

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

April 2018
4/2018

MIETRECHT UND WOHNUNGSMARKT

**GroKo nimmt die
Probleme nicht
ernst**

WOHNUNGS- WECHSEL

**Tausche groß
gegen klein**

MIETERMAGAZIN- GESPRÄCH MIT „BIZIM KIEZ“

**Mit Wut und
Lebensfreude**

**Der Neubau
preiswerter Wohnungen
geht zu langsam**

Wo klemmt's?



MieterMagazin

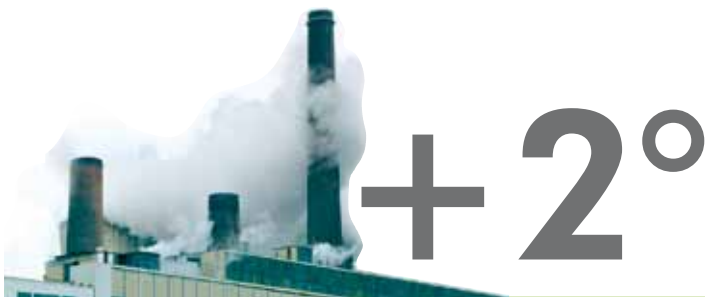
www.berliner-mieterverein.de

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
des MieterMagazin gehören wollen,
dann registrieren Sie sich bitte unter

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



- 13 Euro
- rund 720 Seiten
- Aktuell und informativ
- mit allen Neuregelungen des seit Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 3000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

PANORAMA

Deutsche Wohnen: Problem bekannt – und weiter?	6
Buchtipp: Die Wohlfühlwohnung	6
Modernisierung: Abgesang auf ein Treppenhaus	7
Bericht zum Wegfall der Anschlussförderung:	
Mehr Härtefälle	7
Pankower Tor: Nur die Kröten bewegen sich	8
Geschlossenes Hostel:	
Gegen wehrhafte Mieter wird nachgetreten	8
Sanierung John-Locke-Siedlung:	
Die Geduld ist zu Ende	9
Mieterdemo: „Jeden kann es treffen“	9
Zweckentfremdung von Wohnraum: Verbot wird verschärft	10
Buchtipp: Hilfe für ein aufgeräumtes Leben	10
Wohnmarktreport Berlin Hyp/CBRE:	
Mietbelastung spaltet die Gesellschaft	11
Bericht des Gutachterausschusses:	
Immobilienpreise steigen weiter ungebremst	11
ITG-Gutachten:	
Nur geringe Mehrkosten für die Energieeffizienz	12
Defekte Straßenlaternen: Dunkle Zeiten	
für Mieter der Deutsche Wohnen endlich vorbei?	12
Mietvertrag: Gut versteckte Befristung	13
Webtipp: Ordnungsämter online	13

TITEL

Der Neubau preiswerter Wohnungen geht zu langsam: Wo klemmt's?	14
--	----

HINTERGRUND

Mietrecht und Wohnungsmarkt:	
GroKo nimmt die Probleme nicht ernst	19
Eigenbedarfskündigungen: Ein Sitz auf dem Pulverfass	20
Wohnungswechsel: Tausche groß gegen klein	21
MieterMagazin-Gespräch mit „Bizim Kiez“:	
Mit Wut und Lebensfreude	22
Hausbriefkästen: Eine Frage der Zivilisation	24
Tierhaltung: Ein grundsätzliches Verbot ist unwirksam	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Der Neubau nimmt zu. Allerdings nicht in dem Maße, wie bezahlbare Wohnungen nachgefragt werden.

Wo klemmt's?

Der **Briefkasten** ist 500 Jahre alt. Vor 50 Jahren hat die Post – nicht uneigennützig – seine Verbreitung forciert.

24



Der häufigste Wohnungskündigungsgrund ist **Eigenbedarf**

20

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier, Lisa Smith

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

Betr.: MieterMagazin 3/2018, Copyright des Titelbildes

Richtigstellung

Versehentlich enthält das MieterMagazin 3/2018 eine falsche Angabe zum Titelbild. Die korrekte Angabe zur Urheberschaft des Titelbildes muss lauten: Ullstein Bild/Wolfgang Kunz.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 12/2017, Seite 10, Jens Sethmann: „Mini-Solaranlagen – Weg frei für Stromerzeugung auf dem Balkon“

Verbot durch den Vermieter

Die technischen Details für „Balkonkraftwerke“ sind also geklärt. Sehr erfreulich. Wie sieht es mit den rechtlichen Aspekten aus? Mein Vermieter verbietet seit Jahren sowohl Antennen als auch Solaranlagen, weil es die Sicht auf das Haus verschandeln würde. Ich hätte gern so ein Teil. Aber wenn damit die fristlose Kündigung einherginge, würde mir das nichts mehr nutzen.

Eva B. per E-Mail

Im Gegensatz zu Parabolanlagen, deren Anbringung durch den Artikel 5 Grundgesetz in bestimmten Fällen

gedeckt ist, gibt es im Falle der Mini-Solaranlagen noch keine Rechtsprechung. Der Mieter sollte also, bevor er eine solche Anlage anbringt, beim Vermieter um Erlaubnis fragen. Tut er das nicht, muss er mit rechtlichen Folgen rechnen. Wie ein Richter im Prozessfall urteilen wird, ist dabei nicht abzusehen.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2017, Seite 14, Jens Sethmann: „Selbsthilfe, Sicherheit & Solidarität – Wohnen in Genossenschaften“

Enttäuschung und Ärger

Ich war 1999 bis 2006 sowie von 2007 bis 2017 Mitglied zweier Genossenschaften und hoffte beide Male auf ein langfristiges, eventuell lebenslanges Mietverhältnis in einer bezahlbaren, schönen Wohnung. In beiden Fällen wurde ich jedoch enttäuscht, denn beide Wohnhäuser beziehungsweise Wohnungen wiesen erhebliche Mängel auf, zum Beispiel undichtes Dach, feuchte, schimmelige Keller, schadhafte Fußböden, undichte Fenster, defekte Heizung. Obgleich die Mängel bekannt waren, wurden sie vermietet. Teilweise sollte ich mich an den Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten finanziell beteiligen. Dies lehnte ich ab und musste daraufhin die Mängel weiterhin in Kauf nehmen.

Um den Wohnhäusern beziehungsweise Siedlungen wenigstens vordergründig einen gepflegten, zeitgemäßen Anschein zu verleihen, wurden meines Erachtens vollkommen unsinnige und überflüssige Maßnahmen durchgeführt, beispielsweise die Verlegung von Teppichböden in den Treppenhäusern, Absenkung des Hauseingangs (eine kleine Stufe!) auf Bürgersteigniveau als „barrierenfreien Zugang“, obwohl nur ein Treppenhaus ohne Fahrstuhl vorhanden war, Dämmung des Dachbodens trotz etlicher Löcher in der Dacheindeckung und die Aufstellung mehrerer beleuchteter Schaukästen in der Siedlung.

Auch wurde gerne das genossenschaftliche Miteinander in Form diverser Freizeitaktivitäten (zum

Beispiel Gymnastik-, Yoga- und Bastelgruppe und so weiter) betont – in meinen Augen eine nette Nebensächlichkeit.

Häufig habe ich mich auch über den Umgangston bei den dortigen Beschäftigten gegenüber den Bewohnern geärgert, indem auf die berechtigten Anliegen unfreundlich und arrogant reagiert wurde. Einmal musste ich mich sogar an den Vorstand wenden, bis dann auf mehrmalige Mängelmeldungen reagiert wurde. Hinzu kam die Unfähigkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt zu berechnen, indem alle Mietparteien – unabhängig von Zustand und Ausstattung der Wohnung beziehungsweise des Hauses den Mittelwert zahlen sollten.

Da in beiden Fällen die Vermieter kein Einsehen hatten und eine gütliche Einigung nicht möglich war, zog ich schließlich enttäuscht, genervt und verärgert aus.

Der Name der Leserbriefschreiberin ist der Redaktion bekannt.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2018, Seite 6, Jens Sethmann: „Wohnungstausch bei den Städtischen – Dürftige Bilanz“

Nutzloses Unterfangen

Was nutzt ein Wohnungstausch, wenn die kleinere Wohnung teurer ist als die aufgegebenen und wenn die Heizkostenpauschale für eine gedämmte Wohnung höher ist als in der jetzigen ungedämmten Wohnung?

K. Danert per E-Mail

Betr.: Leserbriefe

Mehr Leserbriefe!

Bestimmt haben Sie mehr als nur vier Leserbriefe zu den Themen des vorherigen MieterMagazins bekommen. Ich schlage vor, dass Sie künftig eine weitere Seite für die Leserbriefe spendieren, denn ich lese auch gern mehr Meinungen, auch zu den zu kurz gekommenen Berichten. Mich würde sehr die Meinung anderer Mitglieder hierzu interessieren. Also bitte veröffentlichen Sie diesen Leserbrief.

J. Oelschläger per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Erinnerung

Bezirksmitgliederversammlungen 2018

Folgende Versammlungen finden im April statt: Mitte am 5. April 2018, Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick am 11. April 2018.

Die Angaben zu den Veranstaltungsorten und zu den Tagesordnungen finden Sie im MieterMagazin März 2018 und auf unserer Homepage

www.berliner-mieterverein.de

Alle anderen bezirklichen Mitgliederversammlungen für 2018 haben bereits stattgefunden.



Ausstellung

Stille Gegenden

Bilder von Udo Lichtenberg

im Beratungszentrum

Südstern, Hasenheide 63,

☐ Südstern, zu den

üblichen Öffnungszeiten

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein
www.berliner-sozialgipfel.de



Berliner Mieterverein bei Facebook

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

Beratungsangebote

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Wenn das Sozialrecht und Fragen zur Wohnung ineinandergreifen, stehen Mieterinnen und Mieter häufig vor undurchdringlichen Vorschriften und Anträgen. Der Berliner Mieterverein bietet daher seinen Mitgliedern eine Beratung zu Sozialrecht und Miete an.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:

Servicetelefon ☎ 030-226 260

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Montag, 30. April und Montag, 28. Mai 2018.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Sabine Nerlinger

Augenblicke

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

DEUTSCHE WOHNEN

Problem bekannt – und weiter?

Wenn Hermann Rose aus seinem Haus in der Otto-Dix-Straße tritt, ärgert er sich regelmäßig über ausgediente Haushaltsgegenstände, stinkende Müllcontainer und allerlei Unrat, der neben den Mülltonnen herumliegt. Das ist nicht nur ekelhaft, sondern auch unhygienisch, findet er. Bei seinem Vermieter, der Deutsche Wohnen, ist das Problem bekannt.

Man weise die Mieter in Aushängen darauf hin, dass das Abstellen von Sperrmüll verboten ist, sagt Deutsche-Wohnen-Pressesprecher Marko Rostek: „Dennoch passiert es, und wir müssen dann die Stadtreinigung informieren, die den Müll abholt.“

Doch die Mieter kämpfen seit 2014 für eine grundsätzliche Verbesserung der Situation. Gefordert wird vor allem ein abschließbarer Müllstandort. Denn in der Zille-Siedlung stehen die Container nicht etwa im Hof, sondern öffentlich zugänglich im Mittelbereich der Wohnanlage. „Wir beobachten immer wieder Leute, die hier ihren Müll abladen“, berichtet Hermann Rose. Seit dem Bau der Siedlung vor 36 Jahren hat sich der Müllsammelplatz nicht verändert, dabei gibt es heutzutage viel mehr Container, darunter auch Bio-Tonnen mit entsprechender Geruchsbelästigung. Weil immer wieder Ratten herumliefen, wurde auch das Gesundheitsamt eingeschaltet. Eine Neuordnung in der Moabiter Siedlung wird dadurch erschwert, dass ein Teil der Häuser und damit der Müllsammelplätze der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) gehört. Mehrere gemeinsame Begehungen von Vertretern der WBM und der Deutsche Wohnen haben ebenso wenig eine Lösung gebracht wie ein Antrag in der Bezirksverordnetenversammlung.

Umso überraschender kam dann die Ankündigung der Deutsche Wohnen, einen neuen Müllplatz bauen zu wollen. Der Müllsammelplatz sei baulich „unglücklich konzipiert“ und reiche

Foto: Nils Richter



Wenn Hermann Rose aus dem Haus tritt, stolpert er über Müll

von seiner Aufnahmefähigkeit her nicht aus. Hinzu kommt, dass die Mülltonnen in Betonkästen eingefasst sind. Rostek: „Das unterstützt unserer Erfahrung nach leider die Neigung, Müll einfach neben die Anlage zu stellen.“ Und wenn einer damit beginne, folgten in der Regel andere. Hermann Rose aus der Otto-Dix-Straße war damit erst einmal zufrieden: „Das klingt gut und wir hoffen, dass

die Deutsche Wohnen Wort hält“, meint er. Drei Monate später hatte sich allerdings noch immer nichts getan. In einer neuen Stellungnahme des Unternehmens heißt es jetzt: Die Planungen für die Umgestaltung seien abgeschlossen – es werde noch in diesem Jahr zwei neue Müllsammelplätze geben. Einen genauen Termin könne man noch nicht nennen.

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Die Wohlfühlwohnung

Bis zu zwei Drittel unserer Lebenszeit verbringen wir in der Wohnung. Umso wichtiger ist es, für ein gesundes Raumklima in den eigenen vier Wänden zu sorgen. Dazu gehört nicht nur die Vermeidung von Schadstoffen, etwa beim Renovieren und Einrichten, sondern auch die optimale Zimmertemperatur, das richtige Lüften und vieles mehr. Der neue Ratgeber der Stiftung Warentest gibt zahlreiche Tipps rund um das Thema Wohnen und Wohlfühlen, angefangen von der optimalen Beleuchtung über Asbestsanierung bis hin zur Frage, welche Pflanzen sich am besten als Luftreiniger eignen. Ebenso interessant: Interviews mit Experten, etwa Rechtsanwälten, bei denen es unter anderem um die Frage geht, ob man als Mieter einen „Lüftboy“ engagieren muss, um Schimmel zu vermeiden, und ob der Vermieter den ökologisch bedenklichen Laminatboden austauschen muss.

bl



Der Ratgeber „Gesundes Wohnen“ hat 176 Seiten und ist für 19,90 Euro im Handel erhältlich. Außerdem kann er online bestellt werden unter www.test.de/gesund-wohnen

MODERNISIERUNG

Abgesang auf ein Treppenhaus

Rund 110 Jahre sind die Mieter eines Hauses in der Neuköllner Warthestraße 49 zu Fuß die fünf Stockwerke hinaufgestiegen. Nach dem Willen der Eigentümer wird nun „aufgewertet“ – mit einen Fahrstuhl.

Der Blick hinauf durch ein dreieckiges Treppengeländer auf die Lichtkuppel und nach unten auf das schön geflieste Podest gehören bei Erscheinen dieser MieterMagazin-Ausgabe wahrscheinlich schon der Vergangenheit an. In der Neuköllner Warthestraße 49 wird nämlich ein Fahrstuhl eingebaut – „und auf diese Weise etwas zerstört, was in Berlin einmalig ist“, erklärt Mathias Zellweger, der mit seiner Frau in dem alten Gründerzeithaus wohnt. Er meint damit nicht nur die Architektur des Hausflurs, sondern auch das, was sich auf und um diese Treppe entwickelt hat: Eine ganz besondere Nachbarschaft, in der man sich kennt, sich trifft, sich hilft – vor allem aber, wo regelmäßig kleine



Foto: Nils Richter

Kunst-Events stattfinden. Zu denen kommen seit 2008 nicht nur jene, die nur ihre Wohnungstür öffnen müssen, sondern auch viele aus der weiteren Nachbarschaft. Die Mieter haben eine Bühne aus ihrem Hausflur gemacht: für Konzert und Theater, Tanz und fröhliches Beisammensein. Ein ganz besonderes Kiezleben, das der Fahrstuhleinbau beenden wird. Die allermeisten der 26 Mietparteien haben sich daher gegen den Einbau ausgesprochen und mit vielen Mitteln versucht, sich durchzusetzen: mit einem Einspruch gegen den Bauantrag, mit Anträgen bei ihrer Denkmalschutzbehörde und dem Berliner Denkmalamt.

In der Warthestraße 49 wohnt noch immer eine bunte Mischung aus Künstlern, Selbstständigen, Angestellten und Transfergeld-Empfängern. Für einige von ihnen könnte es künftig zu teuer werden, wenn die Modernisierungsumlage erhoben wird und wegen des Fahrstuhls die Betriebskosten steigen.

Das Haus solle an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden, begründet die Hausverwaltung ihr Vorhaben. Die Mieter befürchten, dass die langjährigen Eigentümer es nur attraktiver machen wollen, um es zu einem Höchstpreis zu verkaufen.

Rosemarie Mieder

Dieses Treppenhaus war nicht nur schön, sondern auch kultureller Treffpunkt der Nachbarn

BERICHT ZUM WEGFALL DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG

Mehr Härtefälle

■ Download des Berichts unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlußfoerderung/index.shtml

Seit der Senat im Jahre 2003 den Ausstieg aus der Anschlussförderung beschlossen hat, sind die Mieten in den betroffenen Objekten des Sozialen Wohnungsbaus so stark angestiegen, dass immer mehr Mieter einen Mietzuschuss beantragen müssen. Das zeigt ein aktueller Bericht des Senats zum Wegfall der Anschlussförderung.

