigenen, vorhandenen Mitteln auf einem in den Metropolregionen stark angespannten Wohnungsmarkt neuen Wohnraum zu verschaffen; die Vermutung der Aufgabe des Nutzungsrechts gemäß § 1361 b Abs. 4 BGB; die Tatsache, dass ein Ehegatte im Schichtdienst arbeitet, über kein eigenes Fahrzeug verfügt und die Ehewohnung (noch) in fußläufiger Entfernung zu dessen Arbeitsplatz liegt sowie der Umstand berücksichtigt werden, dass ein Ehegatte auf die Ehewohnung als Ort angewiesen ist, um dort den Umgang mit dem gemeinsamen Kind zu pflegen. Der Tatsache, dass ein Ehegatte der al-

leinige Mieter der Ehewohnung ist, kommt dagegen in der Regel kein entscheidendes Gewicht zu.

Kammergericht vom 19.9.2023 – 16 UF 83/23 – mitgeteilt von Dr. Martin Menne, RiKG

Langfassung im Internet

Es ging hier um die gerichtliche Zuweisung der Ehewohnung nach der Scheidung gemäß § 1568 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB. In dem Zuweisungsverfahren ist im Übrigen der Vermieter zu beteiligen, weil dessen Rechte teilweise sehr massiv betroffen sein können, etwa, wenn er durch die Zuweisungsentscheidung einen „neuen“ Mieter bekommt, an den er nicht vermietet hätte. Neben dem gerichtlichen Zuweisungsverfahren gibt es noch einen zweiten Weg, wie Eheleute die weitere Nutzung der ehemaligen Ehewohnung gestalten können: Wenn die Eheleute sich darüber einig sind, wer die Wohnung künftig allein nutzen soll, können sie durch eine gemeinsame Erklärung an den Vermieter erreichen, dass das Mietverhältnis mit einem von ihnen allein fortgesetzt wird (§ 1568 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB). An einer solchen Erklärung müssen beide Mieter mitwirken, aber nicht vor Rechtskraft der Scheidung. Stichtag für den Mieterwechsel ist entweder der Zeitpunkt des Zugangs einer entsprechenden Mitteilung der Ehegatten an den Vermieter oder die Rechtskraft der Endentscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren. Dem Vermieter steht im Falle des Eintritts ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt (§ 1568 a Abs. 3 Satz 2 BGB).

Wichtig: Der Anspruch auf Eintritt in den Mietvertrag erlischt ein Jahr nach Rechtskraft der Endentscheidung im Scheidungsprozess, wenn er nicht vorher rechthängig gemacht worden ist (§ 1568 a Abs. 6 BGB).

Eigenbedarf für Mischnutzung

1. Kündigt der Eigentümer das Wohnungsmietverhältnis nach § 573 Abs. 1 BGB, weil er die Wohnung selber sowohl zu gewerblichen Zwecken als auch zu Wohnzwecken nutzen möchte (sogenannte „Mischnutzung“), können die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen Anhalt für die Interessenbewertung und -abwägung geben. Tendenziell ist das Interesse des Vermieters wegen des dann auch personalen Bezugs umso höher zu bewerten, als es einem Eigenbedarf nahekommt; steht das Interesse an der wirtschaftlichen Ertragskraft der Wohnung im Vordergrund, ist die Interessenlage eher derjenigen bei einer Verwertungskündigung vergleichbar, sodass dem Räumungsverlangen nur stattgegeben werden kann, wenn dem Vermieter sonst gewichtige Nachteile drohen (Anschluss an BGH vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16 –).

2. Solange allerdings Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB für den Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht begründen kann, weil dem die Sperrfrist nach § 577 a BGB entgegen steht, wäre es unangemessen, eine beabsichtigte Mischnutzung deswegen als besonders schützenswert und gewichtig einzuordnen, weil

sie einem Eigenbedarf besonders nahe kommt; die beabsichtigte Mischnutzung genießt dann nicht mehr Schutz als das Interesse an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung. Darin liegt keine analoge Anwendung des § 577 a BGB auf Kündigungen nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, sondern eine Berücksichtigung der Wertentscheidungen des Gesetzgebers im Rahmen der Abwägung der gegenseitigen Interessen von Vermieter und Mieter auf Grundlage der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB (Abgrenzung zu BGH vom 11.2.2009 – VIII ZR 127/08 –).

LG Berlin vom 23.11.2022 – 64 S 333/21 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger (Die Revision des Klägers ist zugelassen und eingelegt worden; das Revisionsverfahren wird beim Bundesgerichtshof unter dem Geschäftszeichen VIII ZR 286/22 geführt.)