Nur noch 5 Prozent der Wohnungen liegen unter 6 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Vor zwei Jahren waren es noch 16 Prozent gewesen. Bei 70 Prozent bewegen sich die Mieten mittlerweile zwischen 6 und 7,50 Euro. Ein Viertel der Wohnungen weist sogar Mieten von über

7,50 Euro auf. Vor zwei Jahren waren es lediglich 11 Prozent gewesen. Spitzenreiter sind die Bezirke



Foto: Sabine Münch

Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg, wo für knapp 52 beziehungsweise 44 Prozent aller betroffenen Sozialwohnungen mehr als 8 Euro verlangt werden.

Kein Wunder, dass dies für immer mehr Mieter nicht mehr tragbar ist. Mehr als doppelt so viele Haushalte, nämlich 146, haben im Jahre 2016 einen Mietzuschuss bekommen (Vorjahr: 63). Außerdem haben 950 Mieter Umzugshilfen erhalten.

Der Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung wird jedes Jahr vom Berliner Senat vorgelegt. Die Angaben über die Miethöhen beruhen auf freiwilligen Angaben der Vermieter.

Birgit Leiß

Ist die Anschlussförderung weggefallen, drohen teils drastische Mieterhöhungen (hier: Fanny-Hensel-Kiez)

PANKOWER TOR

Nur die Kröten bewegen sich

Seit Mitte der 1990er-Jahre liegt die rund 40 Hektar große Fläche des ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs Pankow an der Granitzstraße brach. Ursprünglich sollte hier eine Stadtautobahn gebaut werden. Ende 2009 kaufte Möbel-Milliardär Kurt Krieger das Areal, um Wohnungen, ein Einkaufszentrum, zwei Möbelhäuser, einen Fachmarkt und zwei Schulen zu bauen. 2016 sollte ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden. Seitdem ruhen die Arbeiten.

Seit hier im vergangenen Jahr eine Population der streng geschützten Kreuzkröten entdeckt wurde, darf Kurt Krieger die Fläche noch nicht einmal an einen Zirkus vermieten. Zuerst müssen die Kröten umgesiedelt werden, dann darf gebaut werden – wenn sich Eigentümer, Bezirk und Senat irgendwann einigen.

Ein Streitpunkt ist die Zukunft des denkmalgeschützten Rundlokschuppens am S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf. Der Eigentümer des Geländes profitiert indessen von jeder Verzögerung. Schließlich steigt der Wert des Grundstücks täglich. Aber noch hält er an seinen Plänen fest. Schließlich sollte das Pankower Tor, wie das Areal genannt wird, Kriegers Lebenswerk krönen. 500 Millionen Euro will er hier investieren. Aber auf dem Gelände bewegen sich zurzeit nur die wenigen verbliebenen Kreuzkröten. Das monumentale Info-Zentrum am S-Bahnhof Pankow ist geschlossen, die Homepage des Eigentümers veraltet. Der Bürgerverein Für Pankow e.V. sieht eine „Koalition von Verhinderern“ am Werk, die Grünen wollen Möbel-Krieger am liebsten enteignen. Kompromisse sind nicht in Sicht. Kurt Krieger gibt keine Auskünfte zu sei-

nen Absichten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung arbeitet an einer Grundsatzvereinbarung. Der bestehende Flächennutzungsplan muss geändert und ein Bebauungsplan sowie ein Verkehrsgutachten müssen erstellt werden. Wann gebaut wird, steht in den Sternen. *Rainer Bratfisch*

Am Pankower Tor sind noch viele Fragen offen



Foto: Christian Muhrbeck

GESCHLOSSENES HOSTEL

Gegen wehrhafte Mieter wird nachgetreten

Das illegal betriebene „Fantastic Foxhole Hostel“ in der Neuköllner Weserstraße 207 wurde im Oktober geschlossen, doch für die Mieter zieht keine Ruhe ein. Drei Mietparteien erhielten Mitte Dezember erneut eine Kündigung.

Unerlaubtes Halten eines Hundes, unerlaubtes Untervermieten, Blockieren des Zugangs zum Dachboden, Offenstehenlassen des Dachbodens, Lagern von Gegenständen im Treppenhaus und ein „feindseliges Verhalten“ – so lauten die Vorwürfe, mit denen den drei Mietparteien im Dezember gekündigt wurde. „Sämtliche Gründe sind haltlos“, erklärt Carsten Müller von der Nachbarschaftsinitiative Weserkiez. Nun wurde aber in einem Fall tatsächlich eine Räumungsklage eingeleitet. Die Mieter hatten es gewagt, sich über den Lärm des „Fantastic Fox-

hole Hostels“ im Hinterhaus und der damit verbundenen Bar im Vorderhaus der Neuköllner Weserstraße



Foto: Nils Richter

207 zu beschweren. Der Betreiber von Hostel und Bar ist mit dem Eigentümer geschäftlich eng verbandelt.

Außerdem ist das Dach undicht, die Regenrinnen sind defekt, Treppengeländer fehlen und der Putz bröckelt. Auf eine Anfrage des MieterMagazins reagierte der Eigentümer nicht.

Wegen eines fehlenden Brandschutzkonzepts beziehungsweise unzulässiger Fassadenwerbung an zwei von ihm betriebenen Hostels liegt er seit Langem mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf im Clinch. Nach der Schließung des baurechtlich eindeutig illegalen „Foxhole“ durch das Bezirksamt Neukölln (siehe MieterMagazin 11/2017, Seite 9: „Aus für renitenten Hostel-Betreiber“) forderte er auf Twitter die „sofortige Absetzung“ des Baustadtrats Jochem Biedermann, dem er „Nazi- & Stasi-Methoden“ vorwarf und den er „AfD-Aktivist im grünen Schafspelz“ nannte.

Jens Sethmann

Ruppig gegen ►
Mieter und den
Baustadtrat:
der Besitzer der
Weserstraße 207

SANIERUNG JOHN-LOCKE-SIEDLUNG

Die Geduld ist zu Ende

Seit fünf Jahren wird die John-Locke-Siedlung in Lichtenrade saniert. Das ist grundsätzlich eine gute Sache, finden die Bewohner, zumal die Miete nur moderat angehoben wird. Doch bei der praktischen Durchführung liegt einiges im Argen.

Das Quartier aus den 1960er Jahren mit 1600 Wohnungen wird rundum-erneuert. Während der Kernbauzeit müssen die Mieter in eine Umsetz-wohnung. Karl Fischer* berichtet, dass er am 10. Oktober aus seiner Wohnung heraus musste. Der Rückzug war für Mitte November versprochen. Doch Anfang März war seine Wohnung immer noch nicht fertig. „Man hat mich nicht einmal informiert, dass es sich verzögert, ich musste immer wieder selber nachhaken“, sagt der Rentner. Auch Peter Schoebe hängt derzeit in der Luft: „Ich würde gern eine Kur machen, aber ich kann nichts planen, weil wir nicht wissen, wann wir raus müssen“, sagt der 82-Jährige. Was ihn noch mehr aufregt: dass die Bewohner

seit nunmehr fünf Jahren mit unerträglichem Lärm und Schmutz leben müssen: „Die ganze Siedlung ist eine Baustelle – unsere Geduld ist am Ende“, sagt der Vorsitzende des Mieterbeirats.

Bei der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land nennt man als Grund für die Bauverzögerungen Probleme mit den ausführenden Firmen. Den Vorwurf der unzureichenden Information der Mieter weist Stadt- und Land-Sprecherin Andrea Setzepfandt indes zurück. Neben der persönlichen Mieterbetreuung würden die Bewohner unter anderem über eine eigene Bauzeitung auf dem Laufenden gehalten.

Ein anderer Knackpunkt: Etliche Mieter würden nach der Sanierung gern eine kleinere Wohnung beziehen. So auch Karl Fischer: „Ich brauche keine Dreizimmerwohnung, ich würde sie gern für eine Familie freimachen.“ Doch für eine Zweizimmerwohnung soll er genauso viel zahlen, außerdem eine Kautions – die bei seinem Einzug vor über 50 Jahren nicht ver-



Foto: Sabine Mittermeier

Das Ehepaar Schoebe ist von der jahrelangen Baustelle genervt

langt wurde. Eine Kautions sei heute allgemein üblich, sagt dazu Andrea Setzepfandt. Und weiter: „Die Vermietung der neu sanierten Wohnungen erfolgt zu marktüblichen Mietpreisen.“ Dass man ihm und anderen langjährigen Mietern nicht entgegenkommt, ist für Karl Fischer völlig unverständlich. *Birgit Leiß*

** Name von der Redaktion geändert*

MIETERDEMO

„Jeden kann es treffen“

■ *Demo*
#Mietenwahnsinn
widersetzen,
Samstag, 14. April
um 14 Uhr ab
Potsdamer Platz,
Aktionstage
4. bis 14. April,
Infos und Ter-
mine unter
<http://mietenwahnsinn.info/>

Auch Wilmersdorfer Witwen sind vor Spekulation nicht sicher

Rund 70 Gruppen, Initiativen und Organisationen aus der ganzen Stadt rufen für den 14. April zu einer Demonstration gegen steigende Mieten und Verdrängung auf. Der Berliner Mieterverein unterstützt die Aktion.



Foto: Franziska Schulte

Demokratisch und politisch neutral wird die geplante Großdemo mit dem Motto „Widersetzen“ sein. Gefordert wird ein radikaler Wechsel in der Wohnungs- und Mietenpolitik. Es geht um eine solidarische Stadt, in der Wohnen kein profitables Geschäftsmodell, sondern Lebensraum für alle ist. Die Liste der Unterstützer wird von Tag zu Tag länger. Es werden 4000 Teilnehmer und mehr erwartet.

Der Demo mit Kundgebung wird eine berlinweite Aktionswoche vorausgehen, die von Initiativen in den Bezirken, Stadtteilen und betroffenen Häusern auf die Beine gestellt wird. Ausdrücklich sollen auch diejenigen Menschen angesprochen und erreicht werden, die nicht in Initia-

tiven oder Mietergemeinschaften organisiert sind. Dazu passend wurde ein tragikomischer Werbespot gedreht, in dem ältere Damen vom Typ Wilmersdorfer Witwen gemütlich ihr Likörchen trinken, vermeintlich unbehelligt von Verdrängung und Spekulation. 85 Prozent der Berliner wohnen zur Miete, heißt es dazu. Es könne schneller passieren, als einem lieb ist, dass man sein Zuhause wegen Umwandlung oder Mietsteigerung verliert. So widerfährt es dann auch den Wilmersdorfer Witwen in dem Demo-Spot. Berliner Kinos sollen für die Ausstrahlung gewonnen werden. Die Erfahrungen aus den Berliner Initiativen und Protesten zeigen: Widerstand lohnt sich. *Birgit Leiß*

ZWECKENTFREMUNG VON WOHNRAUM

Verbot wird verschärft

Wer Touristen in seiner Wohnung beherbergen will, braucht weiterhin eine behördliche Genehmigung. Und: Der Leerstand von Wohnraum wird nur noch drei Monate lang hingegenommen. Das besagt das geänderte Zweckentfremdungsverbot, das am 1. Mai in Kraft tritt.

Der Senat verschärft das Zweckentfremdungsverbot. Wer seine als Hauptwohnsitz genutzte Wohnung zeitweise an Feriengäste vermieten will, braucht dafür künftig nicht nur eine Genehmigung, sondern auch eine Registrierungsnummer vom zuständigen Bezirksamt. Damit möchte der Senat einerseits das „Home-Sharing“ ermöglichen, andererseits aber das weit verbreitete kommerzielle Anbieten von Wohnraum als Ferienapartments beenden. In Vermietungsanzeigen muss die Registrierungsnummer angegeben werden, damit das Angebot für die Behörden kontrollierbar ist. Bisher scheiterte das an den Vermittlungsportalen, allen voran der Anbieter Airbnb, die sich weigern, Auskünfte über ihre Inserenten zu erteilen. Jeweils bis Ende März erwarten die Bezirksämter von den registrierten „Home-Sharern“ nachvollziehbare Nachweise darüber, wie lange die Wohnung im Vorjahr an Gäste vergeben war. Die ursprünglich vom Senat vorgeschlagene Regel, nach der man seine Wohnung 60 Tage im Jahr genehmigungsfrei Touristen überlassen darf, wurde wieder gestrichen.

Das Gesetz stellt auch klar, dass Wohnungen, die von freien Trägern der Kinder- und Jugendhilfe zum Beispiel für ein betreutes Wohnangebot genutzt werden, nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen.

Verschärft wird auch der Umgang mit leerstehendem Wohnraum. Es wird nicht mehr ein sechsmonatiger Leerstand erlaubt. Die Behörden ordnen schon nach drei Monaten die Vermietung an. Wenn Eigentümer sich dem verweigern oder nicht greif-

bar sind, können die Bezirksämter auch Treuhänder einsetzen. Beim genehmigten Abriss von Wohnraum – auch eine Art der Zweckentfremdung – muss der zu schaffende Ersatzwohnraum nun gleichwertig sein, auch im Preis. Günstige Mietwohnungen abzureißen und als Ersatz teure Eigentumswohnungen zu bauen, soll nicht mehr möglich sein. Weil die Strafen bei Verstößen bisher nicht abschreckend genug waren, können künftig Geldbußen bis zu 500 000 Euro verhängt werden. „Wir hoffen nun, dass der Senat den maximalen rechtlichen Spielraum nutzt, um diesen Geschäftsmodellen der Mietervertreibung Grenzen zu setzen“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV).

Foto: Nils Richter



Steht ein Haus länger als drei Monate leer, drohen Konsequenzen – bis hin zum Einsetzen eines Treuhänders (hier: leerstehendes Haus in der Perleberger Straße 50)

Ungelöst ist für den BMV jedoch die Verfolgung gewerblicher Zweckentfremder, weil die Internetplattformen meist ihren Sitz im Ausland haben und für das deutsche Recht kaum greifbar sind.

Jens Sethmann

BUCHTIPP

Hilfe für ein aufgeräumtes Leben

„Wer die Welt in Ordnung bringen will, gehe zuerst durchs eigene Haus“, besagt ein chinesisches Sprichwort. Ordnung fängt tatsächlich immer im Kleinen an – im Büro wie zu Hause. Als Esther Lübke und Micki Dreeschmann 2004 in Köln ihren Aufräumdienst „Ärmel hoch“ gründeten, waren sie selbst von der Resonanz überrascht. Inzwischen gibt es ähnliche Angebote bundesweit – und dieses Buch, das sich als Hilfe zur Selbsthilfe bei allen Problemen bezüglich Ordnung, Aufräumen und allgemeiner Organisation im Büro und zu Hause sowie bei der Beseitigung innerer Blockaden, alter Verhaltensmuster und alter Denkweisen versteht. Nach Hinweisen zur Sichtung, Planung und Vorbereitung bietet das Buch praktikable Aufräum-Tipps für alle Räume – vom Flur über Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer bis zu Bad, Keller und Garage, immer mit Top 5 To-dos. Da das Aufräumen jedoch keine Kurzstrecke, sondern ein Marathon ist, helfen Routinen beim fristgerechten Aufbewahren, Recyceln und Wegwerfen und sorgen für eine nachhaltige Ordnung. Wer nach dem Aufräumen im Bücherregal keinen Platz mehr für dieses Buch findet, sollte zumindest die vier Seiten mit den Tipps für „15 smarte Wege zu mehr Freizeit“ an die Wand pinnen und täglich mindestens einmal lesen. Im Untertitel verspricht das Buch „individuelle Wege zu einem aufgeräumten, glücklichen Leben“. Vielleicht ist Ordnung sogar mehr als das halbe Leben. rb



Lübke, Esther;
Dreeschmann, Micki:
Die Aufräum-Profis.
Stuttgart 2018.
17,99 Euro

Mietbelastung spaltet die Gesellschaft

Die Angebotsmieten in Berlin steigen weiter, so der Wohnmarktreport. Und das nicht nur in begehrten Innenstadtlagen, sondern auch am Stadtrand. Für viele Haushalte bedeutet das: Ein immer größerer Teil des Einkommens geht fürs Wohnen drauf.

Die Wohnkostenbelastung nimmt für Berliner Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen immer bedrohlichere Ausmaße an. Das ist eine Schlussfolgerung, die sich aus dem aktuellen Wohnmarktreport von Berlin Hyp und der Beratungsgesellschaft CBRE ergibt. Nach den erhobenen Daten stiegen die Angebotsmieten durchschnittlich um 8,8 Prozent – und damit noch einmal deutlich schneller als 2016 (5,6 Prozent). Aktuell liegen die inserierten Mieten in Berlin durchschnittlich bei

9,79 Euro pro Quadratmeter – was bedeute, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, dass für eine 70 Quadratmeter große Wohnung inzwischen knapp 900 Euro Warmmiete bezahlt werden müssen.

Der Report, für den 85 000 Mietwohnungsangebote ausgewertet wurden, weist den größten Mietanstieg in Neukölln (17,1 Prozent) und in Marzahn-Hellersdorf (10,2 Prozent) aus. In Charlottenburg-Wilmersdorf ist zwar mit 2,7 Prozent die geringste Steigerung zu verzeichnen, allerdings liegen dort die durchschnittlichen Mieten auch schon bei 10,21 Euro pro Quadratmeter. Der Bezirk gehört zusammen mit Friedrichshain-Kreuzberg (mittlere Angebotsmiete: 11,04 Euro pro Quadratmeter, Mietanstieg 7,5 Prozent) und Mitte (mittlere Angebotsmiete:

Foto: Peter Homann/Gegendruck



10,48 Euro pro Quadratmeter, Mietanstieg 4,8 Prozent) zu den teuersten Lagen der Hauptstadt.

„Der Wohnungsmarkt trägt immer mehr zur Spaltung der Gesellschaft bei“, schlussfolgert Reiner Wild und fordert eine wirksame Schärfung der Mietpreisbremse, eine Begrenzung normaler Mieterhöhungen auf 2 Prozent pro Jahr und eine Senkung modernisierungsbedingter Mieterhöhungen auf 4 Prozent der Investitionskosten.

Rosemarie Mieder

Mit einem niedrigen Einkommen kann man eine durchschnittliche Miete nicht mehr bezahlen

BERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Immobilienpreise steigen weiter ungebremst

Im Jahr 2017 sind in Berlin etwas weniger Grundstücke und Häuser verkauft worden als 2016. Geldumsatz und Preise stiegen aber weiter. Das ergeben die Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

**Staatssekretär ▶
Scheel von der
Stadtentwick-
lungsverwaltung
machen die Bau-
landpreise Sorge**

Knapp 30 000 notariell beurkundete Immobilienkäufe hat der Gutachterausschuss ausgewertet. Das sind sechs Prozent weniger als 2016. Der Handel mit Wohnimmobilien floriert aber weiter. Zwar wurden 2017 mit 1129 Kaufverträgen etwas weniger Mehrfamilien-Wohn- und Geschäftshäuser veräußert, der Geldumsatz stieg aber um 14 Prozent. Bei reinen Mietwohnhäusern ohne Gewerbe wurde sogar 41 Prozent mehr Geld umgesetzt als 2016, obwohl die verkauften Flächen nur um 17 Prozent über dem Vorjahr lagen. Deutlich ist auch der Anstieg bei unbebauten Grundstücken. Der Flächenumsatz



Foto: Jörg Carstensen/dpa

ist um sieben Prozent zurückgegangen, die Käufer zahlten dafür aber insgesamt 21 Prozent mehr Geld. Die mittleren Kaufpreise für Mietwohnhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser haben innerhalb eines Jahres um rund 15 Prozent zugenommen.

Die steigenden Kaufpreise wirken sich auf die Mieten aus, denn jeder Käufer eines Mietshauses ist bestrebt, die Mieteinnahmen zu erhöhen, damit sich seine Investition möglichst schnell lohnt.

Sebastian Scheel, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, sieht den Preisanstieg mit Sorge. „Eine der wichtigsten Herausforderungen bleibt es, die Entwicklung verfügbarer Grundstücke zügig voranzutreiben, den spekulativen Handel mit Baugenehmigungen zu verhindern und die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung konsequent durchzusetzen.“ Mit der kooperativen Baulandentwicklung wird Investoren unter anderem auferlegt, 30 Prozent der neu geschaffenen Wohnfläche zu Sozialmieten an wohnberechtigte Haushalte zu vergeben.

Jens Sethmann

ITG-GUTACHTEN

Nur geringe Mehrkosten für die Energieeffizienz

Im Wohnungsneubau sind die energetischen Standards entgegen den Behauptungen der Bauherren keine maßgeblichen Kostentreiber. Ein Aussetzen der Energieeinsparverordnung würde nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen, belegt ein Kurzgutachten im Auftrag des Bundesverbandes Erneuerbare Energie (BEE).

Das Gutachten, erstellt vom Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG), belegt, dass der Anteil der Ausgaben für die Energieeffizienz an den Kostensteigerungen im Wohnungsneubau minimal ist. Das Gebäudeenergiegesetz war in den Jahren 2000 bis 2014 lediglich für sechs Prozent der insgesamt 36-prozentigen Baukostensteigerungen verantwortlich. Mit der Energieeinsparverordnung 2016 stiegen die Investitionen in energiesparende Bauteile lediglich um etwa drei Prozent. Diese höheren Anfangsinvestitionen bewirken jedoch Einsparungen in der Nutzungsphase des Gebäudes. Bei Baukosten der Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) in Höhe von rund 1630 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen die Mehrkosten für ein Mehrfamilienhaus mit einer Nutzfläche von 3811 Quadratmetern lediglich 2,1 Prozent (Verminderung des Jahres-Primärenergiebedarfs um 15 Prozent) beziehungsweise 3,3 Prozent (Verminderung des Jahres-Primärenergiebedarfs um 26 Prozent). Das Fazit der Gutachter: „Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und Wohngebäude hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Es ist keinerlei Rückgang der Bautätigkeit festzustellen, den man auf höhere energetische Anforderungen im Neubau zurückführen könnte.“ Mit dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 überlässt es der Senat den Wohnungseigentümern weitgehend selbst, eine Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen umzusetzen. Zur-

zeit beträgt zum Beispiel die Rate der energetischen Sanierung in Bestandsgebäuden magere 0,7 Prozent. Der Berliner Mieterverein hält eine deutlich höhere Sanierungsrate für erforderlich, die jedoch mit einer Reduzie-

rung der Mieterhöhung verbunden sein muss. „Mit dem vorliegenden Instrumentenkoffer sind diese Raten nicht zu erzielen“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Rainer Bratfisch



Foto: Christian Muhrbeck

Höhere Energiestandards haben den Neubau von Wohnungen nicht gebremst

DEFEKTE STRASSENLATERNEN

Dunkle Zeiten für Mieter der Deutsche Wohnen endlich vorbei?

■ *Gehören die Straßenleuchten nicht dem Vermieter, ist die Stromnetz Berlin GmbH zuständig. Störungsmeldungen telefonisch an 0800 110 20 10 (kostenfrei) oder per E-Mail an berlinlicht@stromnetz-berlin.de*

Lange Zeit war es am Hellersdorfer Theaterplatz dunkel

Seit über einem Jahr sind rund um den Theaterplatz in Hellersdorf 30 Straßenlaternen defekt. Zuständig ist als Eigentümerin der Siedlung die Deutsche Wohnen.



Foto: Nils Richter

Nicht nur Mieter, auch Gewerbetreibende haben sich immer wieder beschwert, weil die Straßenbeleuchtung in der Torgauer Straße, Böhlener Straße und Schkeuditzer Straße nicht funktionierte. Passiert sei nichts, sagen einige Mieter, die sich hilfesuchend an das MieterMagazin gewandt hatten: „Wir fühlen uns im Dunkeln auf der Straße unsicher“, schreiben die Hellersdorfer. Bei der Deutsche Wohnen ist das Problem mit der defekten Beleuchtung bekannt. Sie werden zurzeit repariert, heißt es in einer Stellungnahme. „Der Großteil der Straßenlaternen ist bereits wieder instandgesetzt“, so Mira Schnittger, Pressesprecherin des Wohnungsunternehmens. Keine Erklärung gibt es dafür, warum es so lange gedauert hat, bis man den Mieterbeschwerden nachging. *Birgit Leiß*

MIETVERTRAG

Gut versteckte Befristung

Mieter in der Wilhelmstraße sollen ihre Wohnung räumen. Angeblich haben sie als „neu Zugereiste“ nur einen Zeitmietvertrag unterschrieben. Aber das Paar lebt seit 25 Jahren in Berlin und hat nach einer sicheren Wohnung gesucht. Dass hier geltendes Recht gebrochen wird, scheint die Vermieter nicht zu interessieren.

Als Erwin und Ludmilla K. im November 2016 nach langer Suche endlich einen neuen Mietvertrag für eine Wohnung in der Wilhelmstraße 94 unterzeichneten, waren sie heilfroh. Sie konnten im vertrauten Kiez in Mitte bleiben, wo viele Freunde wohnten. Dass über dem Dokument „Mietvertrag für Wohnräume zur temporären Nutzung“ stand, machte dem Paar keine Sorgen. „Vor allem weil ja auch die Mitarbeiterin in der Wohnungsverwaltung sagte, wir sollten zum Sommer wiederkommen, dann würde der Vertrag verlängert“, so erinnert sich Ludmilla K. noch genau an das Gespräch. Aber statt einer Verlängerung erhielten die Beiden eine E-Mail mit einem lapidaren Satz: „Ihr Mietvertrag endet zum 15. Dezember 2017.“ Ein Schock – Erwin und Ludmilla K. wandten sich an den Berliner Mieterverein (BMV).

„Der Vertrag enthält keinerlei Grund, der eine Befristung rechtfertigen würde“, erklärt Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV. Solche Befristungsgründe, festgelegt im § 575 des BGB, können ein künftiger Eigenbedarf oder eine bereits geplante Baumaßnahme sein.

„Dafür steht da sehr versteckt im Vertrag, die temporäre Nutzung ergäbe sich aus einem Wunsch der Mieter, sich als neu Zugereiste erst einmal in Berlin zu orientieren und weiter nach einer endgültigen Wohnung zu suchen“, sagt Sebastian Bartels. Er vermutet, dass solch eine Formulierung der Versuch sein könnte, die Mietpreisbremse zu um-

gehen. Denn die gilt nicht für Wohnungen, die auf Zeit vermietet sind (§ 549, Abs. 2, Nr. 1 BGB). Erwin und Ludmilla K. leben seit 25 Jahren in Berlin, und sie haben keine Wohnung auf Zeit gesucht. Selbst wenn sie vor der Mitarbeiterin der Wohnungsverwaltung unentschlossen aufgetreten wären, ein gültiger Befristungsgrund ist das nicht.

Obwohl die Rechtslage eigentlich klar ist – seit der Mietrechtsreform 2001 ist eine sachgrundlose Befris-

tung unwirksam – gehen Briefe zwischen Mieterverein und Vermieter hin und her. Denn auch eine neue Hausverwaltung, die die Wilhelmstraße 94 zu Beginn des Jahres übernommen hat, besteht auf der Befristung und lässt das über ein Anwaltsbüro entschieden vertreten. Die von Erwin und Ludmilla K. eingezahlte Miete, so heißt es in einem Schreiben, würde einstweilen nur als Nutzungsentschädigung betrachtet.

Rosemarie Mieder

Ohne den vorgeschriebenen sachlichen Grund befristete die Verwaltung der Wilhelmstraße 94 einen Mietvertrag und beharrt jetzt auf dem Auszug der Mieter

WEBTIPP Ordnungsämter online

Wer sich über Müllhaufen in Grünanlagen, Sperrmüll auf Bürgersteigen, parkende Autos auf Radwegen, lose Gehwegplatten oder Lärmbelästigungen ärgert, kann dies online ans Ordnungsamt melden. Auf der Web-Site wird die Art der Störung ausgewählt, die Adresse eingegeben oder der genaue Ort auf einer Karte markiert und das Ärgernis beschrieben. Bei Bedarf lassen sich auch Fotos dazu hochladen. Die Meldung geht dann automatisch an das Ordnungsamt des betreffenden Bezirks. Sollte das Ordnungsamt nicht selbst zuständig sein, leitet es die Beschwerde an das Straßen- und Grünflächenamt, das Umweltamt, die BSR oder die Polizei weiter. Auf der Internetseite kann man auch nachvollziehen, wann die Meldungen auf welche Weise bearbeitet wurden. Wer eine E-Mail-Adresse angibt, kann sich auch direkt benachrichtigen lassen. Alle eingegangenen Beschwerden sind für jeden einsehbar. Die Bearbeitungszeit hängt stark davon ab, was gemeldet wird und wie groß die Kapazitäten der zuständigen Stellen sind. Deshalb sollte man bei akuten Verkehrsgefährdungen oder Belästigungen, die sofort abgestellt werden müssen, ohne Umschweife die Polizei rufen.

js



■ ordnungsamt.berlin.de

Mobile App:

www.berlin.de/ordnungsamt-online/mobile-app/



Foto: Nils Richter

Der Neubau preiswerter Wohnungen geht zu langsam

Wo klemmt's?

Berlin braucht dringend mehr preisgünstige Wohnungen. Der Senat unternimmt große Anstrengungen, um das zu bewerkstelligen, und dennoch kommt der Neubau nur mühsam in Gang. Zu wenig Personal braucht zu lange für aufwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die gesellschaftliche Aufgabe, leistbare Wohnungen zu bauen, nehmen fast nur die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wahr. Aber auch das beste Neubauprogramm für Sozialwohnungen nützt nichts, wenn man zulässt, dass in bestehenden Wohnungen die Mieten weiterhin auf breiter Front ansteigen.



Die Einwohnerzahl Berlins stieg in den letzten sieben Jahren um jeweils 40000 bis 60000 jährlich. Auch 2017 sind wieder 41 308 Neuberliner hinzugekommen. Mittlerweile hat die Stadt mehr als 3,7 Millionen Einwohner. Der Senat rechnet bis 2030 mit weiteren 140000 Einwohnern. Über 190000 Wohnungen müssten bis dahin neu gebaut werden, um den Bedarf zu decken und den Wohnungsmangel, der in den letzten zehn Jahren entstanden ist, zu beseitigen. Eine Riesenaufgabe.

Der Berliner SPD geht der Neubau zu langsam. Seit Wochen stichelt insbesondere der Regierende Bürgermeister Michael Müller immer wieder gegen Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke), sie kümmere sich zu sehr um den Mieterschutz und zu wenig um den Wohnungsneubau. Irritierend ist nicht nur, dass die Angriffe vom Regierungspartner kommen, sondern auch, dass Michael Müller aus seiner Amtszeit als Stadtentwicklungssenator (2011 bis 2014) nur sehr bescheidene wohnungspolitische Erfolge vorweisen kann.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Februar 2018 mit jedem Bezirk ein Bündnis für Wohnungsneubau geschlossen, in dem festgehalten ist, wie viele Wohnungen bis zum Ende der Legislaturperiode 2021 gebaut werden sollen. Die Stadtplanungsämter erhalten Zuwendungen in Höhe von 7,5 Millionen Euro, um Bebauungspläne schneller aufstellen und Bauanträge zügig genehmigen zu können. „Damit legen wir den Grundstein für eine noch besser abgestimmte Zusammenarbeit zwischen

alle Fotos: Christian Muhrbeck





Am Bedarf vorbei gebaut

In Berlin wurde viele Jahre völlig am Bedarf vorbeigebaut. Gebraucht werden bezahlbare Mietwohnungen für Einpersonenhaushalte und für Familien mit Kindern. Gebaut wurden aber vor allem Eigentumswohnungen im oberen Preissegment mit zwei oder drei Zimmern – für eine

Person zu groß, für Familien zu klein und für durchschnittliche Berliner Einkommen zu teuer. Der Neubau zielt auf zahlungskräftige Kunden von außerhalb. In München, Frankfurt am Main, London, Barcelona oder Kopenhagen erscheinen die Berliner Kaufpreise und Mieten als

günstig. Der enge Wohnungsmarkt im wachsenden Berlin verspricht ein sicheres Investment.

Die Nachfrage nach teuren Wohnungen scheint allerdings nachzulassen. Neue Eigentumswohnungen finden nicht mehr sofort einen Käufer, der jeden Preis bezahlt. Investor ►►

Senat und Bezirken“, erklärt Katrin Lompscher. Die lief in der Vergangenheit nicht rund.

Für Konfliktfälle wurde nun eine Clearingstelle eingerichtet: Meinungsverschiedenheiten zwischen Bezirk, Senat und Bauträgern sollen zuerst gemeinsam in der Wohnungsbauleitstelle besprochen werden. Wenn so keine Lösung erzielt wird, befasst sich damit ein Steuerungsausschuss, der aus Vertretern dreier Senatsverwaltungen und der Senatskanzlei besteht.

Der zeitliche Vorlauf

Die Beschleunigung des Bauens ist keine leichte Aufgabe. Es fehlt an Personal, an Geld, an Grundstücken und an Baukapazitäten. Von der ersten Bauidee bis zum Einzug der Mieter dauert es meist drei bis fünf Jahre. In einfachen Fällen dauert das Baugenehmigungsverfahren ein halbes Jahr. Wenn aber bei größeren Vorhaben das bezirkliche Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan aufstellen oder gar den Flächennutzungsplan ändern muss, ist mit zwei Jahren zu rechnen. Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung läuft im Idealfall gleichzeitig. Die Bezirke haben ihr Personal seit den 90er Jahren so extrem reduziert, dass Bebauungspläne oft gar nicht mehr zu Ende ausgearbeitet wurden und Bauanträge nicht in der vorgeschriebenen Zeit bearbeitet werden konnten.

Auch die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften hatten ihre Neubau-abteilungen abgewickelt. Ab 2012 mussten sie sich das Know-how für eine ihrer eigentlichen Kernaufgaben erst einmal wieder aufbauen.

Außerdem können Verkaufsverhandlungen um das Baugrundstück den Ablauf noch vor Baubeginn in die Länge ziehen. Der Bau selbst dauert für ein innerstädtisches Mehrfamilienhaus rund eineinhalb Jahre. Zu Verzögerungen kann es kommen, weil die Bauwirtschaft am Rande ihrer Leistungsfähigkeit arbeitet und nicht alle Aufträge termingerecht erledigen kann.

Schneller und preiswerter bauen will Berlin durch die Typisierung und Vorfertigung der Bauelemente. Dass das nicht so öde aussehen muss wie der frühere Plattenbau, zeigen die „Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge“. Von zehn geplanten für je 450 Bewohner sind bisher vier fertiggestellt – jeweils in einer Bauzeit von weniger als einem Jahr. Die Gebäude sind nicht nur für die Unterbringung von Geflüchteten geeignet, sondern können mit kleinen Umbauten in Studenten-WGs oder Familienwohnungen verwandelt werden.