➔ Langfassung im Internet

Eigenbedarfskündigung

Eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigungserklärung kann als im Sinne des § 242 BGB missbräuchlich einzuordnen sein, wenn nicht die Auswahl der Wohnung und des zu kündigenden Mietverhältnisses den tatsächlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bedarfsperson folgte, sondern umgekehrt die Bedürfnisse und Wünsche der Bedarfsperson erst durch die Auswahl der Wohnung geweckt und bestimmt wurden.

LG Berlin vom 19.7.2023 – 64 S 260/22 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

➔ Langfassung im Internet

Die Beweisaufnahme durch Zeugenvernehmung in einem Räumungsprozess aufgrund einer Eigenbedarfskündigung ergab unter anderem Folgendes:

Der Vermieter war offenbar von der Möglichkeit geleitet, gerade das vorliegende Mietverhältnis zu beenden und brachte daher seinen Enkel überhaupt erst auf die Idee, dass er im Vorgriff auf eine noch nicht mal

in den Ansätzen absehbare Familiengründung vorsorglich schon einmal eine Dreizimmerwohnung beziehen und mit Möbeln aus familiärem Bestand dann auch einrichten könne. Anders lasse sich nach Ansicht des Gerichts nicht erklären, dass der Vermieter sich nicht etwa erst nach den Wünschen und Plänen seines Enkels erkundigt, sondern – wie der Enkel wörtlich angegeben habe – „gleich diese Wohnung genannt“ und darauf hingewiesen hatte, dass dort eine ältere Dame wohne, gegen die er Eigenbedarf geltend machen könne. Unter diesen Umständen sei es klar, dass ausschlaggebend für die Entscheidung zur Kündigung des Mietverhältnisses nämlich nicht der ursprünglich in dem nun angestrebten Ausmaß gar nicht vorhandene Bedarf des Enkel gewesen sein könne, sondern offenbar wirtschaftliche Gründe, namentlich der Umstand, dass es sich bei der von der Mieterin gezahlten Miete um die niedrigste Miete im ganzen Haus handelte. Dieser Wertung stehe nicht entgegen, dass der Enkel seine Pläne zur baldmöglichsten Familiengründung bestätigt habe und angab anzustreben, eine Partnerin sowie alsbald nachfolgende Kinder mit in die Wohnung aufzunehmen; denn zum einen sei in dem Kündigungsschreiben von einer bevorstehenden Familiengründung keine Rede gewesen, sodass schon § 573 Abs. 3 BGB einer Berücksichtigung dieses Gesichtspunkts entgegen stehe, zum anderen habe der Enkel derzeit offenbar noch nicht einmal eine feste Freundin, sodass seine Familienpläne bestenfalls als vage zu klassifizieren seien und eine Kündigungserklärung jedenfalls nicht tragen könne. Soweit der Enkel sinngemäß angegeben habe, er wolle eines der drei Zimmer vorerst als Fitnessraum einrichten und nutzen, könne auch dies den geltend gemachten Eigenbedarf nicht tragen; denn diese Erwägung sei für die Auswahl der Wohnung und Kündigung des Mietverhältnisses nicht bestimmend gewesen, außerdem finde sie im Kündigungsschreiben ebenfalls keine Erwähnung.

Alles in allem habe der Vermieter mit dem „Angebot“ der hier gegen-

ständlichen Wohnung einen „weit überhöhten Wohnbedarf“ für seinen Enkel geltend gemacht.

Das Gericht verkenne bei alledem nicht, dass es bei der Entscheidung eines Vermieters, welche seiner Wohnungen er seinem Enkel überlassen wolle, sicherlich sinnvoll sein könne, auch eine noch nicht absehbare, aber wünschenswerte zukünftige Familiengründung der Bedarfsperson mit in den Blick zu nehmen. Mangels Konkretisierung und Verfestigung einer Familienplanung genügten solche abstrakten Erwägungen aber für sich genommen nicht, den eine Kündigung wegen Eigenbedarfs tragenden Bedarf an zusätzlichen Wohnräumen erst zu begründen.

Nach alledem sah das Gericht die vorliegende Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich an.

Sozialklausel

1. Ein Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer Härte i.S.v. § 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB nur dann verlangen, wenn der Härtegrund schon vor Ablauf der Kündigungsfrist vorlag. Erstmals nach Beendigung des Mietverhältnisses entstandene Härtegründe finden im Rahmen von § 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB keine Berücksichtigung. 2. Eine auf fehlendem Ersatzwohnraum beruhende Härte nach § 574 Abs. 2 BGB ist nur dann „nicht zu rechtfertigen“, wenn der Mieter bereits ab dem Zeitpunkt des Kündigungszugangs alles ihm Zumutbare unternommen hat, um den Eintritt der Härte bis zur kündigungsbedingten Beendigung des Mietverhältnisses abzuwenden. Das erfordert zwingend die Entfaltung von Anmietbemühungen noch vor Ablauf der Kündigungsfrist.

LG Berlin vom 28.9.2023 – 67 S 101/23 –, mitgeteilt von der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin

➔ Langfassung im Internet

Es ging hier unter anderem darum, ob die Mieterin sich darauf berufen kann, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für sie eine be-

sondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin nicht zu rechtfertigen wäre, da von ihr angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden könne, § 574 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB.

Die Mieterin hatte innerhalb der Frist des § 574 b Abs. 2 Satz 1 BGB einen Widerspruch gegen die Kündigung erklärt und sich darauf berufen, dass ihre Familie, Freunde und Bekannte in der Umgebung der streitgegenständlichen Wohnung wohnten. Zudem wohnten ihre beiden minderjährigen Kinder seit ihrer Geburt in der Wohnung und seien mit dem Kiez eng verbunden, unter anderem gingen sie dort zur Grundschule und zum Instrumentalunterricht. Die Mieterin arbeite in der Nähe der streitgegenständlichen Wohnung in einer Grundschule und stocke mit ALG II auf, weswegen es für sie „momentan nahezu unmöglich“ sei, eine vergleichbare Wohnung zu einem ähnlichen Mietpreis anzumieten.

Das Landgericht verneinte jedoch das Vorliegen eines Härtegrundes i.S.v. § 574 Abs. 1 BGB.

Die Mieterin könne sich nicht mit Erfolg auf § 574 Abs. 2 BGB berufen, wonach eine Härte auch vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Einen Mieter treffe im Rahmen von § 574 Abs. 2 BGB eine Obliegenheit, sich mithilfe von Verwandten und Bekannten oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, wobei sich der Umfang der zu fordernden Bemühungen danach richte, was dem jeweiligen Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten sei. Entsprechende Bemühungen, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen, sowie deren Feststellung durch das Gericht seien auch nicht etwa im Hinblick auf eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt entbehrlich. Insoweit sei festzustellen, dass die ersten von der Mieterin nachgewie-

senen Bemühungen um Ersatzwohnraum auf den 23. August 2022 datieren und somit knapp zwei Jahre nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung sowie über ein Jahr nach Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt seien. Sowohl im Zeitpunkt der Erklärung des Widerspruches als auch bei Ablauf der Kündigungsfrist habe somit kein im Rahmen von § 574 Abs. 2 BGB zu berücksichtigender Härtegrund vorgelegen, auf den sich die Mieterin berufen könnte. Ob Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erlangen gewesen wäre, wenn die Mieterin vor Ablauf der Kündigungsfrist – von ihr tatsächlich unterlassene – Anmietbemühungen entfaltet hätte, könne dahinstehen. Denn eine Härte könne nur dann „nicht zu rechtfertigen“ i.S.v. § 574 Abs. 1, 2 BGB sein, wenn der Mieter ab dem Zeitpunkt des Kündigungszugangs alles ihm Zumutbare unternommen habe, um den Eintritt der Härte bis zur kündigungsbedingten Beendigung des Mietverhältnisses zu verhindern. Davon ausgehend sei die Entfaltung von Anmietbemühungen noch während des Bestandes des Mietverhältnisses unabhängig davon erforderlich, ob der gekündigte Wohnraummieter Zweifel an der Wirksamkeit der Kündigung habe. Soweit vertreten werde, der Mieter dürfe die Ersatzwohnraumsuche so lange zurückstellen, als er an den Erfolgsaussichten seiner Rechtsverteidigung gegen den Räumungsanspruch nicht ernsthaft zweifeln müsse (vgl. LG Berlin vom 17.2.2020 – 64 S 160/19 –), könne die Kammer dieser Argumentation nicht folgen. Vielmehr würde neben dem Wortlaut auch Sinn und Zweck sowie die Systematik der §§ 574 Abs. 1, Abs. 2, 574 b Satz 2 Satz 1 BGB – bei zutreffender Belehrung durch den Vermieter – die Geltendmachung des Widerspruches und das Bestehen eines Widerspruches spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses verlangen. Aus diesem Regelungskonzept des Gesetzgebers ergebe sich, dass sich ein Wohnraummieter, sofern er sich auf den Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB berufen wolle, nicht darauf zurückzie-

hen könne, erstmals nach Beendigung des Mietverhältnisses oder womöglich sogar erst nach Erlass eines erst- oder zweitinstanzlichen Räumungsurteils mit der Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum zu beginnen.