Für die weitere Typisierung von Dachaufbauten bis zu Hochhäusern haben die städtischen Gesellschaften Studien in Auftrag gegeben und diese

im vergangenen Sommer in einer Broschüre zusammengefasst. Die Umsetzung steht noch aus. Den Sozialen Wohnungsbau hatte der Senat im Jahr 1997 ganz eingestellt. Der Bestand an Sozialwohnungen schmolz in den 90er Jahren rapide zusammen, da die Sozialbindungen zeitlich begrenzt sind. 1993 hatte Berlin noch 370 000 Sozialwohnungen, heute liegt deren Zahl nur noch bei knapp über 100 000. Erst im Jahr 2014 stieg der Senat wieder in die Wohnungsbauförderung ein. Den Bau einer Sozialwohnung fördert die Investitionsbank Berlin mit einem zinslosen Kredit in Höhe von 1300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dafür sind die Mieten in diesen Wohnungen 30 Jahre lang gebunden. Anfangs betragen sie nettokalt 6,50 Euro pro Quadratmeter, alle zwei Jahre stei-

■ Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Wohnungsneubau und zu Instrumenten der Neubauförderung: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/

Den Bau von Sozialwohnungen leisten hauptsächlich die kommunalen Wohnungsunternehmen (hier: Treskow-Höfe der Howoge)



► Christoph Gröner, der den Steglitzer Kreisel und das ehemalige Postscheckamt in Kreuzberg in Wohnhochhäuser umbauen möchte, forderte den Senat deshalb auf, zu überlegen, „wie man Leute zuziehen lässt, die mehr verdienen“. Statt preiswerter zu bauen verlegen sich einige Investoren auf den Bau

von „Mikroapartments“: möblierte Kleinstwohnungen mit rund 20 Quadratmetern, die zu 400 bis 800 Euro vermietet werden – ein Preis, den sich beispielsweise ein Student nur leisten kann, wenn er zahlungskräftige Eltern hat. Selbst junge Berufstätige, die bereit sind, ihre Raumansprüche extrem zu reduzieren,

müssten ihre Einkünfte zum großen Teil in die Miete stecken. Auf Dauer wird kaum jemand so wohnen wollen. Für den Wohnungsmarkt bringen solche Angebote keine echte Entspannung. Die Vermieter freuen sich jedoch über ausgesprochen üppige Quadratmetermieten.
js

■ Broschüre „Typenbau Berlin“ der städtischen Wohnungsbaugesellschaften: www.gesobau.de/fileadmin/user_upload/Neubau/Broschuere_Typenbau_Berlin.pdf

gen sie um 0,20 Euro pro Quadratmeter. Einziehen können Mieter mit einem Berliner Wohnberechtigungsschein (WBS). Die Einkommensgrenzen liegen 40 Prozent über dem bundeseinheitlichen Limit. Ein Berliner Einpersonenhaushalt darf beispielsweise bis zu 16800 Euro im Jahr verdienen, ein Dreipersonenhaushalt 30940 Euro. Rund die Hälfte aller Berliner Haushalte ist wegen ihres geringen Einkommens wohnberechtigt. Bei der Rückzahlung des Förderkredits gibt es einen Tilgungsverzicht von 25 Prozent – das heißt, ein Vier-

Nach sehr schleppendem Beginn mit 1211 Wohnungen in den Jahren 2014 und 2015 waren es im Jahr 2016 genau 2305 Wohnungen. Im Jahr 2017 unterstützte das Land Berlin

Private Investoren verschmähen die öffentliche Förderung

mit 211,5 Millionen Euro den Bau von 3131 neuen Sozialwohnungen, also etwas mehr als die geplanten 3000.

Sozialwohnungen bereit. In den folgenden Jahren wird die Förderung schrittweise um je 500 Wohnungen aufgestockt, so dass im Jahr 2021 schließlich 5000 geförderte Wohnungen entstehen werden.

Die neue große Koalition im Bund will sich auch nach 2019 an der Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus beteiligen und stellt für die Jahre 2020 und 2021 zwei Milliarden Euro in Aussicht. Sollte dies nach dem üblichen Schlüssel auf die Länder verteilt werden, bekäme Berlin davon 110 bis 120 Millionen Euro. Das würde für die Förderung von rund 1300 zusätzlichen Wohnungen reichen. Den Löwenanteil des geförderten Wohnungsbaus übernehmen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Sie haben 2406 der 3131 Sozialwohnungen des vergangenen Jahres errichtet, also mehr als drei Viertel. Die Förderung steht jedem Bauherrn offen, doch sowohl Genossenschaften als auch private Investoren verschmähen sie weitgehend. Weder ansehnliche Fördersummen noch Zinsfreiheit und Tilgungsverzicht bringen sie dazu, sich auf Sozialbindungen einzulassen. Die Zinsen für Baugeld sind auf dem freien Kapitalmarkt ohnehin sehr niedrig, und solange der Berliner Wohnungsmarkt so angespannt ist, dass man problemlos auch Mieter findet, die gezwungenermaßen deutlich höhere Mieten zahlen, gibt es für private Investoren keinen Anlass, preiswerte Wohnungen zu bauen. Hochwertige Wohnungen lassen sich zudem ohne irgendwelche Bindungen durch den Verkauf als Eigentumswohnungen sehr schnell zu Geld machen.



Typisierung und Vorfertigung erlauben ein schnelleres und preiswerteres Bauen (hier: modulare Unterkünfte in der Lankwitzer Leonorenstraße)

tel der Summe bekommt der Bauherr geschenkt. In einem Bauvorhaben können bis zu 50 Prozent der Wohnungen gefördert werden. Bei kleineren innerstädtischen Projekten mit höchstens 50 Wohnungen ist eine Förderung auch bei sämtlichen Wohnungen möglich. Seit Wiederaufnahme der Förderung 2014 sind bis Ende 2017 insgesamt 6647 Sozialwohnungen entstanden.

Der Neubau nimmt also langsam Fahrt auf. Das ist auch bitter nötig. „Ohne Neubau und Neubauförderung wird es uns nicht gelingen, den Bestand an Sozialmietwohnungen in der Stadt stabil zu halten“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. „Deshalb wird der Senat die Förderung in den kommenden Jahren sukzessive ausbauen.“ Für 2018 stehen Fördermittel für 3500



Der Senat hat erst ein Jahr später verbindliche Regeln für solche Deals aufgestellt. Prominente Beispiele sind die beiden Bauprojekte der Groth-Gruppe am Mauerpark und an der Lehrter Straße, in denen nach der damals noch geltenden Regelung jede vierte Wohnung günstig vermietet werden muss.

Ein wachsendes Problem für den preiswerten Neubau ist die Baulandfrage. Die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften greifen für ihre Neubauvorhaben zunächst auf eigene Grundstücksreserven zurück. Doch die Flächen, auf denen sie ihre bestehenden Siedlungen nachverdichten können, gehen zur Neige.

Es gibt in Berlin immer weniger geeignete Bauflächen und deren Preise steigen seit Jahren rasant an. Die hohen Grundstückspreise machen in der Innenstadt, wo günstige Wohnungen am dringendsten gebraucht werden, das Bauen so teuer, dass – betriebswirtschaftlich gesehen – dort nur teure Wohnungen entstehen können. Das Land Berlin besitzt

Bauland: Der Bund schießt quer

zwar im Vergleich zu anderen Städten viele unbebaute Immobilien. Ein Großteil der für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücke ist jedoch schon den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kostenlos übertragen worden, damit sie dort Wohnungen errichten.

Der Blick richtet sich in Berlin daher auf bundeseigene Grundstücke. Aufgegebene Bahnflächen, frühere Militärkasernen und ehemalige Alliiertenliegenschaften bieten noch ein großes Potenzial für den Wohnungsbau. Doch mit der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA), die den staatlichen Grund und Boden verwaltet und nicht mehr benötigte Flächen verkauft, liegt der Senat seit Jahren im Clinch. Die BImA hat den gesetzlichen Auftrag, beim Verkauf von Grundstücken mit wenigen Ausnahmen den höchsten Preis zu erzielen. Bei der Vergabe an den Höchstbietenden können öffentliche Träger nicht mit profitorientierten Investoren mithalten. So blockiert der Streit um das Dragonerareal in Kreuzberg die Entwicklung des Gebiets schon seit zwei Jahren. Die BImA musste den Verkauf des Geländes an einen privaten Erwerber rückabwickeln. Senat und Bezirk wollen hier unter anderem Sozialwohnungen bauen.

„Der Streit zwischen der BImA und dem Berliner Finanzsenator muss um der Stadt willen schnell beendet werden“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). „Berlin braucht dringend auch die unbebauten

◀ Für private Bauherren ist es lukrativer, hochpreisige Eigentumswohnungen anzubieten (hier: Apartmenthaus in der Friedrichshainer Mühlenstraße)

Mit dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung lassen sich Investoren Zugeständnisse bei der Mietpreisgestaltung abringen (hier: Vorreiter „Freudenberg-Areal“ in Friedrichshain)



Die Fälle, in denen private Bauträger die Förderung nutzen, gehen auf das Modell der kooperativen Baulandentwicklung zurück. Dieses Modell kommt dann zum Einsatz, wenn für ein größeres Bauvorhaben erst einmal Baurecht geschaffen werden muss: Bei der Aufstellung eines amtlichen Bebauungsplans für ein neues Wohngebiet kann das Stadtplanungsamt vom Bauherrn unter anderem verlangen, dass 30 Prozent der Wohnfläche für Geringverdiener zur Verfügung stehen müssen. Für diese Wohnungen gelten die gleichen Miethöhenbegrenzungen und Zugangsregeln wie für Sozialwohnungen. Unter diesen Umständen greifen die Investoren gern auf die Förderung zurück, auch wenn dies nicht vorgeschrieben ist. Eigentümer, die sich das nicht ans Bein binden wollen, geben in solchen Fällen einen Teil des Baugrundstücks an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ab, die dann den „sozialen Teil“ ihres Investments erledigen.

Berliner Vorreiter für dieses Modell war der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der im Jahr 2013 für die Bebauung des Freudenberg-Areals an der Boxhagener Straße dem Investor Bauwert weitreichende Zugeständnisse abgerungen hat. Dabei wurden 122 der 650 Wohnungen, die inzwischen kurz vor der Fertigstellung stehen, an die städtischen Howoge abgegeben, darunter 90 Sozialwohnungen.

Grundstücke des Bundes.“ Der Mieterverein fordert die BImA auf, diese Grundstücke noch deutlich unterhalb des Verkehrswertes an Berlin abzugeben. „Dies wäre eine Art Entschädigung für die Untätigkeit des Bundes in den vergangenen Jahren“, so Wild. Die neue Bundesregierung müsse zudem endlich das BImA-Gesetz ändern und die Vergabe zum Höchstpreis beenden. „Es kann nicht sein, dass sich Bund und Länder an der Immobilien Spekulation beteiligen“, so Wild. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einschließlich der Berlinovos sollen ihren Wohnungsbestand von derzeit knapp 320 000 bis 2021

Ausgerechnet ein durch und durch kommerziell denkender Konzern hat nun angekündigt, günstige Wohnungen zu bauen. Die Discounter-Kette Aldi Nord will an 30 Berliner

Kontraproduktive Grundsteuerregelung

Standorten mehr als 2000 Wohnungen bauen. Ein Drittel der Wohnungen soll zu 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden, der Rest zu höchstens 10 Euro. Aldi nimmt dazu keine öffentlichen Fördergelder in Anspruch. Das Unternehmen nutzt eigene Grundstücke: Die vorhandenen Standard-Supermärkte mit ihren übergroßen Parkplätzen werden abgerissen und im Erdgeschoss der neuen Wohnhäuser mit größerer Verkaufsfläche wieder eröffnet. Die

hoch ist. Bisher ist die Grundsteuer für innerstädtische Brachflächen so niedrig, dass Eigentümer ohne Nachteile auf baureifen Grundstücken hocken bleiben und auf noch höhere Verkaufspreise warten können. Eine Bodenwertsteuer, wie sie vom Deutschen Mieterbund und vielen anderen Verbänden gefordert wird, würde solche Grundstücksspekulationen unattraktiver machen.

Einen ausgewogenen gesamtstädtischen Plan, wo günstige Wohnungen entstehen, gibt es nicht. So gab es von 2014 bis 2017 beispielsweise im Bezirk Lichtenberg 17 geförderte Wohnbauprojekte mit zusammen 1373 Sozialwohnungen, während es in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf jeweils nur ein einziges Projekt mit ganzen 23 beziehungsweise 24 Sozialwohnungen gab, obwohl der Bedarf an preiswerten Wohnungen hier nicht geringer ist. Die städtischen Wohnungsunternehmen haben in diesen beiden Bezirken kaum Grundstücke. Daher mussten Bezirke und Senat verstärkt mit Bebauungsplänen und der kooperativen Baulandentwicklung für mehr Sozialen Wohnungsbau sorgen, fordert Reiner Wild. „Die Instrumente sind da, doch sie werden aus politischen Gründen häufig nicht angewendet.“ Ansonsten gerate das Ziel einer durchmischten Stadt mehr und mehr in die Ferne, so Wild.

„Die bisher eingeleiteten Maßnahmen des Senats dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass an den zentralen Baustellen bislang nur wenig Besserung in Sicht ist. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen sinkt in Berlin weiterhin, daran ändert eine erhöhte Zahl fertiggestellter Sozialwohnungen wenig“, erklärt der BMV-Geschäftsführer. „Die Schuld liegt dafür aber nicht beim Berliner Senat, sondern in erster Linie bei der Bundesregierung, die es nicht geschafft hat, in der vergangenen Legislatur eine Mietendämpfung hinzubekommen.“ Auch die neue Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD lässt keine Verbesserung erwarten. Der Neubau preiswerter Wohnungen allein wird die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht entspannen.

Jens Sethmann



Auf den Parkplätzen der Lebensmittel-Discounter schlummert ein beträchtliches Bauflächenpotenzial (hier: Fläche für geplantes Aldi-Wohnhaus in der Sewanstraße in Lichtenberg)

auf 360 000 erweitern, vor allem durch den Neubau von mindestens 30 000 Wohnungen. So steht es in der Kooperationsvereinbarung, die sie 2017 mit dem Senat geschlossen haben. Mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen müssen sie zur Anfangsmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter an WBS-Haushalte vermieten. Doch selbst wenn die landeseigenen Unternehmen wie geplant expandieren, steigt ihr Anteil am Berliner Wohnungsmarkt nicht über 20 Prozent. So wird deutlich: Die Städtischen können die Wohnungsmarktp Probleme nicht allein lösen.

ersten beiden Projekte plant Aldi in der Lichtenberger Sewanstraße und in der Neuköllner Silbersteinstraße. Dies ist ein erster Erfolg des „Supermarkt-gipfels“, auf dem der Senat im Juni 2017 die Handelsunternehmen dafür gewinnen wollte, ihre Grundstücke für den Wohnungsbau zu nutzen. Das Potenzial ist noch groß: In Berlin gibt es rund 330 Supermarkt-Flachbauten.

Ein Anreiz, um mehr Bauland auf den Markt zu bringen, wäre eine Umstellung der Grundsteuer auf eine reine Bodenwertsteuer, die für bebaute wie für unbebaute Grundstücke gleich



Illustration: picture alliance/dieKLEWERT.de

MIETRECHT UND WOHNUNGSMARKT

GroKo nimmt die Probleme nicht ernst

■ Ausführliche Bewertung der Groko-Vereinbarung durch den BMV:

www.berliner-mieterverein.de/uploads/2018/02/koalitionsvereinbarung-groko-bund-2018-bewertung.pdf

Nach langem Hin und Her wird Deutschland nun doch wieder von einer großen Koalition aus CDU/CSU und SPD regiert. Die Koalitionsvereinbarung gibt wenig Anlass, auf grundlegende Verbesserungen für Mieter zu hoffen. Der Berliner Mieterverein hat die Passagen zur Bau- und Wohnungspolitik analysiert und stellt der „Groko“ kein gutes Zeugnis aus.

„Unser Eindruck ist: CDU/CSU und SPD nehmen die Wohnungsmarktp Probleme nicht ernst“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Im Mietrecht sind keine wesentlichen Verbesserungen vorgesehen. „Die Mieter in den Großstädten und Ballungsräumen werden letztendlich kaum entlastet“, sagt Wild. Besonders enttäuschend ist die vorgeschlagene Verschärfung der Miet-

preisbremse. Vermieter sollen verpflichtet werden, die Höhe der Vormiete zu nennen, wenn sie sich bei einer Wiedervermietung darauf berufen. „Das ist so gut wie gar nichts – eine Mietendämpfung wird damit nicht erzielt“, kommentiert Reiner Wild. Die vielen anderen Schwachstellen, die die Mietpreisbremse nahezu wirkungslos machen, bleiben unangetastet. Wild: „Weder werden die Ausnahmen und Umgehungen abgeschafft, noch droht Vermietern bei Missachtung der Bremse eine Strafe.“

Auch bei der Modernisierungumlage tut sich wenig. Künftig sollen nur noch acht statt elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden können – allerdings nur in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt und nur für fünf Jahre. Zudem soll die Modernisierungsmieterhöhung bei drei Euro pro Quadratmeter im Monat gekappt werden. Aus Sicht des BMV bleiben immer noch unzumutbare Belastungen. „Für die Abwälzung von acht Prozent der Kosten gibt es in Anbetracht des Zinsniveaus keine Rechtfertigung“, sagt Reiner Wild. „Eine ergänzende Kappungsgrenze ist gut, aber mit drei Euro pro Qua-

dratmeter viel zu hoch.“ Sie mildert nur bei extrem teuren Modernisierungsmaßnahmen die Mieterhöhung ab und auch dann nur in geringem Umfang. Der BMV schlägt eine Kappung bei 1,50 Euro vor.

Bei normalen Mieterhöhungen wird es keine Verbesserung geben. Die Laufzeit von Mietspiegeln soll zwar von zwei auf drei Jahre verlängert werden, um den Mietanstieg zu dämpfen. Doch weil der Bundesgerichtshof den Vermietern Stichtagsaufschläge auf die Mietspiegelwerte erlaubt hat, läuft dieser Ansatz ins Leere. Wie die Mietspiegel rechtssicher aufgestellt werden sollen, lässt der Koalitionsvertrag offen. Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums, die tatsächlich eine dämpfende Wirkung haben kann, soll nur „geprüft“ werden. Gut möglich ist also, dass weiterhin nur Neuverträge und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre in den Mietspiegel einfließen.

Die Koalition will, dass jährlich 375 000 neue Wohnungen gebaut werden, schlüsselt das Ziel aber nicht

Eigentumsförderung löst die Wohnungsprobleme nicht

genauer auf. Am Bau von Sozialwohnungen will sich der Bund auch über das Jahr 2019 hinaus beteiligen, zunächst für 2020/21 mit zwei Milliarden Euro. In den Städten fehlen aber investitionswillige Eigentümer und preisgünstige Baugrundstücke, auf denen Sozialwohnungen errichtet werden könnten. Die Fördersumme reicht auch nur für ein Zehntel der angepeilten Neubauwohnungen. Daneben sieht die Koalitionsvereinbarung eine Reihe von Maßnahmen zur Eigentumsförderung vor: Baukindergeld, ein Bürgschaftsprogramm und ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer. Dadurch wird kein Wohnungsproblem gelöst. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen könnte sich dadurch sogar noch verstärken – Eigenbedarfskündigungen und Mieterverdrängung inklusive. Für den BMV ist die Eigentumsförderung eine falsche Schwerpunktsetzung.

Jens Sethmann

Mietrecht macht Barley, Wohnen Seehofer

Als neue Bundesjustizministerin ist Katarina Barley (SPD) für das Mietrecht zuständig. Die promovierte Juristin und vorherige Familienministerin zählt zum linken Flügel der SPD. Die Bereiche Bauen und Wohnen fallen in die Zuständigkeit des Innenministers Horst Seehofer (CSU). Damit diese Aufgaben nicht im riesigen Innenressort untergehen, fordert der Deutsche Mieterbund (DMB), einen Baustaatssekretär und einen eigenen Bundestagsausschuss für Bauen und Wohnen einzusetzen. „Der Wohnungsbau, die Stadtentwicklung und die rasant steigenden Mieten gehören zu den zentralen Herausforderungen in diesem Jahrzehnt“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. „Der Bereich Bauen und Wohnen ist zu wichtig, um ihn allein den Innenpolitikern mit völlig anderen Aufgabenschwerpunkten zu überlassen.“

js

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Ein Sitz auf dem Pulverfass

Eigenbedarf ist nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) der häufigste Kündigungsgrund. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) hat die Möglichkeiten für Eigenbedarfskündigungen in den letzten Jahren immer weiter ausgeweitet. Vermieter können mit haarsträubenden Begründungen einen Eigenbedarf durchsetzen und müssen nur geringe Konsequenzen fürchten, wenn ein vorgetäuschter Eigenbedarf auffliegt. Es ist höchste Zeit für eine gesetzliche Klarstellung, die den Missbrauch des Eigenbedarfs beendet.

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Mieterwohnung für sich selbst oder für eine zu seinem Hausstand gehörende Person, zum Beispiel eine Pflegekraft, oder für

Aufsehen erregte ein Urteil des Landgerichts Berlin, das einem Chefarzt aus Hannover erlaubte, einer Mieterin in Friedrichshain wegen Eigenbedarfs zu kündigen, weil er gelegentlich seine in Berlin lebende Tochter besuchen wolle (LG Berlin vom 22. August 2013 – 67 S 121/12). Man sollte meinen, für solche Zwecke gäbe es in Berlin ein ausreichendes Angebot an Hotels, doch auch das angerufene Bundesverfassungsgericht hatte an dem Urteil nichts zu beanstanden (BVerfG vom 23. April 2014 – 1 BvR 2851/13). Das Interesse eines Eigentümers an bequemen Stippvisiten wird also höher gewichtet als das Wohnbedürfnis einer Mieterin, die seit 1987 in der Wohnung lebte.

Der BGH hat 2013 entschieden, dass man schon drei Jahre nach Anmietung mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen muss (BGH vom 20. März 2013 – VIII ZR 233/12). Zuvor galten Eigenbedarfskündigungen nach weniger als fünf Jahren Mietzeit als rechtsmissbräuchlich.

Der BGH entschied auch, dass Mitglieder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Eigenbedarf geltend machen können (BGH vom 16. November 2016 – VIII ZR 232/15). Vier Personen hatten als GbR ein Münchner Mietshaus gekauft und die Mieter einer Fünfstückerwohnung gekündigt, weil die Tochter eines der Gesellschafter die Wohnung benötige. Das Urteil öffnet der Unsittlichkeit Tür und Tor, per Eigenbedarf unliebsame Mieter loszuwerden: Irgendein GbR-Mitglied wird schon einen Neffen mit Wohn-

bedarf aufweisen können. Auch die Anbietspflicht wird aufgeweicht. Eigentlich muss der Vermieter bei einer Eigenbedarfskündigung dem Mieter eine Ersatzwohnung anbieten, wenn eine solche in derselben Wohnanlage verfügbar ist. Für den Fall, dass der Vermieter für sich selbst Eigenbedarf angemeldet hat, muss er die von ihm bisher bewohnte Wohnung dem gekündigten Mieter aber nicht anbieten, wenn dies einen Umzug im „fliegenden Wechsel“ an einem Tag bedeuten würde (BGH vom 19. Juli 2017 – VIII ZR 284/16). Verletzt ein Vermieter die Anbietspflicht, hat dies nicht mehr wie nach bisheriger Rechtsprechung zur Folge, dass die Eigenbedarfskündigung nichtig ist (BGH vom 16. November 2016 – VIII ZR 232/15).

„Wer von einem privaten Vermieter eine Wohnung anmietet, sitzt auf dem Pulverfass“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Der DMB fordert, dass Eigenbedarfskündigungen nur noch für einen eng begrenzten Kreis von Personen ausgesprochen werden dürfen, die die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen.

Jens Sethmann

Schadenersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Bei vorgetäuschem Eigenbedarf gibt es immerhin eine kleine Verbesserung in der Rechtsprechung. Bislang musste der Mieter beweisen, dass der Eigenbedarf vorgeschoben war. Das war praktisch unmöglich, denn er musste nicht nur nachweisen, dass seine ehemalige Wohnung nicht von dem begünstigten Angehörigen bezogen wurde, sondern auch, dass dies nie beabsichtigt war. Nach einem Urteil des BGH muss der Vermieter, der seinen Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, nun stimmig erklären, warum in der Zwischenzeit der Eigenbedarf entfallen ist (BGH vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15). Damit kann ein Mieter Schadenersatzansprüche leichter durchsetzen. Seine Wohnung, aus der er unberechtigt hinausgeworfen wurde, bekommt er aber nicht zurück.

js

Familienangehörige zu Wohnzwecken benötigt. Als Familie gelten Eltern, Kinder, Enkel, Großeltern oder Geschwister des Vermieters. Der Vermieter muss darlegen, für wen er gerade diese Wohnung benötigt.

Auch gelegentlicher Berlin-Besuch ist ein Grund

Nach und nach hat der BGH den Kreis der begünstigten Personen erweitert. So kann auch für Nichten und Neffen Eigenbedarf angemeldet werden (BGH vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09). Selbst für den Wohnbedarf eines Schwagers kann man unter Umständen Mieter kündigen (BGH vom 3. März 2009 – VIII ZR 247/08).

Nach und nach ► hat die Rechtsprechung den Kreis der Begünstigten einer Eigenbedarfskündigung erweitert



Illustration: Lisa Smith

Der Wohnungstausch hat in der Praxis viele Hindernisse



Foto: Sabine Mittermeier

WOHNUNGSWECHSEL

Tausche groß gegen klein

■ Unter www.tauschwohnung.com und www.homeswopping.de finden sich zahlreiche Wohnungstauschangebote für Berlin und die Möglichkeit, selbst eine Anzeige zu schalten. Die Tauschplattform der Städtischen Wohnungsunternehmen ist zu erreichen unter www.inberlinwohnen.de. Informationen zum Wiener Tauschmodell unter www.wienerwohnen.at/mieterin/tauschwechsel/wohnungs_tausch.html

In einem Fall sind die Kinder aus dem Haus und die eigene Wohnung ist plötzlich viel zu groß. Im anderen Fall steht der Zusammenzug mit dem Partner an, und es wird mehr Platz benötigt. Warum nicht einfach die Wohnung tauschen, um die Wohnungssuche auf dem angespannten Berliner Mietmarkt zu umgehen? Während dieser Weg in Deutschland immer noch ein Schattendasein fristet, wird er in Österreich längst erfolgreich praktiziert.

Die Nachfrage ist da: Auf dem Wohnungstausch-Portal „tauschwohnung.com“ suchen aktuell über 1000 Berliner eine Tauschwohnung. So gut der Tausch theoretisch klingt, so kompliziert kann die Realität sein. Nicht selten lehnen Privatvermieter einen Wohnungstausch ab, sind mit dem Tauschpartner nicht einverstanden oder kündigen für den Fall eines Mieterwechsels eine Mieterhöhung an. Nicht viel besser ergeht es Mietern der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften. Zwar bieten diese beispielsweise älteren Menschen, die sich verkleinern wollen, passende Wohnungen an. Die Mieteinsparungen sind aber in Zeiten explodierender Neuvertragsmieten meist gering oder bleiben ganz aus. Derzeit erarbeitet der Senat dazu mit seinen städtischen Unternehmen neue Regeln. Teure Umzugskosten und meist ein Wegzug aus dem vertrauten Kiez mindern den Anreiz weiter. Und so überlegt sich mancher, ob er sich mit einem Zuviel an Platz nicht doch arrangieren kann – mit verheerenden Folgen für den Mietmarkt: Größere Wohnungen für Familien sind rar. Einen anderen Weg beschreitet die „Wiener Wohnen“, die größte kommunale Hausverwaltung Europas mit etwa 220 000 Wohnungen in der

österreichischen Hauptstadt. Wer Mieter einer der sogenannten Gemeindewohnungen ist und durch eine Veränderung der eigenen Lebensumstände mehr oder weniger Platz benötigt, kann ein Gesuch auf-

So funktioniert es in Wien

geben, das dann auf einer Online-Tauschbörse und in der hauseigenen Wohnungsinserate-Zeitschrift erscheint. Oder einfach auf ein bestehendes Angebot antworten. Fin-

det sich ein Tauschpaar, treten beide Mieter direkt in den Mietvertrag des jeweils anderen ein.

Dass das so einfach geht, liegt auch daran, dass zwischen Deutschland und Österreich ein entscheidender Unterschied besteht: Während es hierzulande kein gesetzliches Anrecht auf Wohnungstausch gibt, ist dieses im Nachbarland in § 13 des Mietrechtsgesetzes geregelt. Es kann sogar in eine Genossenschafts- oder Privatwohnung getauscht werden. Ein weiteres Angebot hält die „Wiener Wohnen“ für Ältere bereit: Die „Aktion 65 plus“ ermöglicht es Senioren, beispielsweise nach dem Auszug der Kinder in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Dort bezahlen sie 35 Prozent weniger Kaltmiete, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, sie beispielsweise zehn Jahre Hauptmieter in der bisherigen Wohnung waren und diese größer als 65 Quadratmeter ist. *Katharina Buri*

Mit gutem Beispiel voran

Der Wohnungsbau-Verein Neukölln eG (WBV) mit knapp 6000 Wohnungen in sechs Berliner Bezirken bietet Tauschwilligen an: Wer länger als 20, 25 oder 30 Jahre in einer der genossenschaftlichen Wohnungen lebt und sich innerhalb des Bestands um mindestens ein Zimmer verkleinern will, bezahlt in der neuen Wohnung 20 bis 50 Cent pro Quadratmeter weniger als die Standardmiete.

Nicht weitreichend genug findet Mietervereins- und WBV-Mitglied Ulrich K.* dieses Angebot. Um einen Umzug in eine kleinere Wohnung wirklich attraktiv zu gestalten, schlägt er ein Tauschmodell wie das der „Wiener Wohnen“ vor. Der Genossenschaftsvorstand antwortete ihm mit dem Hinweis, es gebe auch mit der Treue-Nutzungsgebühr durchaus Beispiele, bei denen eine „Verkleinerung“ Kosten sparen würde – besonders bei langer Mietdauer. Außerdem müsse man in vielen Fällen bei Nutzerwechseln die Wohnungen modernisieren und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen nachweisen. Die Antwort enthielt aber auch das Versprechen, nachhaltig zu prüfen, ob das Wiener Modell eine Option für den WBV wäre. *kb*

MIETERMAGAZIN-GESPRÄCH MIT „BIZIM KIEZ“

Mit Wut und Lebensfreude

Die grün-gelben Aufkleber von Bizim Kiez sieht man überall im südöstlichen Kreuzberg, dem ehemaligen SO 36, wie der Ortsteil nach seinem Postzustellzeichen genannt wurde. Die Köpfe hinter Bizim Kiez sind weniger bekannt, es gibt weder Sprecher noch offizielle Vertreter, man versteht sich als Nachbarschaftsinitiative. Magnus Hengge, 47, und Philipp Vergin, 48, waren beide von Anfang an mit dabei. Der Kommunikationsdesigner und der Angestellte wohnen seit fast 20 Jahren im Wrangelkiez.

■ www.bizim-kiez.de

MieterMagazin: Warum entzündete sich der Protest im Quartier ausge-rechnet an der Kündigung eines Gemüseladens? Es gab doch im Kiez auch vorher schon etliche Fälle von Verdrängung.

Magnus Hengge: Gerade deswegen. Es war der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen brachte. Früher gab es in der Kreuzberger Wrangelstraße mal vier Obst- und Gemüseläden mit türkischstämmigen Inhabern,

die in diesem Sommer 2015 auf die Straße gingen, hatten also selber Erfahrung mit Verdrängung. Es war das Gefühl: „Jetzt reicht's, so kann es nicht weitergehen!“

Philipp Vergin: Den Gemüseladen gab es ja seit 28 Jahren, geführt von einer ganz lieben Familie, die jeder hier kannte. Bizim Bakkal hat im Grunde all das verkörpert, was den Kiez ausmacht: Es war ein Ort zwischen den Kulturen, wo man nicht nur Lebensmittel in guter Qualität bekam, sondern wo sich die Leute trafen und die neuesten Kieznachrichten austauschten. Das typische Kreuzberg-Gefühl eben.

MieterMagazin: Haben Sie damit gerechnet, dass der Protest den Eigentümer zum Einlenken bringt?

Philipp Vergin: Dass die Kündigung tatsächlich zurückgenommen wurde, kam dann doch überraschend. Wir hätten auch nicht damit gerechnet, dass so viele Leute auf die Straße gehen.

MieterMagazin: Wie kam es, dass sich das Spektrum dann vom Kleingewerbe auf bedrohte Mietshäuser erweitert hat?

Magnus Hengge: Das ergab sich durch die aktuellen Fälle und ist für uns ohnehin nicht voneinander zu trennen. Wir engagieren uns als Nachbarschaftsinitiative gegen den Ausverkauf der Stadt und die Zerstörung gewachsener Kieze durch die Immobilienwirtschaft. Und dazu gehören kleine Gewerbetreibende, die in ihrer Existenz bedroht sind, genauso wie Mieter, die sich ihre Miete nicht mehr leisten können.

MieterMagazin: Aber warum sollte sich ein Investor von Straßenprotesten oder Laternenumzügen beeindrucken lassen? Da geht es doch um Millionen.



Magnus Hengge: Solche Geschäftsmodelle, die auf Verdrängung aufgebaut sind, leben davon, dass sie im Verborgenen bleiben. Diese sogenannten Investoren scheuen das Scheinwerferlicht und reagieren empfindlich, wenn man sie in die Öffentlichkeit zerrt. Wer will schon als der böse Verdränger dastehen? Wir nennen sie daher, auch auf unserer Internetseite, immer namentlich.

Die Verdränger beim Namen nennen

Philipp Vergin: Man muss allerdings sagen, dass es nicht bei allen funktioniert. Manchen ist ihr Ruf völlig egal. Das gilt beispielsweise für anonyme Fonds-Gesellschaften.

Magnus Hengge: Obwohl wir auch da kürzlich einen schönen Erfolg verbuchen konnten. Der Kinderladen „Bande“ in der Oranienstraße 202 kann nun doch bleiben. Der Immobilienfonds, der den ganzen Block Anfang 2017 gekauft hatte, wollte ursprünglich die Miete nach Auslaufen des Vertrags vervierfachen. Zusammen mit anderen Initiativen haben wir dann im letzten November einen Laternenumzug gegen die Verdrängung sozialer Einrichtungen organisiert. Die Aktion bekam sehr große solidarische Unterstützung, und plötzlich wurde dem Kinderladen ein neuer Mietvertrag zu guten Konditionen in Aussicht gestellt. Der Fonds wollte offenbar nicht öffentlich als Entmieter dastehen.

MieterMagazin: Bizim Kiez ist bekannt für phantasievolle Protest-



Fotos: Nils Richter

„Wir sind eine Nachbarschaftsinitiative, wo jeder mitmachen kann“: Magnus Hengge, Philipp Vergin

außerdem ein Farbengeschäft und andere Läden der Nahversorgung. Immer mehr dieser inhabergeführten Geschäfte sind in den letzten Jahren verschwunden. Stattdessen entstanden die immer gleichen Läden und Restaurants für Touristen. Fast alle,



Foto: Nils Richter



Foto: Matthias Lüdecke

aktionen. Geht es dabei vor allem um mediale Aufmerksamkeit?

Philipp Vergin: Uns ist vor allem der niedrigschwellige Ansatz wichtig. 85 Prozent der Berlinerinnen und Berliner sind Mieter, die wollen wir alle erreichen. Von Anfang an haben wir da mit verschiedenen Formaten herumexperimentiert, etwa dem „offenen Mikro“, wo wirklich jeder zu Wort kommen konnte. Und das hat funktioniert. Da haben dann zum Beispiel türkischstämmige Bewohnerinnen und Bewohner von ihren Erfahrungen berichtet und allen wurde klar, warum die türkische Community im Wrangelkiez immer kleiner wird. Ich denke, es ist gerade eine unserer Stärken, dass wir nicht nur auf klassische Kundgebungen setzen.

Magnus Hengge: Leute mit Kindern anzusprechen, ist uns ganz wichtig. Wir haben zusammen mit den Kindern Schilder bemalt oder alle aufgerufen, mit selbstgebastelten Lampions zum Laternenumzug zu

Protest mit unterschiedlichem kulturellen Input

kommen. Aus der ganzen Nachbarschaft kamen unterschiedliche kulturelle Inputs. Die Leute sind auf uns zugekommen und haben gefragt, was sie beitragen können. Einige haben Suppe gekocht, andere Theater gespielt oder sind mit ihrer Band aufgetreten. Es haben sich ganz viele Leute mit ihrer Kreativität eingebracht, was zeigt, wie lebendig und vielfältig der Kiez ist.

Philipp Vergin: Dieser erste Sommer war einfach unglaublich. Der Protest

wurde von allen getragen, und das war wirklich neu.

Magnus Hengge: Lediglich in den Plenumssitzungen stellen mittelalte Akademiker inzwischen die Mehrheit.

MieterMagazin: Wie ist Bizim Kiez überhaupt organisiert? Wie viele Leute gehören der Initiative an?

Magnus Hengge: Wir sind in Ringen organisiert. Sechs bis zehn Leute bilden im Prinzip den innersten Kreis und halten das Ganze seit zweieinhalb Jahren kontinuierlich am Laufen. An den regelmäßigen Plenums-sitzungen nehmen etwa 30 bis 40 Leute teil. Das sind auch diejenigen, die aktiv in verschiedenen Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themen zusammenarbeiten und bei Aktionen handfest mithelfen. So gibt es beispielsweise eine AG Öffentlichkeitsarbeit oder eine AG Straßenaktionen. Und dann gibt es einen viel größeren Kreis, die sich auch als Teil der Initiative verstehen. Alle, die einen unserer Aufkleber am Briefkasten oder am Fahrrad haben, sind Teil von Bizim Kiez.

Philipp Vergin: Unsere große Stärke ist, dass wir strukturell nicht festgelegt sind. Manche kommen nur einmal zum Plenum und tragen dann ihren Fall vor, andere beteiligen sich an bestimmten Aktionen. Wir verstehen uns nicht als klassische Polit-Gruppe, sondern als Initiative von Nachbarinnen und Nachbarn. Jeder kann sich einbringen.

MieterMagazin: Hat sich Bizim Kiez schon mal die Zähne ausgebissen?

Philipp Vergin: Nicht verhindern konnten wir, dass Zalando mit 2000

Angestellten auf die Cuvrybrache zieht. Das ist vielleicht eine Nummer zu groß für uns, außerdem war die Sache bereits gelaufen.

Magnus Hengge: Der Senat ist fest entschlossen, rund um den Görlitzer Park eine Art Silicon Valley für Start Ups zu etablieren. Das wird ungeheuren Druck auf das umliegende Kleingewerbe zur Folge haben. Solche Entwicklungen dürfen nicht allein der Wirtschaft überlassen werden. Stadtentwicklung muss von denen mitbestimmt werden können, die da leben und arbeiten.

Philipp Vergin: Erfolge sind wichtig, weil sie motivieren. Aber Bizim Kiez hat in den letzten zweieinhalb Jahren auch dazu beigetragen, dass man sich kennengelernt hat und dass eine Nachbarschaft entstanden ist.

Magnus Hengge: Wir haben die Nachbarschaft regelrecht zelebriert mit unseren Aktionen. Uns verbindet

◀ Bizim Kiez mobilisiert die Nachbarschaft: wöchentliche Treffen vor verdrängungsbedrohtem Laden, Laternenumzug

Wie alles anfang

Als dem alteingesessenen Familiengeschäft Bizim Bakal („Unser Laden“) im Sommer 2015 vom neuen Eigentümer gekündigt wurde, gingen die Anwohner auf die Barrikaden. Jeden Mittwoch trafen sich Empörte auf der Straße, und Woche für Woche wurden es mehr. Das Medienecho war gewaltig, sogar die New York Times berichtete über die widerspenstigen Kreuzberger. Womit niemand gerechnet hätte: Nach monatelangen friedlichen Protestaktionen knickte der Eigentümer ein. Aus den verschiedenen Arbeitsgruppen, die sich nach und nach bildeten, entstand schließlich die Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez („Unser Kiez“). bl

ja nicht nur Wut, sondern auch Lebensfreude.

Philipp Vergin: Ja, das kann man wirklich so sagen. Für mich persönlich hat das Wohnen dadurch eine ganz andere Qualität bekommen. Ich fühle mich hier zu Hause.

MieterMagazin: Wir bedanken uns ganz herzlich für das Gespräch.



Foto: Nils Richter

Das Gespräch führte MieterMagazin-Autorin Birgit Leiß.

HAUSBRIEFKÄSTEN

Eine Frage der Zivilisation

Es gab Zeiten, da hat der Postbote nicht nur Ansichtskarten und Liebesbriefe zugestellt, sondern außerdem an der Wohnungstür die Miete abkassiert oder Geld ausgezahlt. Heute kommen nicht einmal mehr Telefonrechnungen oder Kontoauszüge mit der Post, weswegen der Briefkasten oft tagelang leer bleibt. Dennoch gehört er nach wie vor zu jeder Wohnung.

Die ersten Vorläufer des Briefkastens tauchten im 16. Jahrhundert in Florenz auf, das weiß jedenfalls Wikipedia zu berichten. In diese hölzernen Kästen konnte die Bevölkerung ursprünglich anonyme Anzeigen für die Regierung legen. Später sei dort auch Post für die Geistlichen eingeworfen worden. Fest steht: Private Hausbriefkästen, wie wir sie heute kennen und die in Mehrfamilienhäusern vor der Haustür oder im Eingangsbereich angebracht sind, waren bis weit ins 20. Jahrhundert hinein die Ausnahme. Stattdessen gab der Postbote die Sendungen persönlich an der Wohnungstür ab. In aller Regel war tagsüber die Hausfrau oder ein Dienstmädchen da, um die Briefe in Empfang zu nehmen. Kaum ein Amt sei beschwerlicher als das des Briefträgers, klagte ein Funktionär im Amtsblatt der Deutschen Reichs-Postverwaltung von 1873.

Um dem Postboten „das oft überaus langweilige Warten auf endliches Öffnen“ zu ersparen, wurde vehement für die Einführung von Hausbrief-

Der Kampf um die flächendeckende Ausstattung der Häuser mit Hausbriefkästen sollte die Post noch die nächsten 150 Jahre beschäftigen – bis heute. Die Briefzustellung gestaltete sich in den großen Städten, namentlich in Berlin, immer schwieriger, monierte die Deutsche Verkehrszeitung im Jahre 1880. Grund sei „das Anschwellen der Bevölkerung und die zunehmende Zahl der Stockwerke in Vorder- und Hinterhäusern.“ Staunend berichtete der Beamte über seine Erfahrungen aus einem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten: „Bedenken Sie, welche Anstrengung dazu gehört, wenn die Briefträger in den großen Städten fortwährend 2 bis 5 Treppen steigen müssen. Das geht auf Kosten der Lunge unserer bedauernswerthen



alsdann kommen die Bewohner, um zu hören, welche Adresse der Briefträger ausruft und um den Brief unten in Empfang zu nehmen.“ In Deutschland, so räumt der Schrei-

Die Post zahlte zehn Mark Prämie

ber ein, sei dies wegen der Wahrung des „Korrespondenz-Geheimnisses“ nicht denkbar. Aber auch das Beispiel Frankreich hat ihn beeindruckt. Dort war es den Briefträgern per Gesetz verboten, die Stockwerke hinauf zu steigen. Stattdessen wurden alle gewöhnlichen Briefe zu ebener Erde, meist an den Portier, abgegeben. Die Wohnungsbriefkästen, in Berlin also die in vielen Gründerzeithäusern eingebauten Einwurfsklappen an den Wohnungs-



... nur der Briefkasten mit Milchkasten hat sich nicht durchgesetzt



kästen geworben. Doch nur wenige zeigten Einsicht: „Ein Teil öffnet lieber täglich mehrere Male die Thür und hat das Vergnügen, den Herrn Briefträger selbst zu sehen und ihm die Briefe eigenhändig abzunehmen“, heißt es im Amtsblatt.



Mitmenschen! Von Alledem weiß der New Yorker Briefträger nichts. Er hat eine sehr stark durchdringende Pfeife, auf welcher er in dem Hausflur sein Signal gibt. Für die Hofbewohner stellt er sich unten in den Hof, dort macht er's ebenso;



türen, machten die Arbeit der bedauernswerten Zusteller dagegen nicht einfach.

Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm der Werbefeldzug für den Hausbriefkasten mächtig Fahrt auf. In den Jahren nach der Währungsreform



alle Fotos: Sabine Mittermeier

die Deutsche Bundespost sogar eine Broschüre heraus, die es mit Witz versuchte. „Dieses Haus hat keine Briefkästen – dieses Haus hat keine Zivilisation“, heißt es in den „Plaudereien über den Hausbriefkasten“. Der Verfasser wird nicht müde, die Vorzüge für die Kunden zu betonen: Man müsse nicht mehr vom Frühstückstisch aufstehen, um dem Briefträger zu öffnen, die anderen Mieter im Haus würden nicht mehr durch das Schellen gestört, und man bekomme seine Post wesentlich früher. Um die Attraktivität zu steigern, wurde sogar ein Briefkasten mit integriertem Milchfach vorgeschlagen. Ähnliche Innovationen sind auch aus der DDR zu berichten, wo Kollege Willy Siegmund vom Postamt Langewiesen im Jahre 1948 einen neuartigen Hausbriefkasten aus Holz konstruiert hatte. Der Clou: Statt eines Schlosses war er mit einem Zahlenkombinationsverschluss ausgestattet. Man brauchte also keinen Schlüssel mehr. Zudem wurden weder Scharniere noch Schrauben benötigt. Dadurch wurden bereits

Schrauben und Scharniere eingespart

kurz nach der fabrikmäßigen Serienherstellung 8000 Scharniere und 30000 Schrauben eingespart, wie das Ministerium für Post- und Fernmeldewesen stolz verkündete. Und heute? Immer noch gibt es in

cherin von Deutsche Post DHL einräumt: „Manchmal wird das mit den räumlichen Gegebenheiten begründet, aber vermutlich ist es einfach eine Kostenfrage.“ Zwingen könne man niemand. Es gibt zwar eine DIN-Norm für den normgerechten Briefkasten, doch eine gesetzliche Verpflichtung für Vermieter, diese auch anzuwenden, existiert anders als in anderen europäischen Ländern nicht. Bei den Zustellern sind die „Laufhäuser“, wie sie hier genannt werden, verständlicherweise unbeliebt. Für die Kundschaft haben sie dagegen nur Vorteile. Die Post kann

◀ **Beim Briefkasten setzt der Staat auf Freiwilligkeit**

und dem wirtschaftlichen Aufschwung stiegen die Postsendungszahlen rasch an, und die Traglast der Zusteller wuchs. Appellen an die Hausbesitzer war zunächst nur wenig Erfolg beschieden. Das Blatt wendete sich erst, als man 1955 eine großangelegte Werbeaktion startete, bei der auch Prämien für jeden neu angebrachten Hausbriefkasten gezahlt wurden. Die bescheidene Summe von 10 D-Mark überzeugte so manchen Hauseigentümer. 1960 konnte ein Bestand von immerhin 10 Millionen Hausbriefkästen in Deutschland verzeichnet werden. Berlin hinkte dieser Entwicklung hinterher, hier setzte sich der Hausbriefkasten erst Mitte der 1960er Jahre allmählich durch. Eine gesetzliche Verpflichtung gab es nicht, auch nicht für den Neubau. Zwar gab es

Vom Recht auf den Briefkasten

Mietrechtlich gesehen ist der Briefkasten strittiges Thema. Unstrittig ist lediglich, dass eine Vorrichtung zum Posteinwerfen vorhanden sein muss. Ob dafür eine Klappe in der Wohnungstür reicht, ist ebenso unklar wie die Frage, ob ein DIN-A4-Umschlag reinpassen muss. So hielt das Landgericht Berlin vor etlichen Jahren einen zu kleinen Briefschlitz für einen Mangel (11. Mai 1990 – 29 S 20/90). Anders das Amtsgericht Neukölln: Grundsätzlich habe der Mieter keinen Anspruch auf Bereitstellung eines Briefkastens, der der DIN-Norm entspricht (AG Berlin-Neukölln vom 12. Februar 2009 – 10 C 273/08). Zu den Verpflichtungen eines Vermieters gehört es, dafür zu sorgen, dass eine geordnete Postzustellung möglich ist, befand ein Gericht in einem anderen Fall (Amtsgericht Osnabrück vom 4. November 1999 – 47 C 216/99 XXXII). Der Vermieter darf auch gegen den Willen des Mieters im Hausflur eine Briefkastenanlage installieren und somit die Postzustellung für den Mieter, der bislang die Post durch den Türschlitz zugestellt bekam, verschlechtern, urteilte das Amtsgericht München (11. Januar 1989 – 223 C 40534/88). Das erstmalige Anbringen einer Hausbriefkastenanlage dürfte als Modernisierung auf den Mieter umlegbar sein. Rechtsprechung gibt es dazu allerdings nicht. Unstrittig ist außerdem, dass es zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, an seinem Briefkasten einen Aufkleber „Keine Werbung“ anzubringen. *bl*



zeitweise Überlegungen, über das Baurecht eine gesetzliche Grundlage zu schaffen. Aber letztendlich sah man davon ab und setzte auf Freiwilligkeit. Um dem Hausbriefkasten endlich zum Durchbruch zu verhelfen, gab

Berlin etliche Häuser, die nur über Einwurfschlitze in den Wohnungstüren verfügen. Die Post versucht unermüdlich, die Hauseigentümer von der Anbringung von Hausbriefkästen zu überzeugen – mit bescheidenem Erfolg, wie Anke Blenn, Spre-

nicht geklaut werden, für den Urlaub muss kein Leerungsdienst engagiert werden und statt morgens im Bademantel zum Briefkasten zu schlurfen, findet man die Zeitung vor der Wohnungstür oder im Flur – im Idealfall jedenfalls. Ob die Post noch weitere 150 Jahre Überzeugungsarbeit leisten muss?
Birgit Leiß

TIERHALTUNG

Ein grundsätzliches Verbot ist unwirksam

Keine Hunde – keine Katzen: Solch pauschale Verbote im Mietvertrag sind ungültig. Ob das Tier mit einziehen darf, ist von der Abwägung unterschiedlicher Interessen abhängig. Der Vermieter kann einen aggressiven oder lauten Hund durchaus ablehnen. Und: Die Vermieter Erlaubnis muss auf jeden Fall eingeholt werden.



Foto: Sabine Mittermeier

Ob ein tierischer Untermieter einziehen darf, hängt vom Einzelfall ab

Eine E-Mail, adressiert an den Mieterverein: „Vor kurzer Zeit habe ich bei der Hausverwaltung wegen der Haltung eines Hundes angefragt und erläutert, dass dieser bei der Arbeit als Therapiehund eingesetzt werden soll. Die Hausverwaltung meinte, dass die Chance auf Haustierhaltung in der Wohnung gering sei und somit eine Ablehnung möglich wäre.“ Darf ein Vermieter die Zustimmung so einfach verweigern?

Eine pauschale Antwort auf diese Frage gibt es leider nicht, so Wibke Werner vom Berliner Mieterverein (BMV). Ob Labrador oder Mops mit in die Mietwohnung einziehen dürfen, ist immer eine Einzelfallentscheidung, bei der die Interessen des Hundehalters, seiner Nachbarn und des Vermieters abgewogen werden müssen.