Davon ausgehend seien die von der Mieterin vorgetragene und auch durch Übersendung entsprechender Unterlagen nachgewiesene Bemühungen um Ersatzwohnraum – einerseits den Zeitraum August 2022 bis Januar 2023 betreffend sowie erneut und intensiviert seit August 2023 – im Rahmen von § 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB schon grundsätzlich nicht mehr berücksichtigungsfähig, da insofern Voraussetzung sei, dass die (rechtliche) Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte bedeute. Nach Ablauf der Kündigungsfrist – hier gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1, 2 BGB mit Ablauf des 30. Juni 2021 – entstandene Umstände bzw. Härtegründe könnten daher bei der Beurteilung von § 574 BGB keine Rolle mehr spielen. Soweit die Auffassung der 67. Zivilkammer des LG Berlin.

Das Landgericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, um eine höchstrichterliche Klärung der Frage zu ermöglichen, ob sich auch ein Mieter, der erst nach Ablauf der Kündigungsfrist Bemühungen um Ersatzwohnraum nachweisen kann, auf § 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB berufen kann.

Verwertungskündigung

Ein „Neubau mit Maximalkomfort“ ist kein mietrechtlich geschütztes Verwertungsinteresse.

AG Mitte vom 17.8.2023

– 25 C 80/23 –,

mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Räumung einer Wohnung in dem – aus den Berliner Medien bekannt gewordenen – Wohnkomplex Habersaathstraße 44 in 10115 Berlin. Nach Erhalt der bezirklichen Abrissgenehmigung kündigte die Vermieterin wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB die Wohnung des Mieters.

Zur Begründung führte die Vermieterin an, das Grundstück nach Abriss von insgesamt über hundert Wohnungen unter Einschluss der von dem besagten Mieter innegehaltenen Räume neu zu bebauen, den neu geschaffenen Wohnraum zu veräußern und einen Gewinn von insgesamt 13 706 830,00 Euro zu erzielen. Bei Erhalt der bisherigen Bausubstanz und Fortbestand auch des streitgegenständlichen Mietverhältnisses wäre sie gezwungen, das Gesamtobjekt mit einer Unterdeckung zu bewirtschaften, deren Höhe davon abhängt, in welchem Ausmaß Kosten für bauliche Maßnahmen aufgewendet würden.

Diese Begründung überzeugte das Amtsgericht nicht, so dass es die Räumungsklage vollständig abwies. Das Gericht argumentierte wie folgt: Die Beurteilung der Frage, ob der Eigentümerin durch den Fortbestand eines Mietvertrags ein erheblicher Nachteil entstehe, sei vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die erforderliche Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse der Eigentümerin lasse sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation der Vermieterin treffen. Dabei gewähre das Eigentum der Vermieterin aber keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen. So wenig die Eigentümerin als Vermieterin einen Anspruch darauf habe, aus der Mietwohnung die höchstmögliche Rendite zu erzielen, so wenig habe sie bei jedwedem wirtschaftlichen Nachteil einen Anspruch auf Räumung.

Bei der hier vorzunehmenden konkreten Abwägung überzeuge das Vorbringen der Vermieterin insoweit schon im Ansatz nicht, denn es setze sich mit der naheliegenden Möglichkeit eines Weiterverkaufs des Grundstücks im Ist-Zustand oder

nach Durchführung baulicher Maßnahmen sowie gegebenenfalls Umwandlung unter Erhalt des Gebäudes und der Mietverhältnisse nicht auseinander, sondern setze lediglich die eigene Weiterbewirtschaftung mit dem Verkauf nach Abriss und Neubau in Relation.

Die vermietnerseitige Kalkulation und damit auch die Kündigungsbegründung seien damit in einem maßgeblichen Punkt unvollständig, wenn nicht sogar bewusst lückenhaft: Die Grundstückspreise stiegen in Berlin seit Jahren erheblich. Konkret hinsichtlich des hier streitgegenständlichen Grundstücks habe der Bodenrichtwert gerichtsbekannt am 1. Januar 2018 noch 4000,00 Euro betragen. Dieser Wert sei zum 1. Januar 2023 auf 6000,00 Euro und damit um 50 % gestiegen. Zwischenzeitlich, zum 1. Januar 2022, dem Jahr der Kündigung, sei sogar eine Steigerung um 75 % zu verzeichnen gewesen. Es sei deswegen schon nicht ersichtlich, dass sämtliche Alternativen, die der Vermieterin zur ihrem Geschäftsmodell entsprechenden Verwertung zur Verfügung stünden, für sie im Vergleich zum Abriss und Neubau wirtschaftlich nachteilig seien. Soweit in der mündlichen Verhandlung hierzu pauschal vorgetragen wurde, einen Investor zu finden, sei angesichts der Mietverhältnisse schwierig beziehungsweise unmöglich, überzeuge das nicht. Denn die Vermieterin selbst habe ja in der gleichen Situation als Investorin gekauft.