„Das heißt aber auch: Grundlos kann die Haltung eines Hundes in der Mietwohnung nicht untersagt werden“, ergänzt Werner – auf jeden Fall nicht mit einer Standardklausel im Mietvertrag, die Hunde und Katzen in der Wohnung generell verbietet. Ein Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem Jahr 2013 legt fest, dass ein solches pauschales Verbot den Mieter unangemessen benachteilige, weil Hund und Katze durchaus zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören können (BGH vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12).

So stehen heute nicht selten solche und ähnliche Formulierungen in Miet-

verträgen: „Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinheiten und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet.“

Gründe, eine solche Erlaubnis zu versagen, gibt es gerade bei Hunden aber viele: zu große oder auch zu viele Hunde in kleinen Wohnungen, eine Tierhaarallergie oder eine Hundephobie von Nachbarn, ruhestörender Lärm durch lautes BelLEN. Auch als aggressiv und gefährlich eingestufte Hunde (in Berlin: Pitbull-Terrier, Bullterrier und American Staffordshire-Terrier) darf ein Vermieter ablehnen.

Die Zustimmung zu einem Hund oder auch einer Katze in der Wohnung muss beim Vermieter in jedem Fall eingeholt werden. Gilt das aber auch, wenn das Tier lediglich für kurze Zeit aufgenommen wird? „In unserem Mietvertrag steht, dass man eine Genehmigung vom Vermieter einholen muss – auch bei zeitweiliger Haltung“, schreibt ein Mietervereins-Mitglied und fragt: „Nun bekommen wir spontan für einen Tag und eine Nacht einen Hund zum Aufpassen. Müssen wir das abklären?“

Besser auch „Kurzbesuche“ anmelden

Zu empfehlen ist es, denn auch Tierbesuche haben Grenzen, und es müssen Interessen gegeneinander abgewogen werden: Der Besuch kläffen-der, bissiger und aggressiver Hunde beispielsweise kann durchaus auch für einen nur kurzen Aufenthalt ver-sagt werden.

Es gibt Ausnahmefälle, in denen der Vermieter seine Genehmigung nicht verweigern darf: wenn Menschen im Alltag auf Unterstützung der Tiere angewiesen sind, wie auf einen Blindenhund oder auch einen Assistenzhund, der hilft, körperliche und seelische Defizite auszugleichen. Allerdings steht der Halter auch dann in der Pflicht, Beschädigungen im Haus und Belästigungen der Nachbarn zu vermeiden.

Rosemarie Mieder

Hamster, Hase & Co.

Kleintiere wie Hamster, Schildkröten, Zierfische und Ziervögel dürfen in einer Wohnung gehalten werden. Da ist auch die Rechtsprechung deutlich: Das gehört zu einem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Allerdings hat die Duldung durch den Vermieter dort ihre Grenzen, wo die Tiere Nachbarn belästigen oder gar bedrohen. Bei Wildtieren, Gift- oder Würgeschlangen muss ein Hauseigentümer nicht zustimmen. Untersagt werden kann auch eine massenweise Haltung von Haustieren. Eine Zucht von Kanarienvögeln mit Dutzenden von Tieren wird weder bei Nachbarn noch beim Vermieter auf Gegenliebe stoßen.

rm

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Eigenbedarf für Zweitwohnung

Der Begriff des „Benötigens“ ist höchstrichterlich dahingehend geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Diese Kriterien gelten auch für die Beantwortung der Frage, ob der Wunsch des Vermieters, die bisher vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Hierbei kommt es maßgeblich auf die Würdigung der Umstände des Einzelfalls an. Allgemeinverbindliche Aussagen, etwa über eine konkrete Mindestnutzungsdauer der Zweitwohnung, sind nicht möglich.

BGH vom 22.8.2017 – VIII ZR 19/17 –

 Langfassung im Internet

Die Vermieterin kündigte die Mietwohnung in Berlin wegen Eigenbedarfs und begründete diesen damit, dass sie die ernsthafte Absicht habe, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in Berlin aufzuhalten und hierfür nicht mehr – wie in der Vergangenheit – auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückzugreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorzuhalten, an dem sie sich zu diesen Zeiten – auch gemeinsam mit ihrem Ehemann – aufhalten könne.

Die Revision gegen das die Räumung stattgebende Urteil des Landgerichts ließ der BGH nicht zu, weil der Rechtsfrage „Eigenbedarf an einer Zweitwohnung“ keine grundsätzliche Bedeutung zukomme. Denn der Begriff des „Benötigens“ sei höchstrichterlich dahin geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Diese Kriterien seien auch für die Beantwortung der Frage entscheidend, ob der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertige, und dass es auch dabei maßgeblich auf

die Würdigung der Umstände des Einzelfalls ankomme. Hieraus ergebe sich allerdings gleichzeitig, dass eine über den Einzelfall hinausgehende zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals „Benötigen“ bei einer Zweitwohnung nicht möglich sei, eben weil die erforderliche einzelfallbezogene tatrichterliche Würdigung allgemeinverbindliche Aussagen – etwa über eine konkrete „Mindestnutzungsdauer“ der Zweitwohnung – nicht zulasse.

Vollmachtsurkunde

Die Telefaxkopie einer Originalvollmacht ist keine Vollmachtsurkunde im Sinne des § 174 Satz 1 BGB.

BGH vom 10.10.2017 – XI ZR 457/16 –

 Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt damit ohne weitere Begründung die bisherige allgemeine Ansicht.

Indexmieterhöhung

Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557 b Abs. 3 Satz 1, 2 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.

BGH vom 22.11.2017 – VIII ZR 291/16 –

 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag war eine Indexmiete nach § 557 b BGB vereinbart. Indexmiete bedeutet, dass beim Abschluss des Mietvertrages vereinbart wird, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ausrichten soll. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind dann ausgeschlossen, entscheidend ist der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Automatisch erhöht sich die Miete hier aber auch nicht. Stattdessen muss der Vermieter, gestützt auf die Zahlen des Verbraucherpreisindex, eine entsprechende Erhöhungs- oder Änderungserklärung abgeben. Hier erhöhte der Vermieter die Kaltmiete ab Dezember 2013 um 85 Euro. Zur Begründung führte er aus: „Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. [...] Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690 Euro um (abgerundet) 85 Euro auf 775 Euro zu erhöhen. [...]“ Über die Wirksamkeit dieser Mieterhöhungserklärung kam es zum Streit zwischen den Mietparteien. Der Mieter bekam vor dem Landgericht Recht. Das Landgericht hielt die Mieterhöhungserklärung mangels ordnungsgemäßer Begründung nicht für wirksam. Nach dem Wortlaut des § 557 b Absatz 3 Satz 2 BGB sei die Darstellung der Umrechnung der Differenz zwischen dem Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex in einem Prozentsatz und deren Angabe im Mieterhöhungsschreiben zwar nicht erforderlich. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift sei die Angabe des Prozentwertes jedoch zu fordern. Denn die Angaben im Mieterhöhungsschreiben sollten es einem durchschnittlichen Mieter ermöglichen, das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters auf dessen

Plausibilität und Nachvollziehbarkeit hin zu prüfen. Das sei erst möglich, wenn der Vermieter auch angebe, von welchem Erhöhungsprozentsatz er ausgehe. Erst dann könne der Mieter nachrechnen, ob der Erhöhungswert diesem Prozentsatz entspreche.

Dieser Auffassung folgte der BGH nicht. Nach seiner Auffassung war die Mieterhöhungserklärung wirksam. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erfordere ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete nicht, dass der Vermieter über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557 b Abs. 3 BGB hinaus zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergebe. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Es liege vielmehr –

auch für den durchschnittlichen Mieter – auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändere wie der Index. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts liefe darauf hinaus, dass der Vermieter dem Mieter einzelne (einfache) Rechenschritte „vorzurechnen“ hätte. Dafür gebe das Gesetz keine Grundlage. Im Gegenteil habe der Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreformgesetze bei der Indexmiete eine Erweiterung der schon nach der Vorgängerregelung (§ 10 a Absatz 3 MHG) erforderlichen Angaben – aus Gründen der Rechtssicherheit – nur insoweit für erforderlich gehalten, als über die eingetretene Indexänderung hinaus nunmehr auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden müsse. Dem werde das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters aber gerecht.

Instanzen-Rechtsprechung

Außenjalousie

Mieter einer Erdgeschosswohnung haben nach Beendigung von Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade einen Anspruch auf Wiederanbringung von Außenjalousien, wenn sie diese unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel mit Genehmigung der Vermieterseite seinerzeit hatten anbringen lassen.

LG Berlin vom 19.9.2014
– 65 S 256/14 –, mitgeteilt
von RAin Marion Vorpahl
➔ Langfassung im Internet

Untervermietung

Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung kann bestehen, wenn es der finanziellen Entlastung des Mieters von der Belastung durch die Miete für die Wohnung dient. Erforderlich ist nicht, dass eine Doppelbelastung durch Mietausgaben vorliegt oder der Mieter zwingend auf die Einsparung angewiesen ist. Aufgrund des mieterschützenden Regelungszwecks der Norm reicht vielmehr jedes vernünftige Interesse an einer finanziellen Ersparnis aus, sofern es sich nicht im Bagatellbereich bewegt. Einer Klärung der Einkommensverhältnisse des Mieters bedarf es daher nicht.

LG Berlin vom 22.9.2017
– 63 S 277/16 –, mitgeteilt
von RAin Katrin Motschenbach
➔ Langfassung im Internet

Die ehemals als Paar eingezogenen Mieter hatten sich nicht getrennt, sondern die ausgezogene Mieterin hatte ein Haus in Falkensee gekauft, wo sich beide mit dem gemeinsamen Kind überwiegend aufhielten. Der verbliebene Mieter wollte die Wohnung aber halten und beantragte eine Untervermietungsgenehmigung für ein Zimmer der Wohnung. Der Vermieter bestritt das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters.

Das Landgericht gab dem Mieter Recht. Als berechtigt sei jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehe, also wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stünden, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen ließen.

Die Voraussetzungen des § 553 BGB seien unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks der Regelung auszulegen. Danach sei ein großzügiger Maßstab anzulegen. Das Mietverhältnis solle gerade auch dann aufrechterhalten werden, wenn der Mieter den Wohnraum teilweise einem anderen zum Gebrauch überlassen möchte. Der Gesetzeszweck, dem Mieter die Wohnung zu erhalten, bestimme deshalb die Auslegung des Begriffs „berechtigtes Interesse“ und sein Verhältnis zu dem in § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB ge-

nannten Zumutbarkeitserfordernis. Soweit durch die beabsichtigte Untervermietung schützenswerte Belange des Vermieters berührt würden, seien diese gemäß § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit zu berücksichtigen und gegen die Interessen des Mieters abzuwägen. Der Erlaubnis stehe nicht entgegen, wenn die Umstände, die zu einem berechtigten Interesse geführt hätten, vom Mieter selbst herbeigeführt worden seien, wie vorliegend der Auszug der Mitmieterin. Ein berechtigtes Interesse an der Überlassung der Wohnung an Dritte könne bestehen, wenn es der finanziellen Entlastung des Mieters von der Belastung durch die Miete für die streitgegenständliche Wohnung diene. Dabei liege ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse nicht nur in Fällen vor, in denen eine Doppelbelastung durch Mietausgaben vorliege oder in denen der Mieter zwingend auf die Einsparung angewiesen sei. Vorliegend sei von einem berechtigten Interesse in Form einer Mehrbelastung des Mieters auszugehen, da er unwidersprochen nach dem Auszug der Lebensgefährtin mit dieser vereinbart habe, dass sie keine anteilige Miete mehr entrichte. Auf die rechtliche Verpflichtung der Mitmieterin, im Außenverhältnis gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag weiter zu haften, komme es bei der Beurteilung des berechtigten Interesses nicht an.

Schönheitsreparaturen

Bei der Klausel „Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem und renoviertem Zustand und mit allen Schlüsseln zurückzugeben ...“ handelt es sich um eine unwirksame Auszugsrenovierungsklausel.

LG Berlin vom 27.1.2017
– 65 S 338/16 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth

🔗 Langfassung im Internet

Kürzungsrecht

Fehlen Wärmezähler zur Vorweg-
erfassung der Wärmemenge für das
Warmwasser, werden die Kosten
für die Wassererwärmung aber mit
der Formel des § 9 Abs. 2 Heizkos-
tenVO abgerechnet, scheidet das
15%ige Kürzungsrecht nach § 12
Abs. 1 HeizkostenVO aus.

LG Berlin v. 15.6.2017
– 67 S 101/17 –, mitgeteilt
von RA Nikolaus Krehnke
🔗 Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

1. Der Berliner Mietspiegel 2017 ist
als Schätzungsgrundlage geeignet,
um die ortsübliche Höhe der Miete
im Rahmen eines Mieterhöhungs-
verfahrens zu bestimmen; ein Sach-
verständigengutachten ist nicht
einzuholen.

2. Die ortsübliche Vergleichsmiete
ist nicht anhand des Berliner Miet-
spiegels 2015, sondern anhand
des erst im Verlaufe des Rechts-
streits veröffentlichten Mietspie-
gels 2017 zu ermitteln, wenn letz-
terer bessere Näherungswerte für
die ortsübliche Miete im Zeitpunkt
der Wirksamkeit des Erhöhungsbe-
gehrens liefert als der Mietspiegel
2015. Dies ist beispielsweise der
Fall, wenn die Mieterhöhung zum
1.9.2016 begehrt wird. Denn Erhe-
bungsstichtag für die statistische
Ermittlung der Miethöhe ist beim
Mietspiegel 2017 der 1. Septem-
ber 2016 und damit genau der Tag,
zu dem die Mieterhöhung begehrt
wird, während Erhebungsstichtag
für den Mietspiegel 2015 der
1. September 2014 war.

LG Berlin vom 14.2.2018
– 64 S 74/17 –

🔗 Langfassung im Internet

Die 64. Zivilkammer des LG Berlin
geht – ebenso wie für den Mietspie-
gel 2015 – davon aus, dass die Da-
ten des Mietspiegels als verlässliche
Grundlage für eine Schätzung zu
verwenden seien. Für das im vor-
liegenden Fall maßgebliche Miet-
spiegelfeld L 2 seien die Daten von
rund 13190 Wohnungen zugrunde
gelegt worden; diese Zahl betrage
ein Vielfaches der mindestens zu
fordernden 30 Vergleichswohnungs-
mieten. Zudem seien auch in einem
angemessenen Verhältnis die Daten
von privaten Vermietern und städti-
scher Wohnungsbaugesellschaften
erhoben worden. Das Gericht könne
auf die „Orientierungshilfe“ zur
Spanneneinordnung zurückgreifen,
die auf der Expertise von Fachleuten
beruhe.

Berliner Mietspiegel

**Auch wenn der Verkehrslärm un-
streitig in der Wohnung nicht zu
hören ist, kann das negative Merk-
mal der „besonders lärmbelasteten
Lage“ gegeben sein. Es reicht aus,
wenn die hohe Verkehrslärmlast auf
dem Grundstück beziehungsweise
unmittelbar vor diesem wahrnehm-
bar ist.**

AG Charlottenburg vom 7.12.2017
– 210 C 286/17 –, mitgeteilt
von RA Andreas Flitz

Nach Auffassung des Gerichts ist un-
geachtet des Umstandes, dass der
Verkehrslärm unstreitig in der Woh-
nung nicht zu hören ist, auch das ne-
gative Merkmal der besonders lärm-
belasteten Lage gegeben. Dies er-
gebe sich aus dem diesbezüglichen
Straßenverzeichnis des Berliner Miet-
spiegels 2017. Sofern der Vermieter
die Ansicht vertrete, dieses habe nur
Indizwirkung und sei durch die Wahr-
nehmung in der Wohnung wider-
legt, sei ersterem zwar zuzustimmen.
Jedoch komme es bei einer Widerle-
gung dieser Indizwirkung nicht allein
auf die Lärmwahrnehmungen in der
Wohnung an, sondern auch auf sol-
che im Hof oder unmittelbar vor dem

Haus. Denn die Merkmalsgruppe
V laute „Wohnumfeld“ und bezie-
he auch bei weiteren Merkmalen
die Umgebung der Wohnung (bei-
spielsweise „Lage in stark vernach-
lässigter Umgebung in einfacher
Wohnlage“) ein, auch wenn dieses
Charakteristikum in der Wohnung
als solcher nicht wahrnehmbar sei.
Dass die hohe Verkehrslärmlast auch
auf dem Grundstück beziehungs-
weise unmittelbar vor diesem nicht
wahrnehmbar sei, habe der Vermie-
ter nicht vorgetragen.

Berliner Mietspiegel

**Der Lehniner Platz und die Mark-
graf-Albrecht-Straße sind nicht als
bevorzugte Citylage im Sinne des
Berliner Mietspiegels einzustufen.**
AG Charlottenburg vom 22.12.2017
– 233 C 389/17 –, mitgeteilt von
RAin Evelyn Meyer

Das Merkmal „bevorzugte Citylage“
ist erfüllt, wenn sich die Wohnung
in der Nähe eines zentral gelegenen
Teilraums der Großstadt Berlin befin-
det, der sich durch eine besondere
Dichte von Einkaufsmöglichkeiten,
Kultureinrichtungen und Restaurants
sowie anderen Einrichtungen aus-
zeichnet, die eine über die typische
Infrastruktur eines Wohngebiets
hinausgehende Bedeutung und An-
ziehungskraft insbesondere auch
für in- und ausländische Besucher
und Touristen haben (LG Berlin vom
12.12.2013 – 67 629/12 –; LG Berlin
vom 12.2.2014 – 18 S 281/13 –).

Hier ging es darum, ob diese Grund-
sätze auf die Markgraf-Albrecht-Stra-
ße anzuwenden seien. Die Amts-
richterin führte aus, dass es ihr aus
eigener Ortskenntnis bekannt sei,
dass der Kurfürstendamm lediglich
bis zum Olivaer Platz insgesamt ei-
nen repräsentativen, überregional
ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstlei-
stungs- und Wohnstandort darstelle.
Ab dem Olivaer Platz/Leibnizstraße
biete der obere Kurfürstendamm
seinem Gesamtbild nach, mit Aus-
nahme einzelner Geschäfte sowie
der Schaubühne am Lehniner Platz,
keine überregional ausstrahlenden
Einkaufs- und Dienstleistungsmög-
lichkeiten, sondern entspreche eher

der typischen Infrastruktur eines Wohngebiets. Die Wohnung der Mieterin liege mit einer Entfernung von 1,2 km auch nicht mehr in der Nähe der Kreuzung Olivaer Platz/Leibnizstraße. Die bevorzugte Citylage ende am Adenauerplatz/Lewis-Hamstraße/ Brandenburgische Straße.

Ankündigung von Instandsetzungen

Die Mindestfrist für die Ankündigung des Austausches der Fenster als Instandsetzungsmaßnahme beträgt drei Wochen.

AG Neukölln vom 4.10.2017
– 9 C 222/17 –

Transparent am Balkon

Zur Frage, unter welchen Umständen der Eigentümer die Anbringung eines etwa 4 Meter breiten und 1,50 Meter hohen Transparentes an der Balkonbrüstung mit der Aufschrift „Friedel54/M99/Rigaer/Köpi/Potze/Koze Wir bleiben alle! Soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten“ dulden muss.

AG Neukölln vom 9.1.2018
– 10 C 344/17 –, mitgeteilt von
akm Rechtsanwält*innen

 Langfassung im Internet

In diesem lesenswerten Urteil setzt sich das Amtsgericht lehrbuchartig mit den gegenläufigen Interessen der Mieter- und Vermieterseite bei der Gestattung beziehungsweise Untersagung von mieterseitigen Transparenten politischen Inhalts an der Hausfassade auseinander. Vorliegend verurteilte es den Vermieter aufgrund der besonderen Umstände des Falles zur Duldung des Transparents.

Es sei in einem Fall wie diesem immer eine Abwägung der Meinungsfreiheit des Mieters (Art. 5 Absatz 1 Satz 1 Alt. 1 GG) mit dem Schutz des Eigentums des Vermieters (Art. 14 Absatz 1 GG) vorzunehmen. Diese Abwägung könne nicht abstrakt erfolgen, sondern habe bei den konkreten Umständen des Einzelfalles anzusetzen.

Das Gewicht der Eigentümerinteressen beurteilte sich insbesondere nach dem Grad der substanziellen wie der optischen Einwirkung auf das jeweilige Gebäude und danach, ob der Hausfrieden durch Anbringen des Plakats gestört werde.

Demgegenüber sei für die Schutzwürdigkeit der Meinungsäußerung des Mieters entscheidend, ob das Plakat durch eine konkrete Auseinandersetzung oder sonstige auf das Mietobjekt hinreichend bezogene Geschehnisse veranlasst sei, es die Sachlage objektiv darstellte und die Meinungsäußerung insgesamt sachlich gehalten sei, insbesondere den Vermieter weder angreife noch diffamiere.

Bei Berücksichtigung dieses Maßstabs überwögen hier die Belange der Mieter in der Abwägung. Der Text des Plakats weise mit „Friedel 54“ noch einen hinreichenden Bezug zu einer konkreten, auf das Mietobjekt bezogenen Auseinandersetzung auf. Den Anstoß zur Meinungsäußerung gaben die gegenüber dem Kiezladen im Erdgeschoss ausgesprochene Kündigung sowie die anschließende Räumung. Die Meinungskundgabe der Mieter gründe damit in der auch durch das Verhalten des Vermieters gegenüber anderen Mietern geprägten mietvertraglichen Beziehung zwischen den Parteien selbst.

Der Anlass für das Plakat sei mit der Räumung des Ladens auch nicht entfallen. Für einen mit den Geschehnissen vertrauten Passanten sei wegen der Inbezugnahme anderer Kieze beziehungsweise Häuser mit alternativen Lebensformen auf dem Plakat gerade ersichtlich, dass auf soziokulturelle Veränderungsprozesse in einem breiteren Zusammenhang hingewiesen werden solle.

Im Übrigen behalte der zugleich noch aus dem Plakat erkennbarere politische Standpunkt, dass günstige Räumlichkeiten für soziale, alternative, nicht-kommerzielle Projekte möglichst erhalten werden sollten, unabhängig von einer unmittelbaren eigenen Betroffenheit der Kläger seine Relevanz. Die Solidarisierung mit Anliegen von Mietergemeinschaften und die Auseinandersetzung mit

allgemeineren Entwicklungen im Immobilienmarkt im Wege der Meinungsäußerung am Mietobjekt sei einem Mieter nicht generell verwehrt.

Darüber hinaus sei der Text des Plakats sachlich gehalten und frei von strafbaren oder sittenwidrigen Äußerungen. Eine konkrete Person, insbesondere der Vermieter, werde nicht benannt. Im Übrigen werde der Vermieter weder diffamiert noch beleidigt. Dass sein Handeln, insbesondere das Vorgehen im Wege der Räumungsklage und auch etwaige Modernisierungen, rechtlich nicht zu beanstanden sei, hindere eine sachlich gehaltene Kritik an diesem Vorgehen nicht. Die Mieter behaupteten mit dem Plakat nicht Rechtsverstöße des Vermieters, sondern nähmen in Bezug die Art und Weise, wie dieser die ihm rechtlich zustehenden Positionen ausübt. Auch die übrigen Eigentümerinteressen (Art. 14 Abs. 1 GG) würden durch die Anbringung des Plakats nicht schwerwiegend beeinträchtigt. Das Plakat lasse die Bausubstanz des Gebäudes unberührt, da die Mieter es lediglich mit Schnüren an der Balkonbrüstung befestigt hätten.

Auch die optische Wirkung des Banners auf die Gesamterscheinung sei nicht derart gewichtig, dass sie die Unterlassung der Befestigung rechtfertigen würde. Es bewirke keine erhebliche qualitative Veränderung in der äußeren Erscheinung des Gebäudes. Insbesondere dominiere es nicht die Fassade. Denn diese sei stark heterogen. Im Erdgeschossbereich dominiere Rot als Grundfarbe, welche durch großflächige, bunte Graffiti verschiedenster Formen mit vornehmlich blauen und grünen Farbanteilen durchbrochen werde. Letztlich könne auch nicht von einer Störung des Hausfriedens ausgegangen werden. Dass andere Mieter Anstoß an dem Plakat genommen hätten, sei nach dem gerichtsbekannten Geschehen um die Räumung des Kiezladens nicht wahrscheinlich. Im Übrigen sei der Vermieter selbst nicht Teil der Hausgemeinschaft, sondern nehme eher seine formellen Eigentümerinteressen wahr.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG
über mobile Rampe
U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet
(Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
S Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein,
Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38
S Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

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 S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43
(nahe Rathaus und Meldestelle)
S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

AWO-Laden,
Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfplatz,
U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?
Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?
Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. Montag):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des Monats um 17 Uhr in

der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

(Achtung: neue Adresse!)

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm

Laumann

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

freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 218 90 91 • Fax 211 03 98

April 2018

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 4.4.	
15.30 Uhr	Gisela Gehrman: Neues aus der Muskelforschung*
17.30 Uhr	Prof. Dr. Wolfgang-Andreas Schultz: Die Heilung des verlorenen Ichs – Kunst und Musik in Europa im 21. Jahrhundert*
19.30 Uhr	Prof. Dr. Leslie S. Greenberg: Emotionen, Liebe, Macht und Vergebung*
Donnerstag, 5.4.	
15.30 Uhr	Marlen A. Schröder: Den Hormonhaushalt natürlich ins Gleichgewicht bringen*
16.30 Uhr	Spielfilm: Die dunkelste Stunde
17.30 Uhr	Dr. Volker Punzel: Irlands Norden und Schottland*
19.00 Uhr	Spielfilm: Die dunkelste Stunde
19.30 Uhr	Prof. Dr. Martin Schulze Wessel: Der Prager Frühling 1968*
Freitag, 6.4.	
15.30 Uhr	Dr. Sabine Sonntag: Rossinissimo – Oper à la carte*
16.30 Uhr	Spielfilm: Die dunkelste Stunde
17.30 Uhr	Dr. rer.nat. Dipl.-Chem. Claudia Friesen, Dr. med. Dietmar Peikert: Methadon in der Krebs-Therapie*
19.00 Uhr	Spielfilm: Die dunkelste Stunde
19.30 Uhr	Prof. Dr. Rainer Schimming: Was Sie schon immer über Raum und Zeit wissen wollten*, Eintritt frei
Sonntag, 8.4.	
10.30 Uhr	Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Der Mensch als allseitiges Wesen – Karl Marx & Friedrich Engels
11.00 Uhr	Workshop: Michael Betzner-Brandt: Der „Ich kann nicht singen“-Chor
Montag, 9.4.	
17-19 Uhr	Gesundheitstag: Als älterer Mensch im Krankenhaus, Eintritt frei
19.30 Uhr	Prof. Dr. Isabel Dziobek, Cand. Rer.Nat. Simone Kirst: Das soziale Gehirn trainieren*
19.30 Uhr	Dr. Gabriele Frick-Baer, Dr. Udo Baer, Prof. Dr. Gerald Hüther: Würde als Kompass fürs Leben*
Dienstag, 10.4.	
15.30 Uhr	Prof. Dr. Dieter Hoffmann: Einsteins Berlin*
17.30 Uhr	Prof. Dr. Tobias Esch: Ein Code zur Selbstheilung? Die Neurobiologie von Gesundheit und Zufriedenheit*
19.30 Uhr	Dr. Iris Hauth: Keine Angst!*
Mittwoch, 11.4.	
15.30 Uhr	Dr. med. Burkhard Mücke: Osteoporose muss kein Schicksal sein*
17.30 Uhr	Uwe Schneidewind: Faszination Großsegler damals und heute*
19.30 Uhr	Prof. Dr. Micha Brumlik: Religionen, Weltanschauungen und Demokratie – geht das zusammen?*
19.30 Uhr	Peer Steinbrück: Das Elend der Sozialdemokratie*
Donnerstag, 12.4.	
15.30 Uhr	Johannes Prittwitz: Die großen historischen Kopfbahnhöfe Berlins*
17.30 Uhr	Live-Multimedia Vortrag: Heiko Klotz: Grönland – In der Welt des Eises
19.30 Uhr	Dr. Hamed Abdel-Samad: Integration – Ein Protokoll des Scheiterns*
Freitag, 13.4.	
15.30 Uhr	Jürgen Grothe: Berlin, Stadt am Wasser*
17.30 Uhr	Dr. med. Achim Kürten: Gedanken sind keine Fakten – denk dich gesund!*
19.30 Uhr	Dr. Hans Jellouschek: Trennungsschmerz und Neubeginn*
Sonntag, 15.4.	
11.00 Uhr	Führung: Jürgen Grothe: Berlin, Stadt am Wasser*
11-15 Uhr	Workshop: Susan Wilensky: Die „neue/alte Weiblichkeit“
Montag, 16.4.	
15.30 Uhr	Dr. med. Folker Meißner: Die Zukunft der Medizin – Was brauchen wir, um wirklich zu heilen?*
17.30 Uhr	Gabriela Manschus: Tod & Ritual – Kulturen von Abschied und Erinnerung*
19.30 Uhr	Hannes Bahrmann, Dr. Claudia Zilla: Venezuela – Die gescheiterte Revolution*
Dienstag, 17.4.	
15.30 Uhr	Birgit Jochens: Charlottenburgs Villenviertel Westend*
16.30 Uhr	Dokumentarfilm: Score
17.30 Uhr	Dr. Gunar Strunz: Schlösser Schlesiens*
19.00 Uhr	Dokumentarfilm: Score
19.30 Uhr	David Emerson: Posttraumatische Belastungsstörungen und Komplextrauma durch Yoga heilen*

Mittwoch, 18.4.	
15.00 Uhr	Führung: Prof. Dr. Dieter Hoffmann: Auf den Spuren von Albert Einstein & Co.
15.30 Uhr	Christian W. Engelbert: Cholesterin – Feind oder Freund?*
16.30 Uhr	Dokumentarfilm: Score
17.30 Uhr	Elke Krauskopf, M.A.: Gustav Klimt und Egon Schiele: Der Mentor und das junge Genie*
19.00 Uhr	Dokumentarfilm: Score
19.30 Uhr	Dr. Stevie Schmiedel: Wie weit werden wir durch Gender-Marketing gesteuert?*
Donnerstag, 19.4.	
15.30 Uhr	Dr. Volker Wagner: Regierungsbauten in Berlin – Geschichte, Politik, Architektur*
17.30 Uhr	Dr. Helen Adkins: George Grosz*
19.30 Uhr	Prof. Dr. Gunter Dueck: Wo bleibt der Mensch – unter dem Stress von Effizienz, Globalisierung und Digitalisierung?*
Freitag, 20.4.	
15.30 Uhr	Dr. rer.nat. Alexander Mücke: Ursachenklärung bei Schmerz und Krankheit – Über die bio-emotionale Muskeltestung*
16.30 Uhr	Spielfilm: Gauguin
17.30 Uhr	Christine Westermann: Kann man Abschiednehmen lernen?*
19.00 Uhr	Spielfilm: Gauguin
19.30 Uhr	Anlässlich der gleichnamigen Ausstellung im Hamburger Bahnhof: Udo Kittelmann, Dr. Gabriele Knapstein: Hello World. Revision einer Sammlung
Montag, 23.4.	
15.30 Uhr	Film mit Gespräch: Kreisgang – Dokumentarfilm über Carl-Friedrich von Weizsäcker
16.30 Uhr	Spielfilm: Die Verlegerin
17.30 Uhr	Günter Liehr: Frankreich – Ein Länderporträt*
19.00 Uhr	Spielfilm: Die Verlegerin
19.30 Uhr	Prof. Dr. Michael Joswig: Geometrie ist überall – Museen, Dreiecke und algebraische Kurven*
Dienstag, 24.4.	
15.30 Uhr	Dr. med. Rainer Stange: Hilfe aus der Natur bei Erkrankungen des Magen-Darm-Traktes*
16.30 Uhr	Spielfilm: Die Verlegerin
17.30 Uhr	Prof. Dr. Stefan Brüggerhoff: Europäisches Kulturjahr 2018*, Eintritt frei
19.00 Uhr	Spielfilm: Die Verlegerin
19.30 Uhr	Kurzvorträge und Podiumsdiskussion zum Weltaktionstag gegen Tierversuche: Forschung der Zukunft – sind Tierversuche noch zeitgemäß? Eintritt frei
Mittwoch, 25.4.	
15.30 Uhr	Dr. Gerhild H. M. Komander: Heinrich Zille – Graphiker, Zeichner, Fotograf*
16.30 Uhr	Spielfilm: Die Verlegerin
17.30 Uhr	Dirk-Armin Rohloff: Mit dem Motorrad auf der Seidenstraße durch den Westen Chinas*
19.00 Uhr	Spielfilm: Die Verlegerin
19.30 Uhr	PhD Ewald Weber: Welt am Abgrund – Wie CO ₂ unser Leben verändert*
Donnerstag, 26.4.	
15.30 Uhr	Carl-Peter Steinmann: Ali Aziz Efendi und der Türkische Friedhof am Columbiadamm*
17.30 Uhr	Thomas R. Hoffmann, M. A.: Gestatten, Suermondt! Sammler – Kenner – Kunstmäzen*
19.30 Uhr	Dr. Beate Littig: Gerechtigkeit, Ökologie und Gleichberechtigung – Oder: Gute Arbeit für alle*
Freitag, 27.4.	
15.30 Uhr	Christian W. Engelbert, M.A.: Mitochondrien – die Kraftwerke unserer Zellen im Dauerstress?*
16.30 Uhr	Spielfilm: Gauguin
17.30 Uhr	Claas Fischer: Bäume in Potsdam*
19.00 Uhr	Spielfilm: Gauguin
19.30 Uhr	Bas Kast: Der Ernährungskompass – Fazit aller Ernährungsstudien*
Samstag, 28.4.	
14.00 Uhr	Führung: Birgit Jochens: Die Villenkolonie Westend – Charlottenburgs „bürgerliches Arkadien“
Sonntag, 29.4.	
10.30 Uhr	Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Der Mensch als Wille zur Macht – Friedrich Nietzsche
15.00 Uhr	Laurel und Hardy Special – Kaffee & Kuchen mit Dick und Doof
	Filme: Selige Campingfreuden / Die besudelte Ehre / Dick und Doof als Wohnungsagenten / Gelächter in der Nacht

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,50/9,50 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2018 und Personalausweises: 7,00/8,00 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €

Gemeinsam gegen Verdrängung und
#Mietenwahnsinn

www.mietenwahnsinn.info

**WIDER
SETZEN**

**Demo: Samstag
14. April 2018**

Start: 14 Uhr Potsdamer Platz

85% aller Berliner*innen leben in einer Mietwohnung.
Darum setzen wir uns gemeinsam für eine solidarische Stadt ein.
Aktionstage ›ZUSAMMENSETZEN‹: 4.–14. April 2018