Des Weiteren sei bei der vorzunehmenden Abwägung der unterschiedlichen Interessen beider Vertragsparteien zunächst zu berücksichtigen, dass die Vermieterin das Objekt in Kenntnis des Mietvertrages und damit in Kenntnis der eingeschränkten Möglichkeiten zur Änderung oder gar Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse erworben habe. Die geplante Verwertung mit dem Ziel der Rendite sei unter den gegebenen Voraussetzungen von vorneherein ein hoch riskantes, im Rahmen der Abwägung aus diesem Grund weniger schutzwürdiges Geschäft gewesen. Gleiches gelte für den baulichen Zustand des Ge-

bäudes, von dem sich die Vermieterin vor dem Kauf hätte überzeugen können. Es sei die Sache der Vermieterin gewesen, angesichts der baulichen Verhältnisse und der die Mietparteien schützenden Vorschriften vor dem Kauf mit der nicht fern liegenden Möglichkeit des Fortbestands der Mietverhältnisse wirtschaftlich sinnvoll zu kalkulieren. Schließlich sei zu berücksichtigen, dass auch nach dem in der Kündigungserklärung in Bezug genommenen Gutachten ein Zustand der Wohnung, der einer angemessenen Wohnraumversorgung entspricht, unter Erhalt der Bausubstanz sehr wohl mit vertretbarem Aufwand erreicht werden könne. Eine angemessene Wohnraumversorgung sei nämlich nicht gleichzusetzen mit heutigem Komfort und Stand der (Neubau-)Technik. Vielmehr meine der Begriff die Versorgung mit nach Größe, Ausstattung und Miete für breite Schichten der Bevölkerung geeignetem Wohnraum. Ausreichend sei also ein mangelfreier Durchschnittszustand. Eine den Abriss fordernde oder diesen auch nur nahe liegende Mangelhaftigkeit des Gebäudes und der streitgegenständlichen Wohnung sei aber nicht ansatzweise dargetan.

Hinzu komme, dass das Gebäude bereits in weiten Teilen energetisch saniert sei. Die aufgeführten Vorteile eines Abrisses seien demgegenüber aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wenig bedeutsam: So sollten verzichtbare Komfortzuwächse durch Balkone, vergrößerte Verkehrsflächen, verstärkten Schallschutz, vermietbare Nutzflächen, hochwertige Keller und Stellplätze geschaffen werden. Auch dem komme in der Abwägung nur ein geringes Gewicht zu.


Das generell bestehende Interesse des Mieters, das Mietverhältnis zu erhalten, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten eines Umzugs und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, überwiege demgegenüber als höchstpersönliche, grundsätzlich existenzsichernde und damit besonders gewichtige Rechtsposition deutlich.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Hier keine Akutberatung
Mittwoch-Vormittag und
Samstag, den 23. September

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung


Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße





Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße
Hier Akutberatung nur Montag
und Mittwoch



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Keine Beratung
vom 23. bis 30. Dezember 2023

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

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte

■ Selbsthilfe-, Kontakt-
und Beratungsstelle,

Perleberger Straße 44

vorübergehend geschlossen

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)
und 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43
(hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

[https://mein.berliner-
mieterverein.de](https://mein.berliner-mieterverein.de)

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse

oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

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

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum
Frankfurter Allee 85

Beratung nur mit Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-226 26-187;
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**
Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmerdorfer Straße
U Bismarckstraße

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-294 31 07 oder
☎ 0178 / 780 07 80
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-2098 92 65 oder
☎ 0163 / 826 69 44

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten und Beweissicherung

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

Themenbereiche:

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

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin
unter ☎ 030-230 899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

- **Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast**
www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04
- **Kleines Theater**
www.kleines-theater.de, ☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**
www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Heizspiegel**
www.heizspiegel-berlin.de
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-7879 00 60
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:
☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,
bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-22626-144

Der offene Mitgliedertreff

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

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

Neukölln

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

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

Pankow

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

Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

Spandau

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

Steglitz-Zehlendorf

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

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:

www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE
STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE

