

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

September
9/2016

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

10 FRAGEN ZUR BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG

**Leistungen, Fristen
& Widerspruch**

UMWANDLUNG

**Kleiner Erfolg
im großen Hai-
fischbecken**

BERLINER WAHLEN 2016

**Fragen an
die Parteien**



Bitte mehr Augenmaß!

Die Nachverdichtung der Stadt ist planlos

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot, Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

Tel.: 427 03 39 (von 19-22 Uhr 275 36 82)

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE

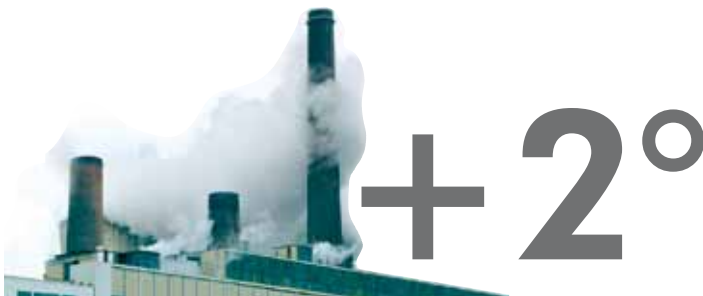


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

- 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

Wahlkampfveranstaltung von BFW und BMV:	
Kandidaten im Zangengriff	6
Veranstaltungstipp: Bürger sichern Denkmale	6
Mieterprotest im Lettekiez:	
Verhandlungen auf dem Weg	7
Studie von HWWI und Berenberg:	
Berliner Mieten marschieren an die Spitze	7
Fachgespräch zum Mietrecht:	
Kündigungsschutz muss verbessert werden	8
Filmtipp: Berlins Immobilienhype im Bild	8
Webtipp:	
Wohnungsangebote der Städtischen auf einen Blick	8
Modernisierung durch die Gewobag:	
Absurd teure Wärmedämmung	9
Asbest in der Wohnung: Kein Register in Sicht	9
Begegnungszone Bergmannstraße:	
Nur keine Übermöblierung	10
Kritik am Mietspiegel: Durchsichtiges Manöver	10
Zweitmodernisierung: „Da ist was faul“	11
Buchtipp: Milljöh anno 1980	11

TITEL

Bitte mehr Augenmaß!	
Die Nachverdichtung der Stadt ist planlos	12

HINTERGRUND

Sozialer Wohnungsbau:	
Sozialmieten sollen einkommensabhängig werden	17
Umwandlung:	
Kleiner Erfolg im großen Haifischbecken	18
Selbsthelfer-Projekt Rykestraße 13:	
Ohne Profitstreben kein Kündigungsschutz	19
10 Fragen zur Betriebskostenabrechnung:	
Leistungen, Fristen & Widerspruch	20
Berliner Wahlen 2016:	
Fragen an die Parteien	22

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



Es gibt gute Gründe, wenig ausgenutzte Flächen in der Innenstadt intensiver für Wohnzwecke zu nutzen und Baulücken zu schließen. Doch die **Verdichtung der Stadt braucht Regeln und Augenmaß.**

12



Der Berliner Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel will die **Mieten im Sozialen Wohnungsbau** von den Einkommen seiner Bewohner abhängig machen.

17

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs müssen die Bewohner eines **Selbsthelferprojekts in der Rykestraße**

entweder die Vervielfachung ihrer Miete hinnehmen. Oder einpacken.

19



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 7+8/2016, Seite 4, Leserbriefe „Femininum für den Heuchler“ und „Standhaft bleiben“

Verstörung schafft Veränderung

Für die seit einiger Zeit laufende Diskussion zum Thema gendersensible Sprache möchte ich mich bei Ihnen bedanken – auch wenn die Bezeichnung des Feminismus (oder des Humanismus) als „Modeerscheinung“ einigermaßen ignorant ist und Feminismus nichts damit zu tun hat, dass Frauen sich „übergangen fühlen“, sondern mit Gleichheit und Gerechtigkeit. Letzteres steht nochmal zum Nachlesen im Grundgesetz. Die Verwendung von gendersensibler Sprache soll jedoch meiner Meinung nach zunächst einmal sowieso nichts anderes als verstören, denn Verstörung schafft Veränderung. Sprache als „wertvolles Kulturgut“ lebt, Sprache entwickelt sich und Sprache kann die Gesellschaft mit verändern – zum besseren oder zum schlechteren. Dies wird zum Beispiel von Demagogen rege genutzt. Dass die konsequente Anwendung einer gendersensiblen Sprache manchmal umständlich ist, keine Frage. Aber mit

Bequemlichkeit ist Entwicklung und Veränderung eben nur selten geeignet.

K. Steyer per E-Mail

Wir werden mit dieser Zuschrift der MieterMagazin-Leserin Steyer die Debatte zum Thema „Gendersensible Sprache“ auf der Leserbriefseite des MieterMagazins beenden. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 7+8/2016, Seite 9, Birgit Leiß: „Sanierungsabschluss im Märkischen Viertel – In acht Jahren zum Mount Everest“

Murks & Pfusch

Als Mieter der Quickborner Straße kann ich nur sagen, dass es keine Fachaufsicht der Arbeiter, weder von den Firmen noch von der Gesobau gegeben hat. Soviel Murks und Pfusch habe ich noch nicht erlebt. Aber am schlimmsten finde ich, dass trotz Wissens darüber, dass Floor-Flex-Bodenplatten mit schwarzem Asbestkleber in den Wohnungen verlegt sind, nicht alle Wohnungen asbestsaniert wurden. Wo bitte war da die Bauaufsicht? Zum Feiern gab es keinen Grund, die Sanierung hat alles nur verschlimmbessert. Warmwasser kommt erst aus der Leitung, wenn ich mit Händewaschen fertig bin, die Wasseruhr zählt aber schon vom ersten Tropfen an. Die Bad-entlüftung funktioniert immer noch nicht fehlerfrei seit Rückzug in die Wohnung. Die Dämmung wurde nicht fachgerecht verlegt und weist Kältebrücken auf. Die Liste könnte man um etliche Positionen erweitern.

P. Herrmann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 7+8/2016, Seite 17, Birgit Leiß: „Mieterträge – Blick über die Schulter oder echte Mitbestimmung?“

Zweifel

Wenn ich das Feld der Kandidaten in den verschiedenen Wohnungsbau-gesellschaften so betrachte, dann kommen mir Zweifel, ob Sinn und Zweck der neuen Institution Mieter-rat so richtig vermittelt und verstanden wurden.

K. Danert per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 7+8/2016, Seite 17, Birgit Leiß: „Mieterträge – Blick über die Schulter oder echte Mitbestimmung?“

Mitbestimmung geht zu weit

Die von Ihnen geschilderten und fast geforderten (zumindest begrüßten) Mitspracherechte von Mietern an den unternehmerischen Entscheidungen von Wohnungsbaugesellschaften halte ich für problematisch. Denn sie sind einem Mietverhältnis eigentlich fremd – und bei keinen anderen mittel- oder langfristigen Mietverhältnissen anzutreffen (zum Beispiel Autoleasing). Bei kurzfristigen Mietverhältnissen sind sie es ohnehin nicht. Mitbestimmung erfordert normalerweise eine Mitbeteiligung am Unternehmen: im Falle von Wohnungen sind das Genossenschaften oder Eigentümergemeinschaften. Mieterbeiräte, die als „Kundenbeirat“ typische Kundeninteressen gesammelt artikulieren und das Unternehmen motivieren, Entscheidungen und Strukturen transparent darzulegen, sind meines Erachtens das, was man von einer großen Wohnungsgesellschaft erwarten kann. Mehr jedoch nicht. Wohnungsbewohnern, die gerne mitbestimmen wollen, sollte man den Eintritt in eine Genossenschaft nahelegen (oder die Gründung einer solchen, denn es gibt davon noch nicht genug). Denen, die gerne noch mehr Mitspracherecht haben, den Erwerb einer Eigentumswohnung. Und wer maximale Bestimmungsrechte über seine Immobilie haben will, sollte sich ein Eigenheim kaufen. Aber einfach so Entscheidungen über das Eigentum anderer treffen zu wollen, geht mir zu weit. Nicht, weil Mitsprache der Mieter bei der Gestaltung der von ihnen bewohnten Wohnanlage etwas Schlechtes wäre. Ein Wohnungsunternehmen ist gut beraten, die Hausbewohner vor Gestaltungsmaßnahmen zu fragen und auch sonst für deren Anregungen ein offenes Ohr zu haben. Aber das geht auch mit gesundem Menschenverstand und ohne institutionalisierte Mitbestimmung im Unternehmen.

Dr. S. Gerhold 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) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** BFW LV Berlin/Brandenburg/Pflug, CDU, Die Grünen, epr, FDP, Julia Gandras, LK Argus GmbH, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Wikipedia · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

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 MieterMagazin 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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

7. Berliner Sozialgipfel

am 7. September 2016 um 17.30 Uhr,
weitere Hinweise auf der Umschlagseite hinten

Veranstaltung

15. Berliner Mierratschlag des Berliner Mietervereins

Mietvertrag, Vertragsparteien, Laufzeit – was Mieter über ihr Mietverhältnis wissen sollten

am Samstag, den 29. Oktober 2016
von 12 bis 16 Uhr
in Zusammenarbeit mit der Urania

An der Urania 17, Kleistsaal,
10787 Berlin-Schöneberg

☑ Wittenbergplatz,
☑ Nollendorfplatz

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 19. September 2016 und Montag, 17. Oktober 2016.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Abgeordnetenhauswahlen

Am 18. September 2016 mehr Gewicht für Mieterinteressen

Liebe Mitglieder,

Berlin ist eine Mieterstadt. Die Sicherheit der Wohnung und eine bezahlbare Miete sind daher wichtige Bestandteile einer sozialen Stadtentwicklungspolitik. Nicht über alles kann das Berliner Parlament entscheiden. Denn Mietrecht ist zunächst Bundesrecht. Durch Bundesratsinitiativen kann Berlin dennoch den Problemen einer Großstadt mit angespannten Wohnungsmarkt mehr Aufmerksamkeit verleihen.

Aber auch in Berlin gibt es viel zu entscheiden. Der Senat kann die Weichen für eine sozialere Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik stellen. Die Entscheidung für die eine oder andere Partei wird man nicht von einem Thema abhängig machen. Doch gehört die Sicherheit der Wohnung gewiss zu den existenziellen Fragen. Deshalb möchten wir den Mitgliedern empfehlen, sich die Wahlprüfsteine in diesem Heft (Seite 22) genau anzusehen. Geben Sie der Partei eine Stimme, von der Sie meinen, dass sie die Interessen der Mieter am wirksamsten vertritt.

Die Wahlprüfsteine hatten wir in Vorbereitung einer Veranstaltung (siehe Bericht auf Seite 6) den Parteivertretern zukommen lassen. Die „Piraten“ wie auch die „AfD“ haben auf unsere Einladung nicht reagiert.

Ihr Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV



Einsenderin dieses Fotos ist Ute Strassberger

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.

WAHLKAMPFVERANSTALTUNG VON BFW UND BMV

Kandidaten im Zangengriff

Die Parteienvertreter mussten sich den Fragen zweier unterschiedlicher Interessenverbände stellen

Die Abgeordnetenhauswahlen stehen bevor. Daher haben der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg (BFW) und der Berliner Mieterverein (BMV) am 6. Juli gemeinsam die Baupolitiker der Parteien eingeladen, um zu erfahren, wie sie sich die Wohnungspolitik der kommenden fünf Jahre vorstellen.

Dass so unterschiedliche Verbände wie der BFW und der BMV gemeinsam ein Wahlkampfpodium veranstalten, ist ungewöhnlich. Die Veranstaltung zwang die Politiker, Farbe zu bekennen. Sie konnten nicht den Mietern das eine versprechen und später den Vermietern das Gegenteil zusagen. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild und BFW-Chefin Susanne Klabe nahmen Iris Spranger (SPD),

Manuel Heide (CDU), Andreas Otto (Bündnis 90/Grüne) und Katrin Lompscher (Linke) in die Zange. Ein Vertreter der FDP war im Publikum, Piraten und AfD sind hingegen der Einladung nicht gefolgt.

„Wir sind die Mieterpartei“, proklamierte Iris Spranger für die SPD und zählte die Maßnahmen des Senats in der ablaufenden Legislaturperiode auf. „Vieles ist erst auf Druck der Opposition gekommen“, entgegnete Andreas Otto, „und das meiste hat viel zu lange gedauert.“ Katrin Lompscher zollte zwar der wohnungspolitischen Wende im Senat Anerkennung: „Aber das ist noch nicht genug gewesen.“

„Es ist nicht so, dass es in Berlin exorbitante Mietsteigerungen gegeben hat“, meinte CDU-Vertreter Manuel Heide. Für ihn ist der Neubau ein großes Thema: „Wir müssen Möglichkeiten schaffen, dass auch Private und Genossenschaften bauen können.“ SPD, Grüne und Linke halten hingegen die städtischen Unternehmen für die wichtigsten Partner bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen.

Investoren beklagen häufig die Bürgerbeteiligung, die Bauvorhaben verzögere. „Es ist ja nicht so, dass jedes Bauvorhaben umstritten ist“, konterte Katrin Lompscher. Echte Konflikte müsse man aber austragen. „Demokratie dauert dann eben“, so Lompscher. Andreas Otto sieht den Grund für schleppende Genehmigungsverfahren vor allem im Personalmangel: „Wir haben in den Bezirken nur begrenzt handlungsfähige Planungsämter.“

Von Iris Spranger war viel über die bisherigen Erfolge zu hören, aber wenig über die Absichten für die kommenden fünf Jahre zu erfahren. Manuel Heide ließ kein mietenpolitisches Konzept erkennen. Die detailliertesten bau- und wohnungspolitischen Vorstellungen konnten Katrin Lompscher und Andreas Otto vorweisen. Aus Mietersicht geht der Punktsieg des Abends an die beiden Oppositionsvertreter. *Jens Sethmann*



Foto: BFW LV Berlin/Brandenburg/Pflug

VERANSTALTUNGSTIPP

Bürger sichern Denkmale

Ohne bürgerschaftliches Engagement würde es so manches Baudenkmal nicht mehr geben. Bestes Beispiel: das Studentendorf Schlachtensee, das 2001 abgerissen werden sollte. Es ist einer Anwohnerinitiative zu verdanken, dass dieses Gebäudeensemble beim diesjährigen Tag des offenen Denkmals besichtigt werden kann. „Gemeinsam Denkmale erhalten“ lautet das bundesweite Schwerpunktthema in diesem Jahr. Die Botschaft: Nur durch ein Miteinander von privaten und öffentlichen Initiativen könne das kulturelle Erbe erhalten werden.

Davon können sich die Besucher an Hunderten von Orten in ganz Berlin überzeugen. Zum Beispiel in der Weddinger Wiesenburg, vor über 100 Jahren eines der fortschrittlichsten Obdachlosen asyls seiner Zeit. Auch hier hatten Künstler und andere Nutzer dafür gesorgt, dass die Ruinen erhalten blieben. Nicht minder sehenswert: die Eckertschen Arbeiterwohnhäuser in Friedrichshain, erbaut 1875 in der sogenannten Schlackbetonweise. Wem das nicht schick genug ist, der kann die Wohnanlage Riehmers Hofgarten bewundern.

Über das Berliner Programm informieren ein Programmheft, das unter anderem in Bürgerämtern und Bezirksbibliotheken ausliegt, sowie das Internet. Fast alle Veranstaltungen sind kostenlos, für einige ist eine Anmeldung erforderlich. *bl*



Das alte Obdachlosenasyl Wiesenburg ist heute ein Denkmal
Tag des offenen Denkmals am 10. und 11. September 2016,
weitere Informationen:
www.berlin.de/denkmaltag

■ Zu den Abgeordnetenhauswahlen finden Sie „Fragen an die Parteien“ auf Seite 22 dieser Ausgabe.

Verhandlungen auf dem Weg

Die Ankündigung des Vermieters, die Heizungsanlage teuer zu erneuern, stößt im Lettekiez auf Widerstand. Die Mieter verweisen das Wohnungsunternehmen Vonovia auf gravierende andere Mängel und dringend notwendige Instandhaltungsarbeiten. Ihre Forderungen machen auch klar: Eine weitere Mietsteigerung wollen und können die allermeisten im Kiez nicht mehr tragen.

Mit einer langen Mängelliste begegneten Mieter des Lettekiezes in Reinickendorf der Ankündigung ihres Vermieters Vonovia, die Heizungsanlage zu modernisieren. Notwendig seien erst einmal die Reparatur von Zu- und Abwasserleitungen, das Abdichten und Streichen der Fenster, Ausbesserungsarbeiten in Hausfluren, an Balkonen und die Beseitigung von Rissen im Mauerwerk oder Schimmel in einigen Wohnungen. Die Gebäude waren zu Beginn der 1930er Jahre zwischen Kühlewein-, Micke-,

Reginhardstraße und Letteallee für Beamte gebaut worden und schon die vorherige Vermieterin, die Gag-fah, hatte so gut wie nichts zu ihrer Erhaltung unternommen. „Wir kämpfen hier mit diversen Mängeln“, erklärt Silke Lehmann, die sich mit anderen Anwohnern zum Mieterprotest Lettekiez zusammengeschlossen hat. Sie alle hätten den Verdacht, dass die Vonovia unter dem Deckmantel „energetischer Modernisierung“ lediglich einen Weg suche, die Miete über den bestehenden Mietspiegel hinaus anzuheben. Für viele der 633 betroffenen Haushalte sei aber die Schmerzgrenze bei der Kostenbelastung längst erreicht, eine spürbare Erhöhung der Grundmiete zwischen 1,30 und 2 Euro pro Quadratmeter, wie der Vermieter in Aussicht stellte, wäre kaum noch zu tragen. „Wir hatten bereits im vergangenen Jahr eine Mieterhöhung von bis zu 30 Euro mehr pro Monat“, so Silke Lehmann.

Foto: Nils Richter



In zwei Treffen haben die Mieter bisher mit Vertretern der Vonovia zusammengesessen und zumindest schon erreicht, dass die Modernisierung erst einmal verschoben wird und die Vonovia neue Vorschläge ausarbeitet. Sollte sich eine akzeptable Lösung abzeichnen, wird eine Gesamtmieterversammlung einberufen. Bis dahin haben die Mieter schon mal ihre Forderungen auf den Tisch gelegt: Außer der Mängelbeseitigung fordern sie, die Grundmiete nach Beendigung der Bauarbeiten neun Jahre lang nicht zu erhöhen und langfristig auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen und die Kündigung wegen Eigenbedarfs zu verzichten. *Rosemarie Mieder*

Der Mieterprotest veranlasste das Wohnungsunternehmen Vonovia, seine Modernisierungsabsichten zu überdenken

STUDIE VON HWWI UND BERENBERG

Berliner Mieten marschieren an die Spitze

Berlin hat unter den 20 größten deutschen Städten die höchsten Mietsteigerungen

In Berlin stiegen die Mieten deutschlandweit am stärksten. Die Mietbelastung der Haushalte ist hier fast schon so hoch wie in München. Das sind die Ergebnisse einer Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) und der Privatbank Berenberg.

In Berlin sind die Nettokaltmieten zwischen 2004 und 2014 für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert um 56,8 Prozent gestiegen, bei gutem Wohnwert sogar um 66,7 Prozent. Das sind die höchsten Zunahmen unter den 20 größten deutschen Städten. Im Durchschnitt lagen die Steigerungen bei 24,8 beziehungsweise 28,1 Prozent. In Dresden, Stuttgart, Hannover, Essen und Bremen wuchsen die Mieten überdurchschnittlich um rund 40 Prozent an. In Wuppertal und Bochum stagnierten die Mieten hingegen, in Duisburg sanken sie sogar im Durchschnitt.

Den Zahlen von HWWI und Berenberg zufolge müssen die Berliner Haushalte 20,7 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben. Damit ist die

Hauptstadt schon dicht an den Spitzenreiter München herangerückt, wo diese Mietbelastung 22 Prozent beträgt. Wegen der deutlich niedrigeren Einkommen müssen die Berliner aber trotz vergleichbarer prozentualer Belastung mit viel weniger Geld ihren Lebensunterhalt bestreiten.

Während dem Berliner Durchschnittshaushalt nach Überweisung der Miete noch 1164 Euro im Monat bleiben, hat man in München noch 1688 Euro zur Verfügung. Die Duisburger müssen mit 13,9 Prozent den geringsten Anteil ihres Verdienstes für die Miete aufbringen. Weil dort die Einkommenssituation aber ebenfalls ungünstiger ist, müssen die Duisburger mit 1195 Euro im Monat über die Runden kommen.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

FACHGESPRÄCH ZUM MIETRECHT

Kündigungsschutz muss verbessert werden



Foto: Wikipedia

Ohne gesetzliche Änderung bleibt die vermietetfreundliche Kündigungsrechtsprechung des Bundesgerichtshofs maßgeblich

Am 1. Juli hatte der Berliner Mieterverein zu einem Fachgespräch eingeladen, um über Verbesserungen des Kündigungsschutzes im Mietrecht zu diskutieren. Als besonderer Gast wurde der renommierte Mietrechtler Hubert Blank empfangen. Seine Bewertung der vorgestellten Vorschläge wurde von den teilnehmenden Juristen mit Spannung erwartet.

Die Vorschläge zu gesetzlichen Änderungen am Kündigungsschutz für Wohnraum waren 2015 in einer Arbeitsgruppe des „Netzwerks Mieten und Wohnen“, einem Zusammenschluss diverser Mietervereine und Mieterinitiativen, diskutiert und von den Rechtsanwälten Dr. Rainer Tietzsch und Benjamin Raabe zu einer schriftlichen Vorlage ausformuliert worden.

Hintergrund ist die Ausweitung der Kündigungsmöglichkeiten durch die Rechtsprechung. Die Gerichte senken zunehmend die Anforderungen an die Vermieterkündigungen wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung. Immer häufiger führen bereits leichte Vertragsverstöße von Mietern zu einer Kündigung. „Es ist nicht fair, dass Mieter ihre Wohnung verlieren, weil ihre Mietminderung geringfügig zu hoch angesetzt war oder sie eine Instandsetzung oder eine Moderni-

sierung nicht für sinnvoll halten und deshalb die Duldung verweigern“, fasste Benjamin Raabe die Situation zusammen. Dr. Rainer Tietzsch unterstrich den dringenden Handlungsbedarf: „Ohne eine Gesetzesänderung wird der BGH den eingeschlagenen Weg nicht verlassen.“

Dem stimmte auch der Mietrechtler Hubert Blank zu und hob eine Ursache hervor: „Bereits bei der Gesetzesformulierung wurde versäumt, ausdrücklich eine gleichgewichtige Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter vorzusehen.“ Eine entsprechende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts sei weder von den Zivilgerichten noch vom Gesetzgeber aufgegriffen worden. Blank: „Es ist ein berechtigtes Anliegen und dringend notwendig, die Maßstäbe im Kündigungsschutz durch eine Gesetzesänderung wieder gerade zu rücken.“

rt/ww

FILMTIPP

Berlins Immobilienhype im Bild

Wird Berlin das neue London, wo sich nur noch Reiche das Wohnen in der Innenstadt leisten können? Eine Frage, die Investoren ebenso umtreibt wie die ganz normalen, kleinen Leute – nur eben mit umgekehrten Vorzeichen. Ein neuer Dokumentarfilm, der am 8. September in die Kinos kommt, beleuchtet die Umbrüche und Auswüchse auf einem der begehrtesten Immobilienmärkte der Welt. Regisseur Andreas Wilcke war vier Jahre lang mit der Kamera in der Stadt unterwegs, er begleitete Kaufinteressenten, die sich über Berlins günstige Wohnpreise wundern und Investoren, die ganz ungeniert fragen, ob ein Hartz-IV-Empfänger unbedingt auf dem Potsdamer Platz wohnen muss. Opfer des Booms, auch das macht der Film deutlich, sind Mieter, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden oder denen von rücksichtslosen Eigentümern einfach die Badfenster zugemauert werden, wie in der berühmten Calvinstraße. „Arm aber sexy soll Berlin jetzt sein, davon können wir uns nix koopen“, meint einer der Protagonisten.

bl



Infos und Termine unter www.diestadtalsbeute.com
Premiere in Anwesenheit des Regisseurs am 1. September 2016 im Freiluftkino Kreuzberg.
Ab 8. September ist der Film in zahlreichen Programmkinos zu sehen.

■ Weitere Informationen: www.inberlinwohnen.de

WEBTIPP

Wohnungsangebote der Städtischen auf einen Blick

Für Wohnungssuchende sind die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein interessanter Vermieter. Im Schnitt sind die Mieten etwas günstiger, zudem gibt es hier Wohnungen speziell für einkommensschwache Haushalte, Studenten oder Rollstuhlfahrer. Während man bisher jede einzelne der sechs Internetseiten nach aktuellen Wohnungsangeboten durchforsten musste, gibt es nun eine gemeinsame Vermietungsplattform. Mit verschiedenen Filtern kann hier nach der passenden Wohnung gesucht werden. Wer sich mit einem Suchprofil registriert und den „Angebotsalarm“ aktiviert, bekommt auch passende Angebote per E-Mail zugeschickt. Besonders praktisch: Jedes Inserat enthält Fotos, einen Grundriss sowie genaue Angaben zur Ausstattung der Wohnung. 130 Angebote sind derzeit (Mitte August) gelistet, für viele braucht man einen Wohnberechtigungsschein. Rund 20000 Wohnungen vermieten Berlins landeseigene Wohnunternehmen jedes Jahr, viele davon werden online gefunden.

bl

Absurd teure Wärmedämmung

Ausgerechnet ein städtisches Wohnungsunternehmen wollte Mietern in Prenzlauer Berg eine rekordverdächtig teure Fassadendämmung aufdrücken. Mieterproteste und Appelle der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) haben bei der Gewobag nichts bewirkt – bis sie vom Senator zurückgepfiffen wurde.

Ende Juni tönte ein neues Lied durch Prenzlauer Berg: „Energie, die sparen wir nicht ein. Muss die Dämmung wirklich sein? Hängelos und Handtuchwärmer machen uns doch nur noch ärmer.“ Gedichtet und vorgelesen haben es die Mieter des Wohnblocks Knaackstraße 60-68, die damit gegen die im Januar angekündigte Modernisierung durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag protestierten.

Das 1958 errichtete Haus mit 85 Wohnungen soll komplett saniert werden. Die Mieten steigen dadurch

laut Ankündigung um 3 bis 4 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise um 70 bis über 100 Prozent. Besonders die Wärmedämmung der Fassade schlägt ins Kontor: Üblich sind hier Kosten von rund 150 Euro pro Quadratmeter, die Gewobag kalkuliert aber mit über 400 Euro. Auch den Energiespareffekt zweifeln die Mieter des soliden Hauses an.

Das Vorgehen des Wohnungsunternehmens erinnert eher an einen Renditejäger: Durch überbeuerte Modernisierungsankündigungen werden Mieter in die Flucht geschlagen, um anschließend viel lukrativer neu vermieten zu können. Tatsächlich sind in der Knaackstraße schon mehrere Mieter verschreckt ausgezogen.

„Dieses robuste Vorgehen der Gewobag entspricht nicht dem, was man von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft beim Umgang mit ihren Mieterinnen und Mietern generell erwarten darf“, heißt es in ei-



Foto: Nils Richter

nem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Pankow, mit dem sie die Wohnungsbaugesellschaft im März aufforderte, die Modernisierungsankündigung unverzüglich zurückzunehmen. Darauf reagierte die Gewobag zunächst nicht.

Der Fall rief Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel auf den Plan: „Wir haben dort Einfluss ausgeübt“, sagt er. Er will, dass die Mieten maximal um 50 Prozent erhöht werden. Das ist allerdings immer noch sehr happig. Die Gewobag überarbeitet nun ihre Modernisierungspläne.

Jens Sethmann

Mieterprotest und die Intervention des Senators brachten den Vermieter zum Einlenken

ASBEST IN DER WOHNUNG

Kein Register in Sicht



Foto: epr

Niemand weiß genau, in wie vielen Wohnungen nach wie vor asbesthaltige Stoffe verbaut wurden

Das Ausmaß der Bedrohung durch Asbest in Berliner Wohnungen wird nur ab und zu deutlich – etwa wenn Betroffene Alarm schlagen, wie Mieter der Weißen Siedlung in Neukölln. Ein öffentlich einsehbares Register würde Transparenz schaffen und sicher auch den Handlungsdruck erhöhen. Doch es ist nicht in Sicht.

Die Wahrheit über asbestbelastete Wohnungen kommt in Berlin immer nur scheinbar ans Licht: So wurde Ende Mai auf eine Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto (Grüne) bekannt, dass bei der landeseigenen Berlinovo noch in rund 3200 Apartments das krebserregende Material verbaut worden ist. Etwa zur gleichen Zeit schlugen Anwohner der Weißen Siedlung in Neukölln Alarm. Hier hatte der private Vermieter in einer Hauruck-Aktion

begonnen, Fußböden in Hausfluren aufzuschlagen und herauszureißen. Der Asbest-Verdacht war für ihn offensichtlich kein Grund, besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen, weder für die Bauarbeiter noch für die Bewohner.

Diese schalteten das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) ein. Das Ergebnis der Untersuchung: Acht Aufgänge der betreffenden Häuser hatten einen asbesthaltigen Flurbodenbelag. Nun mussten alle weiteren Sanierungsmaßnahmen sachgerecht von einer Fachfirma vorgenommen werden. „Der Senat lehnt bis heute die Erstellung eines öffentlich einsehbaren Asbestregisters ab“, kritisiert Otto. Es gebe lediglich ungefähre Angaben über die Gesamtzahl der noch belasteten Wohnungen bei kommu-

nalen Unternehmen: Circa 50000 Wohneinheiten sollen betroffen sein. Das Material, das seit 1993 nicht mehr hergestellt, importiert und verbaut werden darf, steckt zumeist in Fußbodenbelägen (sogenannte Floor-Flex-Platten), aber auch im Kleber und möglicherweise in der Wandfarbe. Wie viele privat vermietete Wohnungen unter Asbest-Verdacht stehen, ist indessen völlig unbekannt.

Neben einer genauen Erfassung aller belasteten Bestände hält Otto auch einen Sanierungsfahrplan für dringend notwendig – eine Forderung, die noch schwerer durchzusetzen sein wird. Fallen doch – so der Bundesverbandes der privaten Immobilienwirtschaft (BFW) – für die Sanierung einer asbestbelasteten Wohnung Kosten bis zu 20000 Euro an. Rosemarie Mieder

BEGEGNUNGSZONE BERGMANNSTRASSE

Nur keine Übermöblierung

Wer hätte gedacht, dass ein gut gemeintes Pilotprojekt zur Verkehrsberuhigung solchen Wirbel auslöst? Nachdem die im Oktober 2015 eingerichtete „Begegnungszone“ in der Schöneberger Maaßenstraße gar nicht gut ankam, wurde nun für die Bergmannstraße in Kreuzberg eine Probezeit beschlossen.

„Begegnungszone nein danke“ heißt es auf den Plakaten, die in vielen Schaufenstern rund um die Bergmannstraße hängen. Vom „künstlichen Eingriff in eine quicklebende Straße“ ist die Rede. Es sind vor allem Gewerbetreibende, die beim Protest den Ton angeben. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen, die die Straße fußgängerfreundlicher ma-

chen sollen, fallen Parkplätze weg. Von den rund 200 Teilnehmern, die im März 2016 an einer Bürgerwerkstatt teilnahmen, lehnte eine knappe Mehrheit den Komplettumbau ab. Allenfalls „minimalinvasive Maßnahmen“, etwa Querungshilfen in Form von Zebrastreifen oder mehr Fahrradparkplätze wurden begrüßt. Sehr kritisch sahen viele die „Übermöblierung“. Die diversen Poller und Sitzgelegenheiten finden viele hässlich. Zudem werden sie kaum genutzt. Senat und Bezirk haben nun auf die Kritik reagiert und für die Bergmannstraße eine 18-monatige Testphase beschlossen. Statt gleich etwas Festes einzubauen, soll es jetzt „temporäre Parklets“ geben. Diese Module können begrünt oder als Radständer

Foto: LK Argus GmbH



oder Sitzmöglichkeit gestaltet werden. „Eine vernünftige Lösung, denn bei Bedarf kann das auch schnell wieder rückgängig gemacht werden“, findet Hans-Peter Hubert von der Initiative „Leiser Bergmannkiez“. Die Bürgerinitiative hat die Einführung der Begegnungszone kritisch begleitet und sich dafür eingesetzt, dass die Kreuzung an der Markthalle in die Planung mit einbezogen wurde. Huberts Eindruck: Nachdem die Fronten bislang verhärtet waren, bewegen sich nun beide Seiten wieder aufeinander zu.

Birgit Leiß

Wie die Begegnungszone in der Bergmannstraße aussehen könnte

■ Mehr Informationen im Internet unter www.begegnungszonen.berlin.de www.leiser-bergmannkiez.de

KRITIK AM MIETSPIEGEL

Durchsichtiges Manöver

Das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW) übt Kritik am System der Mietspiegel in Deutschland. Für den Berliner Mieterverein (BMV) sind die Einwände der Wirtschaftsforscher schlicht „Quatsch“. Unterdessen hat das Landgericht Berlin in zwei Urteilen den Berliner Mietspiegel zum wiederholten Mal bestätigt.

„Die Kritik am Berliner Mietspiegel und an anderen Mietspiegeln wird immer absurder“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Das IW bemängelt, dass die Mietspiegel auf dynamischen Wohnungsmärkten „kein realistisches Bild des Marktes“ zeichnen, und macht dies unter anderem an Berlin fest, wo die Mieten bei Neuverträgen um fast 18 Prozent höher als die vom Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete liegen. Zudem genüge der Berliner Mietspiegel keinen wissenschaftlichen Standards, weil er auf einer „mageren Datenlage“ beruhe. Ein „moderner Mietspiegel“

berücksichtigt in der Vision des IW nur neu abgeschlossene Mietverträge: Mieter und Vermieter sollen verpflichtet werden, über die Internet-Immobilienportale die Mietdaten an die Behörden zu übermitteln. „Das Manöver des IW ist durchsichtig, die Kritik falsch und die Expertise unseriös“, sagt Reiner Wild. Für Wild ist klar: „Es soll offenbar darum gehen, dass zukünftig bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen die Angebotsmieten der Wiedervermietung als Maßstab herangezogen werden.“ In angespannten

Märkten würde dies zu massiven Mieterhöhungen führen. Der Vorstoß des IW richtet sich auch gegen einen Gesetzesentwurf von Justizminister Heiko Maas (SPD). Um starke Mietanstiege zu dämpfen, möchte der künftig nicht nur die Mietvereinbarungen und -erhöhungen der letzten vier Jahre in die Berechnung des Mietspiegels einfließen lassen, sondern die der letzten acht Jahre.

Die Liste der fehlgeschlagenen Vermieterangriffe auf den Mietspiegel wird in Berlin indessen immer länger: Vor dem Landgericht scheiterten erneut zwei Vermieter mit Mieterhöhungsbegehren, die über die Mietspiegelwerte hinausgehen. Zwei Kammern des Gerichts haben den Berliner Mietspiegel 2015 als ausreichende Schätzungsgrundlage angesehen. „Damit sollten die Vermieter langsam anerkennen, dass sie mit Angriffen auf den Berliner Mietspiegel nicht mehr durchdringen“, so die stellvertretende BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Jens Sethmann

■ LG Berlin vom 7. Juli 2016 – 67 S 72/16 – LG Berlin vom 9. August 2016 – 18 S 111/15 –

Der Berliner Mietspiegel trotz sämtlichen Anfeindungen



Foto: Nils Richter

„Da ist was faul“

An der Modernisierungsankündigung ist was faul, sagten sich die Bewohner eines Hauses in Friedrichshain: Bei ihnen ist doch schon einmal – mit öffentlichen Mitteln – saniert worden, das Gebäude liegt im Milieuschutzgebiet, und der Vermieter will ihnen nicht einmal die gesetzlich vorgeschriebene Frist lassen, um alles zu prüfen. Solchem Druck wollten sie sich nicht beugen.

Erstaunt reagierten die Mieter des Wohnhauses an der Grünberger Straße 84, Ecke Gärtnerstraße 14 in Friedrichshain, als sie am 11. April dieses Jahres die Modernisierungsankündigung ihrer Hausverwaltung im Briefkasten fanden. Die darin angekündigte Maßnahme – eine Wärmedämmung der Hausfassade – sollte rund 15 400 Euro kosten und mit 11 Prozent auf die Miete umgelegt werden. „Wir erwarten Ihre schriftliche Zustimmung bis zum 30.4.2016“, lautete die unmissverständliche Forderung der zuständigen Hausverwaltung. Dass ihnen damit nicht einmal die gesetzlich vorgeschriebene Frist bis zum 31. Mai 2016 eingeräumt wurde, um alles zu prüfen, und dass ihnen schon Anfang Mai mit Klage gedroht wurde, falls sie nicht unterzeichneten, wollten sie sich nicht gefallen lassen. Ihr Eckgebäude war 2003 im Rahmen des Förderprogramms für soziale Stadterneuerung umfassend modernisiert worden, und ein im August 2015 ausgestellter Energieausweis für die Grünberger Straße 84 bescheinigt eine energetische Sanierung „auf relativ hohem Niveau“: „... keine Maßnahmen erforderlich“, wird in dem Dokument bescheinigt. Außerdem: Das Wohnhaus liegt im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz: Mieter sollen hier besonders vor weiterer Aufwertung und Verdrängung geschützt werden. Eine 60 Quadratmeter große Wohnung würde nach den Baumaßnahmen laut Modernisierungsankündigung über 30 Euro mehr Miete kosten, pro Jahr wäre es eine zusätz-

liche Belastung von 375 Euro gewesen. Die Mieter wandten sich an ASUM („Angewandte Sozialforschung und urbanes Management“) um Hilfe: Wer in geschützten und öffentlich geförderten Beständen Modernisierungskosten auf die Miete draufpacken wolle, so die ASUM-Mitarbeiterin Maren Schulze, der müsse sich schon an geltende Regeln halten. Und die schreiben sowohl einen erhaltungsrechtlichen Antrag beim zuständigen Bezirksamt vor, als auch den Nachweis für die Investitionsbank Berlin (IBB), dass 75 Prozent der Mieter einer Modernisierung und der zu zahlenden Umlage uneingeschränkt zustimmen.

Foto: Nils Richter



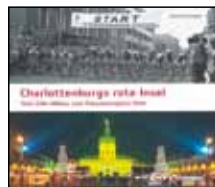
Auf ihre Nachfragen bei den Behörden erfuhren die Mieter: Weder wurde bisher ein Antrag gestellt noch liegen ausreichend Unterschriften vor. Dabei ist klar: Ohne Zustimmung des Bezirksamtes und der IBB kann zwar modernisiert, aber die Kosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

Rosemarie Mieder

Der Eigentümer kann modernisieren – aber nicht die Kosten umlegen

BUCHTIPP

Milljöh anno 1980



*Gottfried Schenk:
Charlottenburgs
rote Insel – Vom
Zille-Milieu zum
Klausenerplatz-Kiez
Berlin 2016, 20 Euro*

*Ausstellung
(bis 8. Januar 2017):
Museum Charlottenburg-Wilmersdorf
in der Villa Oppenheim
Schlossstraße 55/
Otto-Grünberg-Weg
14059 Berlin
Dienstag bis Freitag
10 bis 17 Uhr
Samstag, Sonntag und
Feiertage 11-17 Uhr
Eintritt frei*

Die „behutsame Stadterneuerung“ wird meist in einem Atemzug mit der Sanierung der Altbauquartiere in Kreuzberg genannt. Auch der Protest gegen eine fehllaufende Berliner Wohnungspolitik und gegen Grundstücksspekulanten bis hin zu den Hausbesetzungen der 80er Jahre wird gerne mit diesem Bezirk assoziiert. Doch die Fokussierung auf den Ort mit dem revolutionären Nimbus greift zu kurz. Der „behutsamen Stadterneuerung“ hat ihr Erfinder, der Architekt Hardt-Waltherr Hämer, ein erstes Versuchslabor im Block 118 in dem Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz verschafft. Der Kampf gegen die Kahlschlagsanierung, die mühevollen Kleinarbeit von engagierten Bewohnern in einer politischen Stadtteilgruppe, die gegen einen bornierten Filz aus Politik und Immobiliengeschäft Front machten (und ihren Forderungen auch schon mal mit einem brennenden Bagger Nachdruck verliehen), nahm seinen Ausgang just in dem Kiez zwei Straßen vom Charlottenburger Schloss entfernt. Einer, der seit 1974 dabei war, als Student in der Nehringstraße wohnte und sich als Sanierungsbedrohter schnell den damaligen Aktivisten anschloss, war Gottfried Schenk. „Bald hing ein kämpferisches Transparent an meinem Balkon, gab es eine helfende Hand mehr beim Plakatieren und Flugblattverteilen“, schreibt er. Mit der Kamera war er nun die nächsten knapp zehn Jahre unterwegs, einesteils bemüht, die vom Abriss bedrohten Reste des alten Arbeiterkieses und Zille-Wohnorts im Bild festzuhalten, andernteils den lebendigen Protest und dessen Aktivisten im Sanierungsgeschehen zu dokumentieren. Eine Auswahl des zusammengetragenen Materials liegt nun als Bildband und in einer kleinen Ausstellung vor. Quartier und Zeitgeist hat der Fotograf mit viel Gefühl für Atmosphären und Stimmungen eingefangen.

uh

Unbesonnener
Ergänzungsbau in
der Gubitzstraße,
vorbildlicher
Lückenschluss in
der Colbestraße

Stadtentwicklungs-
senator Andreas
Geisel, Howoge-
Geschäftsfüh-
rerinnen Eltrop
und Frensch, der
Regierende Bür-
germeister Michael
Müller Ende Juni
(„Tag des Bauens“)



alle Fotos: Nils Richter



Bitte mehr Augenmaß! Die Nachverdichtung der Stadt ist planlos

Zur Bekämpfung der Wohnungsnot setzt Berlin neben großen Neubaugebieten am Stadtrand auch auf eine Nachverdichtung der bestehenden Stadt. Doch weder der Senat noch die Bezirke haben dafür einen Plan. Die nicht vorhandene Stadtplanung und die laxen Bauvorschriften lassen enge Hinterhofbebauungen zu, die nicht nur die Lebensqualität der Nachbarn einschränken, sondern auch den Bewohnern der neuen Häuser keine erquicklichen Wohnverhältnisse bieten. So entstehen allerorten wieder Hinterhofwohnanlagen wie im 19. Jahrhundert, während objektiv viel besser geeignete Verdichtungsmöglichkeiten ungenutzt bleiben.

Berlin wächst seit einigen Jahren rasant. Nach aktueller Prognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um 220 000 auf 3,8 Millionen steigen. Bleibt die Zahl der Geflüchteten anhaltend hoch, könnte Berlin sogar noch vor 2030 die Vier-Millionengrenze überschreiten. Der Zuwachs an Einwohnern, Arbeitsplätzen und Steuerzahlern wäre erfreulich, würde nicht der Wohnungsbau der Zuwanderung meilenweit hinterherhinken. Um das vorausgesagte Bevölkerungswachstum zu bewältigen, will der Senat sowohl zwölf neue Stadtquartiere mit insgesamt 50 000 Wohnungen am Stadtrand bauen als auch kleinteiligere Potenziale in der Innenstadt nutzen. „Berlin setzt darauf, die bestehende Stadt zu verdichten“, heißt es in der „BerlinStrategie 2.0“, die Stadtent-

wicklungssenator Andreas Geisel im Juni vorstellte. „Durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Verdichtungen wird der Wohnungsbestand ergänzt. Eingeschossige Super- oder Fachmärkte oder überdimensionierte Verkehrsflächen werden intensiver genutzt.“ Dabei sollen „neue urbane Qualitäten und Identitäten“ entstehen und gleichzeitig „qualitätsvolle Freiräume“ erhalten oder geschaffen werden, so die „BerlinStrategie 2.0“. Beispielgebend für die Nachverdichtung sollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sein. „Wir haben gemeinsam beschlossen, dass wir Lücken schließen und Grundstücke, die wir haben, nutzen, um in allen Teilen der Stadt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, sagte der Regierende Bürgermeister Michael



Müller am 25. Juni, dem „Tag der Neubauten“. An diesem Tag öffnete jede der sechs städtischen Wohnungsunternehmen eine ihrer Baustellen, um den Berlinern einen Eindruck von ihrem Bauprogramm zu geben.

Neben größeren Vorhaben wie am Bruno-Bürgel-Weg in Niederschöne-weide oder in der Uferstraße in Gesundbrunnen waren auch zwei innerstädtische Lückenschlüsse zu besichtigen, die unterschiedlicher kaum sein könnten. Die WBM baut in der Friedrichshainer Colbestraße 5/7 an der Straßenfront ein sieben-geschossiges Haus mit 69 Wohnungen. Ein altes Werkstattgebäude im Hof bleibt bestehen und wird zu einer Atelierwohnung hergerichtet. Ansonsten bleibt der große Innenhof frei, damit hier Mietergärten entstehen können. In den umliegenden Häusern wird keine Wohnung verschattet oder auf andere Weise beeinträchtigt.

Kontrastprogramm in der Gubitzstraße 50 in Prenzlauer Berg: Hier schließt die Gewobag die Blockkante an der Ecke zur Grelstraße und schafft einen wahrhaft düsteren

Hinterhof nach berühmtem Alt-Berliner Vorbild. Der sieben-geschossige Neubau mit 51 Wohnungen schließt sich an einen Zeilenbau aus den 1960er Jahren an und füllt nicht nur die zuvor offene Ecke aus – im Innenhof wird auch noch ein Seitenflügel hochgezogen. Die Seitenflügel-Wohnungen sind einseitig nur nach Norden ausgerichtet, sprich: Sie bekommen nie Sonne. Der Neubau nimmt auch den Mietern aus dem bestehenden Zeilenbau Licht und Luft. Das bisher an drei Seiten freie Gebäude ist nun völlig eingebaut. Die Fenster an der Giebelseite sind zugemauert und auf der Südseite bekommen die Mieter nur noch für wenige Stunden die Sonne zu sehen, in den unteren Wohnungen im Winter gar nicht mehr.

Zurück in dunkle Zeiten

Mit Nachverdichtungs-Neubauten wie in der Gubitzstraße fällt Berlin zurück in längst überwunden geglaubte Zeiten. Unbesonnte Wohnungen sind eigentlich seit den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts nicht mehr neu gebaut worden. Hätte die WBM in der Colbestraße den gleichen Dichte-Maßstab wie die Gewobag in der Gubitzstraße angelegt, dann hätte sie noch ein ganzes Quergebäude in den Hof stellen können.

Zurück in die Kaiserzeit geht es auch am Petersburger Platz 8 in Friedrichs-

hain. Wo einmal ein Hinterhaus stand, das im Krieg zerstört wurde, zieht ein privater Eigentümer nun wieder ein Quergebäude hoch – nicht nur fünfgeschossig wie früher, sondern mit sieben Geschossen. Der große grüne Hof, in dem die Mieter des Vorderhauses selbst Beete angelegt, Einfassungen gemauert und Bänke aufgestellt hatten, ist dahin. Die Bäume wurden im Februar gefällt, die Grünanlagen sind verwüstet und seit Juli steht ein Baukran im Hof. Zur Entschädigung bekamen die Mieter von der Hausverwaltung 130 Balkonpflanzen.

„Hier wohnen viele Familien“, sagt eine Mieterin. „Die Kinder waren im Sommer immer draußen im Garten. Das ist jetzt alles vorbei.“ In dem verbleibenden Hof wird neben den Mülltonnen und den Fahrradstellplätzen für eine grüne Idylle kein Platz mehr sein. Für die Mieter ist diese Form der Verdichtung eine klare Absage an eine lebenswerte, kinderfreundliche Stadt.

Gleich um die Ecke wird mit umgekehrtem Vorzeichen nachverdichtet: In der Eckertstraße 3-5 baut die WBM vor einem zurückgesetzten Plattenbau ein neues Vorderhaus. Der Plattenbau wird somit zum Hinterhaus, das im Südwesten von der Nachmittagssonne abgeschnitten ist. Nur 12 Meter werden die beiden sechsgeschossigen Gebäude voneinander entfernt stehen. Der von der Bauordnung geforderte Mindestab-

■ Studie „Wohnbaupotenziale in Berlin“ des BUND: www.bund-berlin.de

Wohnungsbaupotenzialanalyse der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: www.gruene-fraktion-berlin.de/artikel/berlin-hat-mehr-potenzial-f-r-neue

Gemeinsamer Aufruf der Berliner Naturschutzverbände: www.berlin-immergruen.de



Auch Dachgeschossausbau schafft Wohnraum durch Verdichtung

Das Baurecht zieht kaum Grenzen

Im Baurecht wird Dichte über die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Sie ist das Verhältnis der Fläche aller Geschosse in einem Gebäude zur Fläche des Grundstücks, auf dem es steht. Ist zum Beispiel ein Grundstück zur Hälfte mit einem eingeschossigen Haus überbaut, beträgt die GFZ 0,5. Wenn das Haus auf derselben Fläche vier Geschosse hat, ist die GFZ 2,0. Die typischen Berliner Mietshäuser der Gründerzeit haben meist eine GFZ zwischen 2,5 und 3,0. Mit der GFZ wird üblicherweise in Bebauungsplänen das Höchstmaß

der zulässigen Bebauung angegeben. Nach der Baunutzungsverordnung dürfen die Planungsämter dabei für Wohngebiete höchstens eine GFZ von 1,6 festlegen. Nur aus städtebaulichen Gründen und wenn keine Nachteile entstehen, dürfen höhere Dichten zugelassen werden. Diese Begrenzung ist aber bedeutungslos, wenn es keinen Bebauungsplan gibt. Dann entscheiden die Bauämter mit dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuchs über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens, also danach, ob es sich in die Umgebung

stand wird nur deshalb geradeso eingehalten, weil die Architekten des Neubaus die beiden obersten Etagen etwas zurückgezogen haben. Wenn sie mit Augenmaß durchgeführt wird, hat die Nachverdichtung in der Innenstadt durchaus viele Vorteile. Die Infrastruktur ist schließlich schon vorhanden. Während Neubaugebiete am Stadtrand erst mit neuen

gewohnt haben, nicht überfordert ist. Das innerstädtische Straßennetz ist in Berlin vergleichsweise großzügig dimensioniert. Bei zusätzlicher Wohnbebauung kann es allenfalls an einigen Stellen zu Parkplatzengpässen kommen, die man aber mit einer Parkraumbewirtschaftung in den Griff kriegen kann. Gerade in der Innenstadt brauchen die Bewohner auch nicht unbedingt ein eigenes Auto. Die Wege sind kurz, die meisten Besorgungen lassen sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen und Bahnen und Busse sind leicht erreichbar. Wenn sich durch Nachverdichtung das Fahrgastaufkommen erhöht, können die Verkehrs-

unternehmen relativ unkompliziert darauf reagieren, indem sie die Züge verlängern oder die Takte im Fahrplan verkürzen. Zusätzliche Fahrzeuge und neues Personal sind für BVG und S-Bahn zwar auch ein Kostenfaktor, billiger als der Bau neuer Linien am Stadtrand ist das aber allemal.

Kleinere Vorhaben sind gut integrierbar

Je kleiner ein Neubauvorhaben ist, desto besser integriert es sich in die Stadt. Während große Neubaugebiete von außen häufig als künstliche Fremdkörper oder gar als Ghetto wahrgenommen werden und sich deren Bewohner zuweilen auch freiwillig abschotten, gehen die Neubewohner von Lückenbebauungen weitgehend unbemerkt in der Stadtgesellschaft auf.

Wie man nachverdichten kann, ohne die Lebensqualität der Nachbarn einzuschränken, haben schon 2014 zwei Studien vom Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) und von der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus gezeigt. Der BUND hat auf 38 beispielhaft herausgegriffenen Standorten – verschwenderisch große Flächen von Discountermärkten, kaum genutzte Parkplätze, Brachen und überbreites Straßenland – Platz für 11 800 Wohnungen ausgemacht, die schnell bebaubar wären. Mittelfristig gäbe es noch weitere Potenziale.



Die Bewohnergärten in der Otto-Franke-Straße 74 fallen ersatzlos einem Neubau zum Opfer

Ein neues Quer-
gebäude am
Petersburger
Platz 8 wird auf
dem Hof nur
noch Platz für die
Mülltonnen lassen

Straßen, öffentlichen Nahverkehrslinien, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen erschlossen werden müssen, kann man in der Innenstadt die vorhandenen Systeme nutzen beziehungsweise an die bestehenden Leitungen anschließen. Am wenigsten Probleme macht die Kanalisation. Berlins Kanalnetz hat ausreichend Kapazitäten. In den 1930er Jahren hat es schon bewiesen, dass es auch mit vier Millionen Einwohnern, die damals noch wesentlich gedrängter



►► einfügt. Das heißt: Wenn rundherum Mietskasernen mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude vorhanden sind, wird auch auf einem freien Grundstück eine solche Bebauung genehmigt. Im Westteil Berlins gilt zudem noch der Bau-nutzungsplan von 1958. Noch ganz dem Ideal der aufgelockerten Stadt verhaftet, lässt dieser nur eine sehr geringe Ausnutzung des Bodens zu. Das will niemand mehr ernsthaft umsetzen. Darum erteilen die Bezirksämter bei Bauanträgen regelmäßig Befreiungen von den rigi-

den Beschränkungen. Die Folge ist ebenso wie beim Paragraphen 34 eine sehr dehnbare Auslegung, was zulässig ist und was nicht. So wird bei der Nachverdichtung am Petersburger Platz 8 die GFZ von bisher 1,65 auf 3,45 hochgeschraubt, bei der Gubitzstraße 50 sogar von 0,85 auf 4,4.

Bedeutsam ist auch der Abstand zwischen den Gebäuden. Die Bauordnung von Berlin hat im Jahr 2005 den Mindestabstand erheblich verringert. Zuvor musste jedes Gebäude eine Abstandsfläche haben, die

so weit reicht, wie das Gebäude hoch ist. Die Abstandsflächen zweier Gebäude dürfen sich dabei nicht überlappen. Zwei gegenüberstehende Häuser, die je 20 Meter hoch sind, mussten also mindestens 40 Meter Distanz voneinander einhalten. Im Jahr 2005 hat der Senat den Abstand auf 40 Prozent der Gebäudehöhe reduziert. Die 20 Meter hohen Häuser können heute also auch in einem Abstand von nur noch 16 Metern gebaut werden.

js

Die Grünen-Fraktion hat am Beispiel von Nord-Neukölln untersuchen lassen, wie viele Wohnungen durch das Aufstocken von Flachbauten, den Ausbau von Dachgeschossen, die Umnutzung von leerstehenden Gewerbegebäuden und das Bebauen von Parkplätzen, Tankstellen und anderen versiegelten Flächen geschaffen werden können: Auf 32 Grundstücken könnten 3700 Wohnungen entstehen. Hochgerechnet auf ganz Berlin ergibt das ein Potenzial von 87 000 Wohnungen, davon 32 000 innerhalb des S-Bahn-Rings. Demgegenüber ist die Nachverdichtung ohne Maß nicht nur ein Phänomen der Innenstadt, selbst am Rande von Adlershof werden neue Hinterhäuser geplant. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land will in der Otto-Franke-Straße 68-74 die Bebauung auf vier Grundstücken mit drei neuen Gebäuden ergänzen: Zwischen den um 1910 errichteten Altbauten will sie die Baulücke Otto-Franke-Straße 70 mit einem Neubau schließen, hinter die-



sem und der Nummer 68 soll ein Quergebäude mit vier bis fünf Geschossen entstehen, und auch hinter der Hausnummer 74 ist ein viergeschossiges Hinterhaus vorgesehen.

Das Maß fehlt nicht nur in der Innenstadt

Die Hinterhäuser schließen sich an das Quergebäude der Nummer 72 an. Obwohl dies weit und breit das einzige Grundstück mit Quergebäude ist, dient es als Maßstab für die

Nachverdichtung. In der Otto-Franke-Straße 74 wird das neue Quergebäude nur 11 Meter Abstand zum Vorderhaus haben. „Höfe Sans Soleil müsste man das Projekt nennen“, sagt eine Mieterin – übersetzt: Höfe ohne Sonne. Der gesamte Garten, den sich die zwölf Mietparteien liebevoll mit Pavillon, Planschbecken, Sitzbänken und Wäscheleine hergerichtet haben, wird vernichtet. Stattdessen sollen die Bewohner zur Erholung 80 Meter weiter in die Grünanlage hinter der Otto-Franke-Stra-



Gegensätze in der alltäglichen Planungspraxis: flächenfressender Einzelhandel (Warschauer Straße), kleiner Lückenschluss als gelungene Verdichtungsmaßnahme (Choriner Straße)

Anzeige

**BÄUME
SOLLEN
WACHSEN.
MIETEN
NICHT.**

**AM 18.9.
ALLES AUF
GRÜN.**

**WIR WOLLEN IMMOBILIENSPEKULATION EFFEKTIV BEKÄMPFEN
UND ARBEITEN FÜR BEZAHLBARE MIETEN IN LEBENDIGEN STADTVIERTELN.**

GRUENE.BERLIN

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**

**Nur 12 Meter ►
trennen den
Neubau von dem
dahinter liegenden
Plattenbau in der
Eckertstraße 3-5**

ße 56-66 gehen, die ebenfalls der Stadt und Land gehört. Ihren Müll müssen die Mieter dann ähnlich weit tragen. Dafür bekommen die Bewohner der Nummer 74 rund 80 Fahrradstellplätze in ihren engen Hinterhof – alle Mieter der dann rund 140 Wohnungen umfassenden Gesamtanlage sollen ihre Drahtesel hier abstellen. Für die Schaffung von 22 Hinterhaus-Wohnungen muss die Stadt und Land nämlich alle Grundstücksgrenzen öffnen. Aus den kleinen, überschaubaren Hausgemeinschaften wird eine anonyme Wohnanlage, in der man nicht mehr alle Nachbarn kennen kann. Gegen den geplanten Vorderhaus-Lückenschluss hat niemand etwas. Aber gegen den Bau der Hinterhäuser haben die Mieter bei der Stadt und Land protestiert.

Kaum eine Fläche ist sicher

„Dass sie wieder anfangen, Hinterhäuser zu bauen, ist doch nicht normal“, kommentiert eine ältere Anwohnerin trocken. Das ganze Vorhaben läuft unter dem von der Senatsbaudirektorin ausgegebenen Motto „Urban Living – Neue Formen des

städtischen Wohnens“. Hier wird aber eine über 100 Jahre alte und überkommene Form des städtischen Wohnens wiederbelebt.

Berlin agiert ziemlich planlos, wann was gebaut wird. Kaum eine Fläche – scheint sie auch noch so ungeeignet – ist sicher vor einem Neubau. Auch ökologisch wertvolle und stadtklimatisch wichtige Freiflächen sind gefährdet. Sechs Berliner Naturschutzverbände haben deshalb die Kampagne „Immer.Grün“ gestartet und fordern, kostbare Grünflächen dauerhaft zu sichern. „Eine nachhaltige, planvolle Stadtentwicklung zeichnet sich durch flächensparendes Bauen mit gleichzeitiger Sicherung der Grün- und Freiflächen aus“, sagt Ulrike Kielhorn vom NABU Berlin. Aus Sicht der Verbände haben die bisherigen Instrumente versagt. Deshalb mahnen sie einen Dialog darüber an, welche Flächen zu erhalten sind. „Berlin muss aufhören, ausschließlich über Neubauten zu reden. Stattdessen muss die Stadt anfangen, sich auch damit auseinanderzusetzen, welche Flächen benötigt werden, um die Lebensqualität zu sichern“, fordert Andreas Faensen-Thiebes vom BUND. Private Eigentümer nutzen jede Ver-



dichtungsmöglichkeit, um mehr Profit zu erzielen, und städtische Gesellschaften stopfen ihre Grundstücke voll, weil sie für den vom Senat geforderten Wohnungsbau kein Bauland kaufen können. In beiden Fällen verschlechtern sich die Wohnverhältnisse. Daneben werden immer noch in bestens erschlossenen Innenstadt lagen Discounter- und Baumarkt-Flachbauten mit großen Parkplätzen genehmigt. Berlin braucht daher dringend ein Konzept, das sinnvolle Nachverdichtungen voranbringt und gleichzeitig rücksichtslose Bauvorhaben verhindert, die die Lebensqualität mindern. *Jens Sethmann*

Wer wohnt wo wie dicht?

Berlin hat deutschlandweit die dritthöchste Bevölkerungsdichte: 3939 Einwohner leben hier auf einem Quadratkilometer. Spitzenreiter ist München mit 4468 Einwohnern pro Quadratkilometer. Die Statistik hat aber nur eine beschränkte Aussagekraft. Die Stadtgrenzen sind in München viel enger gezogen als in Berlin, wo Wälder zum Stadtgebiet zählen. Aufschlussreicher ist es, die tatsächlich bewohnte Siedlungsfläche zu betrachten. Dabei gehören die Berliner Innenstadtbezirke denn auch erwartungsgemäß zu den am dichtesten besiedelten Gebieten in Deutschland. So leben im Bezirk Mitte 9203 Einwohner auf einem Quadratkilometer, in Friedrichshain-Kreuzberg sogar 13 687. Auf der Ebene der Ortsteile gibt es noch höhere Dichten.

Unter den 96 Berliner Ortsteilen haben 17 eine Bevölkerungsdichte von über 10 000. Spitzenreiter ist hier Friedenau mit 16 718 Einwohnern pro Quadratkilometer, gefolgt von Fennpfuhl (15 325), Gesundbrunnen (14 960), Kreuzberg (14 679), Prenzlauer Berg (14 429) und Neukölln (14 362). Einzelne Stadtviertel unterhalb der Ortsteilebene kommen nochmals auf deutlich höhere Werte. So liegt etwa im Helmholtzkiez in Prenzlauer Berg die Dichte bei rund 25 000 Einwohnern pro Quadratkilometer, im Kreuzberger Wrangelkiez bei 27 500.

In der Vergangenheit wohnten die Berliner noch wesentlich gedrängter. Im Jahr 1910, also bevor durch umfangreiche Eingemeindungen Groß-Berlin gebildet worden war, lebten

auf nur 63 Quadratkilometern 2,05 Millionen Berliner. Das entspricht einer Dichte von über 32 500 Einwohnern pro Quadratkilometer.

In Europa ist Paris die am dichtesten bewohnte Millionenstadt, im 11. Arrondissement leben 42 200 Menschen auf einem Quadratkilometer. Das europaweit am engsten besiedelte Stadtviertel ist La Florida in der spanischen Stadt L'Hospitalet de Llobregat mit rund 75 000 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Noch höhere Wohndichten finden sich in Stadtteilen von Nairobi, Macau, Dubai, Surat und Mumbai. Die weltweit höchste Dichte hat aber mit 168 000 Einwohnern pro Quadratkilometer der Stadtteil Lalbagh Thana in Dhaka, der Hauptstadt von Bangladesch. *js*

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Sozialmieten sollen einkommensabhängig werden

„Wir werden die Mieten im Sozialen Wohnungsbau wieder sozial gerecht gestalten“, verspricht Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD). Die Reformvorschläge weisen für den Berliner Mieterverein (BMV) in die richtige Richtung. Sie gehen auf den Bericht einer Expertengruppe zurück, die der Senat als Reaktion auf das Mietenvolksbegehren einberufen hat.

■ Bericht der Expertengruppe zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/reform/

Die drei von den Oppositionsfraktionen benannten Mitglieder der Expertengruppe, Sebastian Jung, Johannes Ludwig und Martin Schwab, haben abweichende Minderheiten-Empfehlungen ausgesprochen und ausführlich erläutert: www.anstageslicht.de/swb

Senator Geisel will die Miethöhen in den Sozialwohnungen an die Einkommen der Bewohner koppeln. Ihm schweben drei Stufen vor: Die niedrigste soll für die 38 Prozent der Sozialmieter gelten, die auf Transferleistungen wie Arbeitslosengeld oder Grundsicherung angewiesen sind. „Für diese könnten wir uns eine Nettokaltmiete von 5,25 Euro pro Quadratmeter vorstellen“, sagt Geisel. Für die 22 Prozent, die mehr verdienen, aber noch unterhalb der Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) bleiben, stellt sich die Senatsverwaltung eine Miethöhe von 5,75 Euro vor. Für die 40 Prozent der Sozialmieter, die inzwischen ein höheres Einkommen haben, denkt Geisel an eine Größenordnung von 6,75 Euro pro Quadratmeter. „Diese ‚Fehlbeleger‘ zahlen eine etwas höhere Miete, ohne dass sie ausziehen müssten, denn wir wollen eine gemischte Belegung“, sagt Geisel. Ein Wiederaufleben der Fehlbelegungsabgabe sei das nicht. „Die war viel höher und hat zur Entmischung beigetragen“, so der Senator.

Bei den Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung sollen die Mieten bei der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt werden. Hier können die Eigentümer die Mieten heute noch auf einen Schlag auf die Kostenmie-

te anheben, die im Schnitt bei 13 Euro pro Quadratmeter liegt. „Dieses Damoklesschwert für die Mieter muss abgeschafft werden“, sagt Geisel. „Mit dieser Maßnahme werden rund 19000 verloren geglaubte Sozialwohnungen wieder sicher und bezahlbar gemacht.“ Die Gesetze dazu sollen 2017 beschlossen und ab 2018 umgesetzt werden. Zunächst hat der Senat drei Sofortmaßnahmen eingeleitet: Die Zinsen für die Förderdarlehen sind bereits gesenkt worden. Die Senkung der Erbbauzinsen landeseigener Grundstücke ist allerdings vom Abgeordne-

tenhaus zurückgestellt worden. Beide Maßnahmen sollen dazu führen, die tatsächlichen Mieten auf 6 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen und den rapiden Schwund der Sozialwohnungsbestände aufzuhalten. Als dritte Sofortmaßnahme sollen die rechtlichen Nachteile von Sozialmietern gegenüber dem allgemeinen Mietrecht abgebaut werden.

„Dass Senator Geisel eine grundsätzliche Reformgesetzgebung angekündigt hat, begrüßen wir“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Das neue Modell der einkommensorientierten Miete unterstützt der BMV. Mit den vorgeschlagenen Miethöhen ist er aber noch nicht einverstanden, weil der Abstand zum freifinanzierten Wohnungsbau nicht ausreicht. Der BMV verlangt auch einen differenzierten Wohnberechtigungsschein, damit auch ärmere Sozialmieter nicht chancenlos werden. In der Senatsverwaltung gibt es Überlegungen, die WBS-Einkommensgrenzen abzusenken.

Jens Sethmann

Anzeige

Mietrebellin



Oma Anni bleibt DIE LINKE.

V.i.S.d.P. Katina Schubert

www.die-linke-berlin.de

Bund stockt Mittel auf

Der Bund gibt den Ländern in den Jahren 2017 und 2018 jeweils zusätzlich 500 Millionen Euro für den Sozialen Wohnungsbau. Berlin bekommt pro Jahr 25 Millionen Euro zusätzlich und muss aus eigenen Mitteln dieselbe Summe drauflegen. „Das erlaubt uns den Bau von 3500 Sozialwohnungen im Jahr 2017 und von 5000 Sozialwohnungen im Jahr 2018“, rechnet Geisel vor. js

UMWANDLUNG

Kleiner Erfolg im großen Haifischbecken

Die seit März 2015 geltende Umwandlungsverordnung zeigt in den Milieuschutzgebieten Wirkung: Es werden dort deutlich weniger Mietshäuser in Einzeleigentum aufgeteilt. Der Immobilienmarkt zeigt sich davon aber kaum beeindruckt: Berlinweit werden mehr Mietwohnungen denn je in Eigentum umgewandelt.

■ *Download des Immobilienmarktberichts unter:*
www.berlin.de/gutachterausschuss/

In Milieuschutzgebieten rückläufig, in der Gesamtstadt auf dem Vormarsch: die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat in Berlin ein neues Rekordniveau erreicht. Den Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zufolge wurden im Jahr 2015 berlinweit 17331 Mietwohnungen umgewandelt – 53 Prozent mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig meldet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass das Umwandlungsverbot wirkt. Die Eigentumsaufteilung wird in Milieuschutzgebieten seit März 2015 im Grundsatz nicht mehr erlaubt, weil sie meist mit Entmietung und teurer Modernisierung einhergeht. „Die Umwandlungstätigkeit geht dort deutlich zurück“, bilanziert Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup von der Stadtentwicklungsverwaltung des Senats nach 15 Monaten Erfahrungspraxis. In den seinerzeit 22 Milieuschutzgebieten ging die Zahl der Umwandlungen von 2042 im ers-



Foto: Nils Richter

ten Quartal 2015 auf 787 im vierten Quartal 2015 zurück. In den ersten fünf Monaten von 2016 wurde noch die Umwandlung von 656 Wohnungen genehmigt.

Dass überhaupt noch Umwandlungen in Milieuschutzgebieten zugelassen werden, liegt vor allem an einer Ausnahme: Zu 93 Prozent haben Vermieter eine Genehmigung zur Umwandlung bekommen, weil sie sich für sieben Jahre verpflichten, die Wohnung nur an den dort wohnenden Mieter zu veräußern. Mit dieser Auflage schreckt man Investoren ab, die den ganz schnellen Reibach machen wollen. Aber da nur die allerwenigsten Mieter finanziell in der Lage und bereit sind, ihre Wohnung zu kaufen, gehen diese umgewandelten Wohnungen nach sieben Jahren auf den freien Markt. Letztlich hat man nach dieser Wartezeit das selbe Ergebnis, das man mit der Umwandlungsverordnung eigentlich verhindern wollte. „Diese Ausnah-

megenehmigung sollte abgeschafft und in Milieuschutzgebieten die Umwandlung bestehender Miet- in Eigentumswohnungen gänzlich verboten werden“, fordert daher die stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, Wibke Werner.

In den letzten Monaten haben die Bezirke den Milieuschutz stark ausgeweitet. Inzwischen hat Berlin jetzt

Die Preise gehen durch die Decke

Der Handel mit Wohnungen, Häusern und Grundstücken nimmt in Berlin schwindelerregende Ausmaße an. Der Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016 des Gutachterausschusses verzeichnet sowohl eine starke Zunahme an Verkäufen als auch in den Himmel schießende Preise. Bei 35244 Immobilienverkäufen gingen im Jahr 2015 insgesamt 18,1 Milliarden Euro über den Tisch. Der Umsatz schnellte damit gegenüber 2014 um 35 Prozent auf eine neue Rekordhöhe. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnhäusern stiegen von 1290 auf 1550 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche. Für Eigentumswohnungen steigerte sich der Durchschnittspreis von 2491 auf 2851 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Unbebaute innerstädtische Grundstücke wurden um 30 bis 50 Prozent teurer – alles innerhalb nur eines Jahres. Den Kaufpreiszuwächsen wird ein Anstieg des Mietniveaus folgen, denn Eigentümer wollen durch Mieterhöhungen und Modernisierungen den Kaufpreis möglichst schnell refinanzieren. js

in sechs Bezirken insgesamt 33 Milieuschutzgebiete mit zusammen knapp über 500000 Einwohnern. Vor allem die zusätzliche Möglichkeit, die Eigentumsumwandlung zu unterbinden, brachte dem Milieuschutz neue Verfechter. „Wenn irgendetwas im Milieuschutz Wir-

Umwandlungsverbot auch außerhalb des Milieuschutzes wünschenswert

kung zeigt, dann ist es das Umwandlungsverbot“, sagt Neuköllns Baustadtrat Thomas Blesing, der bis vor drei Jahren den Milieuschutz noch gänzlich abgelehnt hat.

Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup würde auch gern in anderen Teilen der Stadt die Umwandlung bremsen: „Wir würden uns wünschen, dass die Umwandlungsverordnung nicht zwingend mit dem Milieuschutz verbunden ist.“

Jens Sethmann

SELBSTHELPER-PROJEKT RYKESTRASSE 13

Ohne Profitstreben kein Kündigungsschutz

Ausgelaugt von
einem dreijährigen
Rechtsstreit: lang-
jähriger Bewohner
Theo Nabicht

Eines der Vorzeigeprojekte für behutsame Stadterneuerung und selbstbestimmtes Wohnen steht vor dem Aus. Ein folgenschweres Urteil des Bundesgerichtshofs stellt die Bewohner der Rykestraße 13, die das Haus Anfang der 1990er Jahre vor dem Abriss retteten, völlig rechtlos. Auch andere Häuser aus dem Senatsprogramm „Bauliche Selbsthilfe“ sind bedroht.

„Wir sind einfach nur müde, erschöpft und fühlen uns als Freiwild“, beschreibt Theo Nabicht, einer von ursprünglich 32 Hausbewohnern, die Stimmung. Über 20 Jahre lang kümmerte man sich gemeinsam um die Hofgestaltung, machte Subbotniks und feierte Feste. Doch ein dreijähriger Rechtsstreit hat die Hausgemeinschaft auseinandergerissen und zerrt an den Nerven der Bewohner. Viele sind bereits ausgezogen, andere warten auf den Ausgang der Räumungsklage.

Die Rykestraße 13 war nach der Wende einer von vielen heruntergekommenen Altbauten im Prenzlauer Berg. Aus einer Bürgerinitiative zum Erhalt der Altbausubstanz entstand 1990 die Idee, die Rykestraße 13 und 14 gemeinschaftlich zu sanieren und zu bewohnen. Eine Genossenschaft wurde gegründet, die „SelbstBau eG“. Um genau solche Projekte zu unterstützen, hatte der Senat eigens Förderprogramme aufgelegt. Knapp 4 Millionen D-Mark erhielt die Selbstbau eG. Doch während man die Rykestraße 14 kaufen konnte, wurde für das

Nachbarhaus ein auf 20 Jahre befristeter Pachtvertrag mit Elfriede Meyer geschlossen. Die Ehefrau des 1942 vom NS-Regime enteigneten jüdischen Eigentümers hatte zu diesem Zeitpunkt die Rückübertragung beantragt.

Die alte Dame habe sich vom Senat unter Druck gesetzt gefühlt, sagt heute ihr Anwalt Ole Grünberg. Es sei aber immer klar gewesen, dass sie nach den 20 Jahren wieder selber

Bundesgerichtshof verneint Kündigungsschutz

über ihr Eigentum verfügen wolle. Der Anwalt spricht gar von einer „dritten Enteignung eines Holocaust-Opfers“. „20 Jahre erschienen uns eine lange Zeit, trotzdem haben wir immer wieder versucht, das Haus zu kaufen – vergeblich“, erklärt Peter Weber vom Vorstand der Genossenschaft. Doch zumindest die Mietverhältnisse schienen sicher zu sein. Man hatte ordentliche Mietverträge abgeschlossen. Ein neuer Vermieter müsse automatisch in die Verträge eintreten, so sehe es eigentlich das Gesetz vor, war man sich sicher.

Umso größer war der Schock, als die Bewohner nach Auslaufen des Pachtvertrags aufgefordert wurden, neue Mietverträge abzuschließen. Es bestehe kein Mietverhältnis mehr, argumentierte Grünberg. Doch auf neue Verträge mit Mietspiegel-Mieten von rund 6,50 Euro wollte sich keiner der Bewohner einlassen. Sie pochten auf ihre gültigen, unbefristeten Mietverträge mit Mieten von 2,86 Euro. Beim Amtsgericht und beim Landgericht hatten sie damit Erfolg (LG Berlin vom 2. Oktober

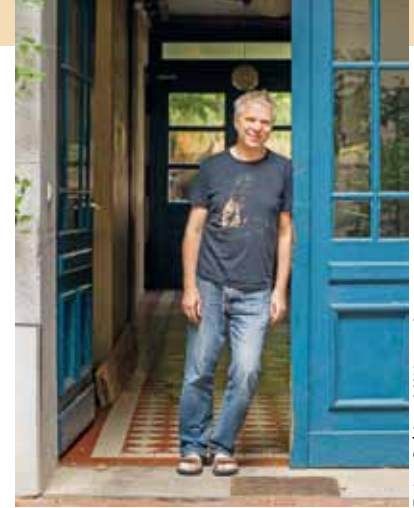


Foto: Sabine Mittermeier

2014 – 67 S 257/14). Doch der Bundesgerichtshof (BGH) entschied im Januar 2016 anders.

Zum Verhängnis wurden den Bewohnern ausgerechnet die sehr günstigen Mieten. Somit sei die Genossenschaft kein gewerblicher Vermieter, sondern verfolge gemeinnützige oder karitative Ziele (BGH vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 311/14, siehe MieterMagazin 5/2016, Seite 27). Der gesetzliche Kündigungsschutz nach Paragraph 565 Bürgerliches Gesetzbuch greift aber nur bei gewerblicher Weitervermietung. Während die Vorinstanzen bereits kostendeckendes Wirtschaften als gewerbliches Handeln einstufte, hielt der BGH die Absicht der Gewinnerzielung für entscheidend. „Ein völlig unverständliches Urteil“, findet Peter Weber vom Vorstand der SelbstBau. Schließlich war die Miethöhe durch die Förderrichtlinien des Senats vorgegeben.

Nach dem BGH-Urteil ging ein Gutachter durchs Haus und ermittelte eine ortsübliche Vergleichsmiete von 9,50 Euro. Auf dieser Grundlage wurde eine nachträgliche „Nutzungsentschädigung“ für die letzten drei Jahre verlangt. Zwischen 15 000 und 41 000 Euro sollten die Mieter innerhalb von zehn Tagen zahlen – oder die Wohnung räumen. Eine Verfassungsbeschwerde gegen das Urteil wurde ohne Angabe von Gründen zurückgewiesen.

Für die Genossenschaft ist der Verlust eines ihrer beiden Gründungshäuser bitter. Für die Bewohner geht es um die Existenz. Und für den Prenzlauer Berg geht hier einer der letzten bezahlbaren Lebensräume verloren.

Birgit Leiß

Damoklesschwert Pachtvertrag

Wie viele der sogenannten Selbstbauhäuser von dem BGH-Urteil betroffen sein könnten, kann man weder beim Senat noch in den Bezirksämtern sagen. Allein im Ortsteil Prenzlauer Berg wurden zwischen 1990 und 2001 rund 33 Häuser aus dem Programm Bauliche Selbsthilfe gefördert, etliche davon haben Pachtverträge abgeschlossen. Die meisten sind noch in der Bindung, das bedeutet, dass das zuständige Bezirksamt die Wohnungen beispielsweise mit Sanierungsbetroffenen belegen kann. Als Rechtsform gibt es neben Genossenschaften vor allem Vereine und Gesellschaften bürgerlichen Rechts.

bl

10 FRAGEN ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Leistungen, Fristen & Widerspruch

Sind im Mietvertrag Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart, ist der Vermieter verpflichtet, einmal im Jahr über die Betriebskosten abzurechnen. Was dabei zu beachten ist, erläutern wir anhand der folgenden zehn Fragen und Antworten.

Verpasst ein Vermieter die Abrechnungsfrist, sind grundsätzlich keine Zahlungsforderungen mehr möglich



1. Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind laufende Kosten, die dem Vermieter durch den Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks entstehen. Laufende Kosten bedeutet, dass einmalige Kosten wie für eine Kellerentrümpelung nicht umlagefähig sind, die Kosten für unregelmäßig anfallende Leistungen (zum Beispiel für die Zähler-Eichung) hingegen schon. § 2 der Betriebskostenverordnung führt alle umlagefähigen Betriebskosten auf. Keine Betriebskosten sind Reparaturkosten oder Verwaltungskosten.

2. Welche Voraussetzung muss eine Betriebskostenabrechnung erfüllen?

Neben dem Absender muss der Mieter als Adressat bezeichnet sein. Der Abrechnungszeitraum muss angegeben sein und darf nicht mehr als zwölf Monate betragen. Die abgerechneten Betriebskostenpositionen müssen aufgeführt, die angefallenen Gesamtkosten genannt sowie die Kosten für die konkrete Wohnung bezeichnet werden. Im Übrigen müssen die vom Mieter ge-

leisteten Vorauszahlungen aufgeführt werden. Insgesamt muss die Betriebskostenabrechnung eine geordnete und möglichst verständliche Zusammenstellung der Kosten sein.

3. Was verbirgt sich hinter der Abrechnungsfrist?

Der Vermieter muss innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abrechnen. Meist läuft der Abrechnungszeitraum von Januar bis Dezember. Über die Betriebskosten 2015 müsste dem Mieter also spätestens am 31. Dezember 2016 die Betriebskostenabrechnung zugehen. Verpasst der Vermieter die Abrechnungsfrist, kann er grundsätzlich keine Nachforderungen aus der Abrechnung verlangen. Guthaben muss er gleichwohl auszahlen. Rechnet der Vermieter gar nicht ab, kann der Mieter die Abrechnung einklagen.

4. Muss der Mieter Fristen beachten?

Nach Ablauf von zwölf Monaten ab Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen die Abrechnung durch den Mieter ausgeschlossen (Einwendungsausschlussfrist). Was bis zu diesem Zeitpunkt nicht bemängelt



wurde, kann nicht mehr angefochten werden. Eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung wird mit Zugang beim Mieter fällig. Jedoch wird dem Mieter eine Überprüfungsfrist von bis zu vier Wochen zugestanden. Bleibt der Mieter nach diesen vier Wochen untätig und begleicht eine Nachforderung nicht, drohen Mahnkosten und weitere Durchsetzungsansprüche durch den Vermieter.

5. Genügt ein Widerspruch gegen die fehlerhafte Betriebskostenabrechnung?

Weder das pauschale Bestreiten, die Mitteilung allgemeiner Bedenken, noch der allgemeine Widerspruch gegen die Abrechnung haben rechtliche Wirkung. Vielmehr muss der Mieter konkrete Einwendungen vortragen (vergleiche zum Beispiel LG Berlin vom 7.1.2011 – 63 S 177/10), die es dem Vermieter gegebenenfalls ermöglichen, die Abrechnung zu korrigieren.

6. Wozu dient die Belegeinsicht?

Die Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung dient dazu, Einwendungen gegen die Abrechnung zu konkretisieren und mit Argumenten zu belegen. Grundsätzlich haben Mieter nach Zugang einer Abrechnung Anspruch auf Einsicht in die Belege. Solange der Vermieter die Belegeinsicht verweigert, kann der Mieter Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung zurückbehalten. Zur Übersendung von Belegkopien ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, es sei denn, die Belegeinsicht ist dem Mieter nicht zumutbar. Übersendet der Vermieter die Belegkopien, so muss der Mieter dem Vermieter die Kopierkosten ersetzen. Im Rahmen der Belegeinsicht hat der Mieter das Recht, die Belege abzufotografieren.

7. Können Betriebskosten gekürzt werden, wenn die abgerechnete Leistung gar nicht oder mangelhaft erbracht wurde?

Nicht erbrachte Leistungen dürfen natürlich nicht abgerechnet werden. Durch Belegeinsicht kann geprüft

Wer eine ► Abrechnung beanstandet, muss ganz konkrete Einwände vortragen

werden, ob Belege für die abgerechneten Dienste existieren. Die Nichtanerkennung der abgerechneten Leistungen muss im Vorfeld genau dokumentiert und dem Vermieter unverzüglich mitgeteilt werden.

8. Wie werden die Betriebskosten eines Gewerbes und leer stehende Wohnungen in einer Betriebskostenabrechnung berücksichtigt?

Nur wenn die Kosten des Gewerbes zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen, muss der Vermieter einen Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten vornehmen (BGH vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 251/05), so zum Beispiel für den Wasserverbrauch eines Friseurs. Entbehrlich ist ein Vorwegabzug bei wohnungsähnlichen Nutzungen wie zum Beispiel bei einem Rechtsanwaltsbüro oder einer Internetfirma. Die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten muss der Vermieter tragen, er kann diese also nicht auf die übrigen Mieter verteilen.

len. Eine Verringerung der Gesamtfläche in der Abrechnung gegenüber den Vorjahren kann Indiz dafür sein, dass leer stehende Wohnungen herausgerechnet und die Kosten der leer stehenden Wohnung auf die übrigen Mieter verteilt wurden.

9. Was fällt alles unter „Sonstige Betriebskosten“?

§ 2 der Betriebskostenverordnung listet unter Ziffer 17 die sonstigen Betriebskosten als umlagefähige Position auf. Für die wirksame Umlage in einer Betriebskostenabrechnung ist jedoch erforderlich, dass die sonstigen Betriebskosten ausdrücklich im Mietvertrag aufgelistet sind. Typische Beispiele für die sonstigen Betriebskosten sind die Dachrinnenreinigung oder die Prüfungskosten für Rauchwarnmelder.

10. Kann der Vermieter einfach die Vorauszahlungen erhöhen?

Weist eine Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung aus, kann der Vermieter dies zum Anlass nehmen, die Vorauszahlungen für die Betriebskosten für die Zukunft zu erhöhen. Hierfür werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten aus der Abrechnung durch zwölf Monate geteilt – das ergibt den neuen Vorauszahlungsbetrag. Im Umkehrschluss haben Mieter das Recht, im Fall eines Guthabens die Vorauszahlungen für die Betriebskosten entsprechend zu reduzieren.



alle Illustrationen: Julia Candras

Wurden bestimmte Leistungen nicht erbracht, können sie auch nicht abgerechnet werden

Wibke Werner

Anzeige

Berlin bleibt bezahlbar.

Das tun wir, damit Berlin bezahlbar bleibt:

- ☐ Verschärfung der Mietpreismbremse.
- ☐ Verbot reiner Ferienwohnungen.
- ☐ 100.000 neue städtische Wohnungen.
- ☐ Neues Baurecht: Bauen nur bei 25 % Sozialwohnungen.
- ☐ Den Neubau vorantreiben.

Daran arbeiten wir weiter:

- ☐ 5.000 neuen Wohnungen für Studierende.
- ☐ Modernisierungumlage auf 8 % absenken und zeitlich befristen.
- ☐ Förderung der Errichtung von barrierefreien Wohnungen.
- ☐ Neue Liegenschaftspolitik: Landeseigene Grundstücke vornehmlich zur Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen nutzen.
- ☐ Beschränkung der Miete auf 30 % des monatlichen Nettoeinkommens im sozialen Wohnungsbau.

Mehr zu unseren miet- und wohnungsbaupolitischen Zielen finden Sie auf www.spd.berlin/themen/wohnen

Müller, Berlin

SPD

BERLINER WAHLEN 2016

Fragen an die Parteien

BMV: Die Bedingungen für mehr preisgünstigen beziehungsweise Sozialen Wohnungsneubau werden zum Teil schlechter, weil das Potenzial an städtischen Grundstücken sehr begrenzt ist und die Boden- und Grundstückspreise davongaloppieren. In Anbetracht des weiterhin deutlichen Nachfrageüberhangs scheint die Spekulation mit Grund und Boden ein wichtiger Bremsklotz für den Wohnungsneubau zu werden. Sehen Sie Instrumente, mit denen der Senat diese Entwicklung bei den Grundstückspreisen stoppen beziehungsweise Grundstückseigentümer zur Bebauung ihrer Grundstücke bewegen kann?

Wieviel Sozialen Wohnungsneubau durch welche Eigentümer halten sie in Berlin für erforderlich, und wie kann dies finanziert werden?

Der Neubau von Sozialwohnungen gleicht aber den Verlust von Preis- und Belegungsbindungen im Bestand nicht aus. War es falsch, im Landshaushalt für 2016 250 Millionen Euro als Einnahmen aus vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen einzustellen?

SPD

Als ein bodenpolitisches Instrument zur Aktivierung von unbebauten baureifen Grundstücken kann die Grundsteuer genutzt werden. Eine Möglichkeit wäre, den Ländern eine Öffnungsklausel für die Entwicklung eigener Steuermesszahlen einzuräumen, damit diese die Grundsteuer als ein Instrument zur Baulandaktivierung für den Wohnungsneubau nutzen können. In der gegenwärtig diskutierten Grundsteuerreform ist eine entsprechende Öffnungsklausel zur bodenpolitischen

Steuerung bereits ein Thema, die nach der Neubestimmung der Bemessungsgrundlage gesetzlich zu fixieren wäre.



Iris Spranger,
SPD

Die Grunderwerbsteuer leistet einen Beitrag dazu, die Spekulation mit unbebauten Grundstücken zu mindern. Der spekulative Kauf und Verkauf von unbebauten Grundstücken zur Gewinnmaximierung hemmt die Realisierung des Neubaus von Wohnungen. Teilweise wird bei der Grundstücksübertragung mit sogenannten Share Deals gearbeitet, um durch Umgehung der Grunderwerbsteuer den Gewinn zu maximieren. Die diesbezüglichen Lücken im Grunderwerbsteuergesetz sollten geschlossen werden. Die bisherige alleinige Länderbefugnis bei der Grunderwerbsteuer (Artikel 105 Abs. 2 a Grundgesetz) zur Bestimmung eines Steuersatzes sollte zugunsten von mehr bodenpolitischen Gestaltungsmöglichkeiten für die Länder geändert werden (zum Beispiel unterschiedliche Steuersätze in Abhängigkeit vom Erwerbsvorgang).

Der geförderte Wohnungsbau wird zurzeit zum Großteil durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen umgesetzt. Diese werden aber den für Berlin notwendigen Umfang von gefördertem Wohnungsbau nicht allein bewältigen können. Daher ist es wichtig, private Vorhabenträger und Wohnungsbaugenossenschaften für die Wohnungsneubauförderung zu gewinnen. Dies geschieht über möglichst attraktive Förderkonditionen und Instrumente wie das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die Förderkonditionen sind im Herbst 2015 noch einmal verbessert worden. Neben der Förderalternative „Zinsloses Darlehen mit 25%igem Tilgungsverzicht“, bei der die durchschnittliche Anfangsnettokaltmiete bei 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt, gibt es die Förderalternative „Zinsloses Darlehen mit einkommensorientierten Zuschüssen“. Hier liegt die Anfangsnettokaltmiete bei 8 Euro pro Quadratmeter. Abhängig vom

Fotos: BFW Landesverband Berlin/Brandenburg/Pflug (2), Nils Richter (2), CDU (1), Die Grünen (1), FDP (1)

Unerwartet hohe Zuzüge in die Hauptstadt haben die Wohnungsnachfrage erhöht. Die Neuabschlussmieten haben in den vergangenen Jahren deutlich angezogen, die Versorgung mit preiswertem Wohnraum wurde immer schwieriger. Auch die Zahl der Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau ist nach wie vor rückläufig. Wir fragen zur Abgeordnetenhauswahl in Berlin wieder die Parteien, wie sie die aktuellen Probleme im Bereich der Wohnungs- und Mietenpolitik in den nächsten fünf Jahren angehen wollen. Sie, die Leser des MieterMagazins und Mietervereinsmitglieder, bitten wir: Machen Sie von Ihrem Wahlrecht Gebrauch – gehen Sie wählen. Und beziehen Sie als Mieter in Ihre Wahlentscheidung mit ein, welche Vorschläge und Problemlösungen die Parteien in diesem Bereich anbieten. Weitere Fragen und Antworten der Parteien finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de.

Einkommen des einziehenden Haushalts wird die Miete durch eine Subjektförderung auf bis zu 6 Euro heruntersubventioniert. Die tatsächlichen Zahlungen sind vom Verhalten der Eigentümer und den Zinshöhen abhängig. Sind die Zinsen für die Förderdarlehen höher als die Zinsen auf dem Kapitalmarkt, kann man die Rückzahlung nicht verhindern. Also müssen die Zinsen der Förderdarlehen gesenkt werden, um keinen Anreiz für eine Rückzahlung des Förderdarlehens zu bieten. Die möglichen Änderungen der Rahmenbedingungen von vorzeitigen Rückzahlungen wurden in Angriff genommen:

■ Für vorzeitige vollständige Rückzahlungen ab September 2015 wurde die sogenannte Nachwirkungsfrist für Bindungen von 10 auf 12 Jahre verlängert (neuer § 11 a Wohnraumgesetz Berlin, eingeführt durch Art. 1 Wohnraumversorgungsgesetz).

■ Die IBB wurde Ende Juni 2016 mit der Absenkung von Zinsen auf die Förderdarlehen beauftragt, um die Anreize zur Ablösung durch zinsgünstige Kapitalmarktdarlehen zu reduzieren (Umsetzung einer sogenannten Sofortmaßnahme der „Expertenrunde Sozialer Wohnungsbau“).

BMV: Auf den Randflächen des Tempelhofer Feldes hätte preisgünstiger Wohnungsbau mit Hilfe der städtischen Wohnungsunternehmen entstehen können. Der Volksentscheid hat dem einen Riegel vorgeschoben, möglicherweise auch, weil die Bürger sich bei dem, was dort passieren sollte, nicht richtig mitgenommen sahen. Was lief da falsch, und welche Erfahrungen konnten für die Bürgerbeteiligung bei weiteren umfänglichen Neubauvorhaben gewonnen werden? Wie soll ein Ausgleich mit Freiflächen für die zunehmende Dichte einer wachsenden Stadt geschaffen werden?

In Zusammenarbeit mit den Bezirken hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) zur Erfassung aller relevanten Potenzialflächen für den Wohnungsneubau (ab 50 Wohneinheiten) aufgebaut; das derzeit im WoFIS abgebildete Potenzial liegt bei 183 500 Wohneinheiten.

Mit Einrichtung der Wohnungsbauleitstelle haben Investoren und Bezirke seit Mai 2013 einen zentralen Anlaufpunkt

bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, der zur Aktivierung des Wohnungsbaus in der Stadt beiträgt und eventuell vorhandene Hemmnisse bei Planungs- und Genehmigungsverfahren abzubauen hilft.

Seit November 2014 ist auch der Neubaufbeauftragte Frank Bielka tätig, um den Wohnungsbau in Berlin voranzutreiben. Zudem leitet er die Clearingstelle bei der Wohnungsbauleitstelle zur Klärung besonderer Konfliktsituationen. ■

BMV: Der Soziale Wohnungsbau muss wieder eine größere Rolle spielen, um die Lösung der Wohnungsmarktp Probleme voranzutreiben. Stimmen Sie dem zu? Gilt das Ihrer Auffassung nach auch für die 116 000 noch bestehenden Sozialwohnungen?

Halten Sie eine objektbezogene einkommensorientierte Richtsatzmiete, an deren Finanzierung sich die öffentliche Hand und die Eigentümer der Sozialwohnungen beteiligen, für sachgerecht? Wieviel soziale Neuwohnungen soll Berlin per anno fördern und wer soll die Fördermittel abrufen? Reicht die Förderung pro Wohnung dazu aus? Unterstützen Sie den Einstieg in längerfristige Bindungen oder auch eine durch den Bund gewährte unternehmensbezogene Förderung im Sinne einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“?

CDU

Damit die Mieten bezahlbar bleiben, müssen vor allem deutlich mehr Wohnungen gebaut werden. Neubau ist langfristig das einzige Mittel, um steigende Mieten nachhaltig zu bekämpfen. Dafür wollen wir die richtigen Rahmenbedingungen setzen: mehr und preiswertes Bauland

ausweisen, Genehmigungsverfahren beschleunigen und überzogene kostspielige Baustandards auf den Prüfstand stellen. Wir wollen, dass jedes Jahr 30 000 neue Wohnungen gebaut werden. Davon sollen mindestens 6 000 Wohnungen gefördert sein, um so preisgünstigen Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen bereitzustellen. Dabei wollen wir sowohl den städtischen als auch den privaten Wohnungsneubau vorantreiben. Mit unserem Berliner Modell stellen wir sicher, dass bei großen Entwicklungsvorhaben ein deutlicher Anteil von Wohnungen geschaffen wird, die auch für Menschen mit geringerem Einkommen bezahlbar sind. So bleibt auch im Wohnungsbau die Berliner Mischung erhalten. Das Bündnis für Wohnen werden wir erneuern und die Allianz von städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, Wohnungsbaugenossen-schaften, privaten Wohnungsunternehm-en, Projektentwicklern, Bauträgern so-wie Baugruppen erfolgreich fortsetzen. Wir wollen außerdem ein neues Förder-programm auflegen, das für die Woh-nungseigentümer Anreize schaffen soll, in die bestehenden Sozialwohnungen zu investieren und Mietpreisbindungen da-für um bis zu 20 Jahre zu verlängern. So

sollen zinslose Modernisierungsdarlehen in Höhe von 25 000 Euro je Wohnung gewährt werden, wenn der Vermieter die Sozialbindung um bis zu zwei Jahrzehnte verlängert. Löst der Vermieter das Darlehen erst nach 20 Jahren ab, soll er zudem mit einer Prämie von bis zu 2600 Euro je Wohnung belohnt werden. Die Mieten im bestehenden Sozialen Wohnungsbau sollen durch Senkung der Zinsen reduziert und auch deren Bindung verlängert werden. Eine pauschale Richtsatzmiete wird aufgrund der unterschiedlichen Objektbedingungen nicht funktionieren. Wir zielen darauf ab, dass durch Senkung der Zinsen Mieten im Bereich von 5,50 Euro und 6,50 Euro auch im Sozialen Wohnungsbau nachhaltig gesichert werden können.

Das Thema neue Wohnungsgemeinnützigkeit halten wir nicht für zielführend. Schon jetzt können Genossenschaften sich steuerlich priviligieren lassen. Dazu benötigt es keine neuen Gesetze. Wir plädieren vielmehr dafür, durch Erhöhung der allgemeinen Abschreibung der technischen Entwicklung in Gebäuden Rechnung zu tragen und damit auch dem Neubau einen Anreiz zu geben. Jede neue Wohnung nimmt Druck vom Markt – daher gilt es umso mehr, diese zu bauen. Für uns gehören auch die rigiden energetischen Regeln auf den Prüfstand. Sie sind einseitig und geben genau den einzigen und meist sehr viel teureren Weg zur Energieeinsparung vor. Wir wollen dies technologieoffen gestalten und Wettbewerb haben, der im Ergebnis die Kosten und die Mieten senkt.

BMV: Die Modernisierung bestehender Wohngebäude und insbesondere die energetische Aufrüstung führen häufig zu Konflikten im Mietverhältnis. Ursache bei den Klimaschutzmaßnahmen ist vor allem das Missverhältnis von Mieterhöhung und einzusparenden Heizkosten. 35 Cent pro Quadratmeter monatlicher Einsparung stehen durchschnittliche Mieterhöhungen von 1,50 Euro pro Quadratmeter im Monat gegenüber. Bei rund einem Viertel aller energetischen Sanierungen steigt die Miete um mehr als 2,50 Euro pro Quadratmeter. Mietverbilligende öffentliche Förderung ist selten gegeben bezie-

hungsweise bleibt intransparent. Halten Sie die jüngste Berliner Bundesratsinitiative hinsichtlich des Mieterschutzes für ausreichend?

Wie können Haushalte mit Transfer-einkommen oder Wohngeldbezug besser geschützt werden? Unterstützen Sie eine besondere Berliner Landesförderung der energetischen Modernisierung, und wie könnte diese aussehen?

Grundsätzlich gilt, dass die energiepolitischen Maßnahmen im Gebäudebestand für die jeweiligen Eigentümer und Mieter

finanzierbar bleiben müssen. Für eine wohnwertsteigernde Modernisierung kann auch eine angepasste Miete erwartet werden. Die Mieter profitieren durch eine energetische Sanierung. Ihre Heizkosten entwickeln sich im Vergleich zum unsanierten Gebäude deutlich günstiger. Bei der wichtigen, aber meist teuren energetischen Sanierung wollen wir die Mieter nicht allein lassen. Die erfolgreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme der Vergangenheit wollen wir wieder aufleben lassen, damit die Miete auch nach Modernisierungsmaßnahmen bezahlbar bleibt. ■



Matthias Brauner, CDU

BMV: Wiedervermietung ist derzeit ein lukratives Geschäft für Vermieter. Denn trotz Mietpreisbremse verharrt das Mietenniveau auf den Immobilienportalen bei 8,50 bis 9,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt im Monat beziehungsweise steigt sogar weiter an. Gleichzeitig sinkt bei Mietern die Bereitschaft massiv, ihre Rechte wahrzunehmen in Anbetracht der hohen Mieten bei Wiedervermietung und dem sehr knappen Wohnungsangebot. So wird zum Beispiel Mietminderung bei Mängeln nur noch selten ausgeübt, weil die Kündigung droht, wenn man mit einer Monatsmiete in Rückstand gerät. Benötigen wir nicht parallel zur Nachbesserung der Mietpreisbremse auch einen verbesserten Kündigungsschutz, zum Beispiel indem die Schonfristzahlung auch bei ordentlicher Kündigung ermöglicht wird oder eine Kündigung wegen Mietrückständen erst nach Vorliegen eines Urteils auf eine Zahlungsklage hin möglich wird? Welche Schwerpunkte sehen Sie für das zweite Mietrechtsreformgesetz aus Berliner Sicht?



Der politische und finanzielle Schwerpunkt bündnisgrüner Wohnungspolitik liegt auf der Erstellung und Sicherung bezahlbaren Wohnens. Bereits bei Einführung der sogenannten Mietpreisbremse war klar, dass sie nicht alle Probleme lösen wird. So setzen sich Bündnis 90/Die Grünen dafür ein:

■ Die Ausnahmen für überbezahlte Bestandsmieten und umfassend moderni-

sierte Wohnungen aufzuheben. Zudem sollen nur erstvermietete Neubauwohnungen anstatt alle Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen werden.

■ Die Rückzahlungspflicht überhöhter Mieten soll von Beginn des Mietverhältnisses an bestehen.

■ Die sogenannte Vormiete muss bei Mietangeboten bekannt gemacht werden.

Im Rahmen eines zweiten Mietrechtsreformgesetzes sollte unseres Erachtens mindestens Folgendes geregelt werden:

■ Abschaffung der Modernisierungsumlage in der bisherigen Form beziehungsweise Überführung in einen „grünen Mietspiegel“, der die Verbesserung der energetischen Ausstattung zur Grundlage macht. Als ersten Schritt schlagen wir eine Kopplung an die allgemeine Zinsentwicklung vor.

■ „Härtefallklauseln“ für Modernisierungsbetroffene mit geringem Einkommen,

■ Stärkung des Mietspiegels und Einbeziehung aller Bestandsmieten bei der Erhebung,

■ Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten in laufenden Mietverhältnissen.

BMV: Die Flächenkonkurrenz ist in einer wachsenden Stadt ein wichtiges Problem. Das Ziel, mehr Flächen für den Wohnungsbau zu erhalten, konkurriert zum Beispiel mit der Grünflächensicherung, Kleingartennutzung oder auch mit klimapolitischen Stadtentwicklungszielen et cetera. Kann es Berlin gelingen, den

Zuwachs an Wohnbauten mit den anderen stadtentwicklungspolitischen Zielen unter einen Hut zu bringen? Welche Prioritäten gibt es, und wie können die Konflikte im Rahmen der vorhandenen Instrumente aufgelöst werden?

In der klassischen Physik gilt: Wo ein Körper ist, kann kein zweiter sein. Diese physikalische Gesetzmäßigkeit kann auch die Politik nicht grundsätzlich auflösen. Sicherlich ist die Frage von baulichen Dichten 2016 anders zu diskutieren, als noch vor 20 Jahren. Freistehende Supermärkte in der Innenstadt sind zum Beispiel städtebaulich in keiner Weise zeitgemäß. Nach dem Motto „mehr hoch als breit“ wollen wir Flächen, wo gebaut wird, besser ausnutzen. Dadurch entsteht die Möglichkeit, mehr Grün- und Freiflächen zu erhalten beziehungsweise zu schaffen und trotzdem neue Wohnungen zu bauen. Besonders kritisch sehen wir in diesem Zusammenhang, dass nach wie vor Siedlungsgebiete ausgewiesen werden, auf denen nur Einfamilienhäuser entstehen. Die Flächen könnten durch höhere Bauten viel stärker zum Wohnungsbau beitragen. Das gilt insbesondere bei verkehrlich gut erschlossenen Standorten.

Konflikte können nur gelöst werden, indem alle Beteiligten, Politik, Bauherren und Bürgerschaft an der Konfliktlösung beteiligt werden. Das dies erfolgreich sein kann, zeigt zum Beispiel das HWS-Bauvorhaben Bachstraße 1-2, bei dem, im Ergebnis eines umfangreichen Beteiligungsprozesses, ein von allen unterstütztes Vorhaben entstanden ist. Bündnis 90/Die Grünen setzen sich seit Jahren für eine neue Beteiligungskultur in der Stadtplanung ein. Wir wollen transparente Pla-

nungs- und Abwägungsverfahren sowie die Information und breite Beteiligung von Öffentlichkeit und Interessenverbänden von Anfang an. So sollten zum Beispiel Vorort-Bürgerinitiativen in städtebauliche Juryverfahren einbezogen und das Berliner Baukollegium demokratisch

und öffentlich gestaltet werden. Wir setzen uns für mehr geordnete Planverfahren ein. Der alte Westberliner Baunutzungsplan und die Ostberliner Praxis des § 34 BauGB sind unseres Erachtens keine geeigneten Werkzeuge moderner Stadtentwicklung. ■



Andreas Otto,
Bündnis 90/
Die Grünen

BMV: Der städtische Wohnungsbestand von derzeit 292 000 Wohnungen spielt eine immer größere Rolle für die Versorgung der Haushalte aus der unteren Hälfte der Einkommensskala und für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Können oder müssen die Städtischen noch mehr für die Versorgung dieser Haushalte tun? Wie kann das aussehen? Sind grundsätzliche Reformen an der Mietstruktur bei den Städtischen erforderlich? Welche Mietverzichte sind vertretbar? Wie bewerten Sie das Wohnraumversorgungsgesetz an diesem Punkt? Soll der Bestand an städtischen Wohnungen ausgeweitet werden, und welche Finanzen wären dafür erforderlich?

DIE LINKE.

Die städtischen Wohnungen sind ein zentrales Instrument für eine soziale Stadt. Wir wollen die Wohnungspolitik konsequent sozial ausrichten, wirtschaftlich stärken und demokratisieren. DIE LINKE. Berlin schlägt vor, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus ihrem Bestand jährlich wachsend eine bestimmte Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zur Verfügung stellen. So entsteht ein Pool von Wohnungen, die dauerhaft nicht der Mietspiegelsystematik unterliegen, sondern zu fixierten Höchstmieten (5,50 Euro pro

Quadratmeter) von bestimmten Personengruppen (Transferleistungsbeziehende und WBS-Berechtigte) genutzt werden können. Bei Neubauvorhaben sollen die landeseigenen Wohnungsbaunternehmen sicherstellen, dass mindestens 50 Prozent der Neubauwohnungen für Personengruppen mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wollen wir den Bestand an kommunalen Wohnungen in den kommenden fünf Jahren durch Ankauf und Neubau auf 400 000 Wohnungen erhöhen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen die circa 4600 Wohnungen des Bundes in ihre Bestände eingliedern und bewirtschaften. Auch die Berliner Wohnungsbestände der berlinovo sollen als städtische Wohnungen gesichert werden.

Berlin bedarf eines ausreichenden Wohnungskontingents, um schnell und unbürokratisch Notfälle abzuwenden. Das geschützte Marktsegment für Menschen, die sich in besonderen Notlagen befinden, muss erweitert werden. Die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Wohnen für Flüchtlinge muss ausgeweitet und an die gestiegene Zahl von Geflüchteten angepasst werden.

Damit die städtischen Wohnungsbaugesellschaften diese Aufgaben bewältigen können, schlagen wir eine Eigenkapital-



Foto: Nils Richter

erhöhung in Höhe von mindestens 100 Millionen Euro jährlich vor. Zudem gelten Vorgaben zur Mietgestaltung: keine Neuvermietungszuschläge ohne eklatante Wohnwertverbesserung, Beibehaltung der alten Mietkonditionen bei Wohnungstausch in kleinere Wohnungen. Die Gesellschaften sollen jährlich konkrete, unternehmensspezifische wohnungswirtschaftliche und soziale Vorgaben erhalten. Die „politischen Leitlinien“ der künftigen „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ müssen mit konkreten Vorschlägen für Zielvorgaben, jährliche Zielbilder und Steuerung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften unteretzt werden.

Das Wohnraumversorgungsgesetz, das erst durch das erfolgreiche Mietenvolksbegehren möglich geworden ist, wollen wir ändern. Die Regeln für Miethöhen und Mietausgleich müssen sozial sein. Höchstens 30 Prozent des Einkommens für die Bruttowarmmiete halten wir für tragbar. Die Kappungsgrenzen müssen gestrichen, die jährliche Mieterhöhung im Sozialen Wohnungsbau ausgesetzt werden. Auch bestehende Mieterbeiräte bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen eine Rechtsgrundlage erhalten. Die Demokratisierung der städtischen Wohnungsunternehmen ist uns ein wichtiges Anliegen. Neben den klassischen Mieterbeiräten sollen auch neue Mitwirkungs- und Mitentscheidungsformen gefördert werden, individuelle Modernisierungsvereinbarungen Standard werden, Mieterinnen und Mieter über Modernisierungsvarianten mitentscheiden können.

BMV: Das zweite Mietrechtsreformpaket befindet sich derzeit in der Kabinettsabstimmung der Bundesregierung. Wenn die Linke jetzt schon eine Bundesratsinitiative des Senats formulieren dürfte, was würde da hinsichtlich der normalen Mieterhöhungen im Bestand, der Miethöhe bei Wiedervermietung und der Mieterhöhung bei Modernisierung drinstehen?

Das Land Berlin muss im Bundesrat alle Möglichkeiten für eine Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung und des Mieterschutzes nutzen und selbst initiativ werden. Der Berliner Mietspiegel muss verteidigt werden. Wir streiten zum Bei-

spiel dafür, dass Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung – auch bei Wiedervermietung – nur noch im Rahmen eines Inflationsausgleichs erfolgen dürfen. Die Modernisierungumlage muss abgeschafft und in den Mietspiegel integriert werden. In den Mietspiegel müssen alle Mieten – auch unveränderte Bestandsmieten – einfließen. Die Kündigungsmöglichkeiten der Vermieter bei Eigenbedarf sollen eingeschränkt und die Kündigungsfristen verlängert werden. Der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen bei Mietrückständen soll verbessert werden. Darüber hinaus streiten wir für eine

Verbesserung der Bedingungen für eine Wohnungswirtschaft, die nicht profitorientiert ist, zum Beispiel durch eine neue Gemeinnützigkeit: Ein Non-Profit-Sektor schafft bezahlbare Mieten für soziale Zielgruppen, beteiligt Mieterinnen und Mieter an Entscheidungen, verzichtet auf Gewinne und wird im Gegenzug von der Steuerlast befreit. Die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer zu umgehen, soll abgeschafft werden. Berlin soll eine Demokratisierung der Genossenschaften unterstützen. ■



Katrin
Lompscher,
Die Linke

BMV: Der Berliner Senat hat jüngst eine Bundesratsinitiative zur Mietrechtsverbesserung eingebracht. Darin wird eine Nachbesserung der Mietpreisbremse verlangt. Unterstützen Sie diese Initiative zur Verbesserung der Mietpreisbremse? Soll bei Mieterhöhungen nach Modernisierung, wie im zweiten Mietrechtsreformpaket des Bundesjustizministeriums vorgesehen, nunmehr eine Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten vorgenommen werden, um das „Herausmodernisieren“ zu vermeiden?

Nein, wir unterstützen diesen Ansatz nicht. Der Wohnungsmarkt kann nur durch ein größeres Angebot, also deutlich mehr Neubau entspannt werden. Zusätzliche Regulierung schafft keine Wohnung mehr, reduziert aber die Anreize für den Neubau und bremst ihn damit. Die Politik sollte sich besser darauf konzentrieren, übertriebene Bauauflagen (wie zum Beispiel Teile der Energieeinsparverordnung) zu reduzieren beziehungsweise nicht ständig neue aufzusatteln (wie zum Beispiel mit den neu angedachten Regulierungen zum Einbruchschutz oder mit über die Nachfrage hinausgehenden Vorgaben zum Bau barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen).

BMV: Allenthalben wird davon gesprochen, dass die bisherige Neubautätigkeit weitgehend an der Nachfrage vorbeigeht. Jüngst hieß es in der ARD-Sendung Panorama auf Basis

von Daten des Forschungsinstituts Empirica, das in Berlin nur 2,5 Prozent der im letzten Jahr neu errichteten Wohnungen in das sogenannte bezahlbare Segment fallen. Sind auch Sie der Auffassung, dass der Soziale Mietwohnungsneubau deutlich aufgestockt werden muss? Falls ja, in welcher Größenordnung soll das stattfinden, und welche Eckpunkte wären nach Ihrer Auffassung für die Wohnungsbauförderung essenziell.

Dass die kostendeckenden Mieten im Neubau relativ hoch sind, liegt vor allem daran, dass die Kosten für den Neubau hoch sind, unter anderem bedingt durch steigende Grundstückspreise und immer wieder neue zusätzliche Auflagen (zum Beispiel regelmäßig erhöhte energetische Vorgaben). An diesen beiden Ansatzpunkten muss vor allem gearbeitet werden, um das genannte Problem zu lösen. Wir wollen preiswerteres Bauen ermöglichen, um bezahlbare Mieten auch im Neubau zu erreichen. Dazu wollen wir Verordnungen entschlacken und unnötige verteuern Auflagen streichen. Um Mieter zu entlasten, wollen wir auch die Belastungen für Mieter durch die Kosten der Ver- und Entsorgung („zweite Miete“) reduzieren, indem wir mehr Wettbewerb für diese Leistungen zulassen.

Wir halten es politisch für geboten, in Not befindliche Menschen direkt zu unterstützen (Subjektförderung statt Objektförderung), anstatt hohe Summen an öffentlichen Subventionen für Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. ■

Freie
Demokraten
FDP



Henner
Schmidt, FDP

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

Betriebskostenvereinbarung

1. Eine nachträgliche Änderung der Nebenkostenvereinbarung dahingehend, dass die vereinbarten Zahlungen künftig als Pauschale gelten sollen, kann bei einer Mehrheit von Mietern nur mit allen Vertragspartnern auf Mieterseite getroffen werden.
2. Eine stillschweigende Genehmigung einer solchen nachträglichen Änderung durch die an der Vereinbarung nicht beteiligten Mieter liegt nicht darin, dass in der Folgezeit keine Abrechnungen verlangt werden beziehungsweise die Nichterteilung von Abrechnungen nicht beanstandet wird.
3. Bei der Änderung einer vertraglichen Vereinbarung über die Abrechnung von Nebenkosten handelt es sich nicht um ein Geschäft zur Deckung des angemessenen Lebensbedarfs i.S.v. § 1357 BGB.

BGH vom 16.3.2016 – VIII ZR 326/14 –

 Langfassung im Internet

Ursprünglich hatten die Mieter – ein Ehepaar – und der Vermieter Nebenkostenvorauszahlungen für die angemietete Wohnung in Höhe von 345,44 Euro vereinbart. Nach einigen Jahren rechnete der Vermieter aber nicht mehr über die Nebenkosten ab. Später zahlten die Mieter keine Nebenkostenvorauszahlungen mehr. Der Vermieter behauptete dann, er habe mit dem Ehemann anlässlich eines Gesprächs im Treppenhaus vereinbart, Nebenkosten nicht mehr abzurechnen, sondern die bisherigen Vorauszahlungen als Pauschalen zu behandeln. Die müssten die Mieter jetzt nachzahlen. Der Bundesgerichtshof ging davon aus, dass der Vermieter bisher die behauptete Änderung des Mietvertrages nicht nachgewiesen habe. Entscheidend sei aber, dass eine nachträgliche Änderung der Nebenkostenvereinbarung – hier die Zahlung der Nebenkosten als Pauschale und nicht mehr als Vorauszahlungen – auf Mieterseite von allen Mietern hätte getroffen werden müssen. Es reiche nicht aus, wenn bei einem Ehepaar als Mieter eine entsprechende Absprache mit einem der beiden Eheleute und Mie-

ter getroffen wird. Die Mitwirkung der Ehefrau sei auch nicht deshalb überflüssig gewesen, weil sie von ihrem Ehemann vertreten worden sei. Hier handele es sich nicht um ein Geschäft zur Deckung des allgemeinen Lebensbedarfs. Letztlich habe die Mieterin und Ehefrau die von Vermieterseite behauptete Vertragsänderung auch nicht nachträglich stillschweigend genehmigt. Auch wenn die Nichterteilung von Nebenkostenabrechnungen nicht beanstandet und keine Abrechnungen eingefordert wurden, könne hierin kein entsprechender Vertragsänderungswille gesehen werden.

Vorkaufsrecht

a) Ein Vorkaufsrecht des Mieters entsteht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird (Senatsurteil vom 29.3.2006 – VIII ZR 250/05, NJW 2006, 1869 Rn. 10; BGH, Urteil vom 22.11.2013 – V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 5). Dass vor der Überlassung der Mietsache an den Mieter die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung (§ 8 WEG) bereits notariell beurkundet worden ist, hindert das Entstehen des Vorkaufsrechts nach dieser Alternative nicht, weil die Teilung erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wird.

b) Die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nach dieser Alternative nicht, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden und sich nach außen hinreichend manifestiert hat, etwa durch die notarielle Beurkundung einer Teilungserklärung (§ 8 WEG).

BGH vom 6.4.2016 – VIII ZR 143/15 –

 Langfassung im Internet

Es ging in diesem Fall um die Anwendbarkeit der beiden Alternativen des gesetzlichen Vorkaufsrechts bei Umwandlung einer Mietwohnung in Wohneigentum. § 577 lautet: *Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist [= 1. Alternative] oder begründet werden soll [= 2. Alternative], an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.*

Beim Sachverhalt gab es sieben wichtige Termine in dieser Reihenfolge:

- 29.9.2010: Notarielle Beurkundung der Teilungserklärung,
- 17.11.2010: Mietvertragsabschluss,
- 15.12.2010: Übergabe der Wohnung,
- 16.12.2010: notarieller Verkauf der Wohnung an einen Erwerber,

23.12.2010: Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch und Anlage der Wohnungsgrundbuchblätter, also Begründung des Wohnungseigentums,
 1.10.2011: Grundbucheintragung des Erwerbers,
 1.05.2013: Mieter erfahren erstmalig vom Verkauf der Wohnung und wollen wegen Vereitelung des Vorkaufsrechts Schadensersatz.

Unstrittig war vorliegend, dass einem Mieter nicht nur bei Vereitelung eines bereits ausgeübten Vorkaufsrechts, sondern auch dann ein Schadensersatz zustehen kann, wenn der Mieter infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten aus § 577 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Inhalt des Kaufvertrages mit einem Dritten und dem Bestehen eines Vorkaufsrechts des Mieters erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt hat und aus diesen Gründen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht. Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch ist aber, dass überhaupt ein Vorkaufsrecht entstanden ist. Dies hat der BGH verneint, weil keine der beiden in § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Alternativen erfüllt sei.

Voraussetzung der ersten Alternative sei, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werde und dieses dann an einen Dritten verkauft werde. Es sei also erforderlich, dass der Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit dem Dritten der Begründung von Wohnungseigentum zeitlich nachfolge. Werde dieses erst – wie vorliegend – nach dem Verkauf begründet, scheide ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB aus. Während es sonst im Mietrecht zumeist auf die „Veräußerung“, also die Grundbucheintragung ankommt (vgl. § 566 BGB), spricht § 577 BGB hier von Verkauf und meint damit das schuldrechtliche Geschäft.

Nach der zweiten Alternative sei die Entstehung eines Vorkaufsrechts davon abhängig, dass das Tatbestandsmerkmal „Wohnungseigentum soll begründet werden“ zeitlich erst nach der Überlassung der Mietsache an den Mieter erfüllt werde. Denn das Gesetz spreche ausdrücklich von „vermieteten Wohnräumen, an denen nach Überlassung an den Mieter [...] Wohnungseigentum begründet werden soll“. Das Gesetz legt damit eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der einzelnen Vorgänge fest.

§ 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB unterscheide sich von der ersten Alternative dieser Vorschrift allein dadurch, dass nicht an ein bereits entstandenes Wohnungseigentum, sondern an die Absicht angeknüpft werde, Wohnungseigentum zu begründen. Hieraus ergebe sich, dass dann, wenn die Überlassung der Mieträume an den Mieter erst zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem das Tatbestandsmerkmal „Wohnungseigentum soll begründet werden“ bereits vorlag, ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB nicht entstehen könne.

Für eine Begründungsabsicht im Sinne des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB reiche eine rein innerlich bestehende Absicht nicht aus. Vielmehr müsse sich die Absicht, die vermieteten Wohnräume in Wohnungseigentum umzuwandeln, nach außen hinreichend manifestieren. Denn

ansonsten ließe sich nicht mit der für die Beteiligten erforderlichen Gewissheit feststellen, ob und ab welchem Zeitpunkt die gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB erforderliche Voraussetzung „Wohnungseigentum soll begründet werden“ erfüllt sei. Mit einer notariellen Beurkundung der Teilungserklärung nach § 8 WEG bringe der Vermieter/Eigentümer allerdings unzweifelhaft zum Ausdruck, dass die Absicht bestehe, Wohnungseigentum zu begründen.

Gemessen an den vorbezeichneten Maßstäben bestand im Streitfall die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor Überlassung der Mieträume an die Mieter. Denn der Vermieter habe bereits am 29.9.2010, also mehrere Monate vor der am 15.12.2010 erfolgten Besitzergangung der Mieter, eine Teilungserklärung nach § 8 WEG notariell beurkunden lassen und damit die Absicht dokumentiert, die Mieträume in Wohnungseigentum umzuwandeln. Damit fehle es an einer notwendigen Voraussetzung für das Entstehen eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der – dieser möglicherweise nicht offenbaren – Erwartung zur Miete überlässt, diese im Falle eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

BGH vom 10.5.2016 – VIII ZR 214/15 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter zogen aufgrund eines vor Gericht geschlossenen Räumungsvergleichs am 31.7.2012 aus, der Neffe des Vermieters zog ein. Im April 2013 wurde das Haus aber bereits wieder verkauft – unvermietet. Die Vorinstanzen hatten die Schadensersatzklage des Mieters über rund 62.000 Euro wegen vorgetauschten Eigenbedarfs abgewiesen – nicht zuletzt deshalb, weil der Neffe des Vermieters, so wie in der Eigenbedarfskündigung beschrieben, tatsächlich in das vermietete Einfamilienhaus – wenn auch nur für einen kurzen Zeitraum – eingezogen war. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung der Vorinstanz auf und verwies die Rechtssache zurück an das Landgericht. Der Sachverhalt sei nicht abschließend aufgeklärt, auf die Argumentation des Mieters sei das Gericht bisher nicht ausreichend eingegangen. Geklärt werden müsse insbesondere die Frage, ob der Eigenbedarf für den Neffen des Vermieters tatsächlich bestand oder nur vorgeschoben wurde. Die Mieter hatten behauptet, dem Vermieter sei es jahrelang nur darum gegangen, die Immobilie gewinnbringend, das heißt leerstehend, zu verkaufen. Seit 2008 sei das Haus zum Verkauf angeboten worden, ein Makler habe auch noch nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung versucht, das Haus zu verkaufen und so weiter. Der Bundesgerichtshof hielt es für möglich, dass der Vermieter die Ver-

mietung an seinen Neffen nur vorgenommen habe, weil er davon ausging, diesen im Falle eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können. Auch ein solches Verhalten wäre ein vorgetäuschter Eigenbedarf, ein Schadensersatzanspruch stünde dem Mieter zu.

Einwendungsausschlussfrist

Der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

BGH vom 11.5.2016 – VIII ZR 209/15 –

➡ Langfassung im Internet

Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB muss der Mieter spätestens 12 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seine möglichen Einwendungen erhoben haben. Mit späteren Reklamationen ist er ausgeschlossen, egal wie falsch die formal wirksame Abrechnung ist. Hier hatte der Mieter einer Eigentumswohnung erst 22 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seines Vermieters schwerwiegende Fehler in der Abrechnung bemerkt und gerügt. So hatte der Vermieter Kosten über 789,35 Euro abgerechnet, die gar keine Betriebskosten sind, Kosten für Instandhaltung und Verwaltung. Der Bundesgerichtshof entschied, trotz dieser gravierenden Fehler sei die Abrechnung formell ordnungsgemäß. Die inhaltlichen Fehler hätte der Mieter innerhalb der 12-Monats-Frist reklamieren müssen. Jetzt sei es zu spät. Das gelte nicht nur für die zu Unrecht nicht berücksichtigten Vorauszahlungen, sondern auch für die Kostenpositionen Instandhaltung und Verwaltung, die nach § 1 Abs. 2 BetriebskostenVO gar nicht als Betriebskosten umlegbar seien. Nur so werde innerhalb absehbarer Zeit Klarheit über die Betriebskostenabrechnung und Vermieter- beziehungsweise Mieteransprüche erzielt, könne die mit der Einwendungsausschlussfrist beabsichtigte Befriedungsfunktion eintreten.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter aber noch einmal Glück gehabt: Ausnahmsweise könne sich der Vermieter in diesem Einzelfall aber mit Rücksicht auf Treu und Glauben nicht auf den Einwendungsausschluss berufen. Im Abrechnungsschreiben hatte sich der Vermieter nämlich auf die beigefügte WEG-Jahresabrechnung bezogen, in der die beanstandeten Positionen ausdrücklich als nicht umlagefähige Kosten bezeichnet waren. Damit habe der Vermieter aus Sicht der Mieter schon bei der Abrechnung zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Positionen nicht zustünden. Hieran müsse er sich auch nach Ablauf der Einwendungsfrist festhalten lassen. Daher müsse der Vermieter die zu Unrecht umgelegten 789,35 Euro zurückzahlen.

Berufungssumme

Die Berufungsbeschwer für Klagen auf Mieterhöhung bemisst sich gemäß § 9 ZPO im auf unbestimmte Zeit

geschlossenen Wohnraummietverhältnis nach dem dreieinhalbfachen Wert des einjährigen Mieterhöhungsbetrags.

BGH vom 14.6.2016 – VIII ZB 4/16 –

➡ Langfassung im Internet

Schmerzensgeld

Zum Anspruch auf Zahlung einer Geldentschädigung bei groben Beleidigungen im persönlichen Umfeld ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit.

BGH vom 24.5.2016 – VI ZR 496/15 –

➡ Langfassung im Internet

Hier hatte der ehemalige Vermieter seinen Mieter per SMS unter anderem als „Lusche allerersten Grades“, „arrogante rotzige große asoziale Fresse“, „Schweinbacke“, „feiges Schwein“, „feige Sau“, „feiger Pisser“, „asozialer Abschaum“ und „kleiner Bastard“ bezeichnet. Per einstweiliger Verfügung wurde der Vermieter unter Androhung eines Ordnungsgeldes verurteilt, es zu unterlassen, den Mieter zu beleidigen und in irgendeiner Form unmittelbaren Kontakt mit ihm aufzunehmen. Ein Ermittlungsverfahren wegen Beleidigung wurde eingestellt, der Mieter wurde insoweit auf den Privatklageweg verwiesen. Darüber hinaus wollte der Mieter Schmerzensgeld einklagen. Ohne Erfolg.

Der Bundesgerichtshof entschied, ein Anspruch auf Schmerzensgeld käme nur in Betracht, wenn es sich vorliegend um einen schwerwiegenden Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht handele und die Beeinträchtigung nicht in anderer Weise befriedigend aufgefangen werden könne. Letztlich käme es auf den Einzelfall an. Die Zubilligung einer Geldentschädigung im Fall einer schweren Persönlichkeitsrechtsverletzung finde ihre sachliche Berechtigung in dem Gedanken, dass ohne einen solchen Anspruch Verletzungen der Würde und Ehre des Menschen häufig ohne Sanktionen blieben, mit der Folge, dass der Rechtsschutz der Persönlichkeit verkümmern würde. Im vorliegenden Fall wären aber die groben Beleidigungen im persönlichen Umfeld ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit erfolgt, und der Mieter habe schon einen Unterlassungsanspruch durchgesetzt und er könne noch den Privatklageweg beschreiten.

Gebührenstreitwert

Bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete ist der Streitwert nicht gemäß § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG analog mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen (Fortführung von BGH, Beschlüsse vom 21.9.2005 – XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 unter II 3; vom 20.4.2005 – XII ZR 248/04, NJW-RR 2005, 938 unter II 1 a).

BGH vom 14.6.2016 – VIII ZR 43/15 –

➡ Langfassung im Internet

Instanzen-Rechtsprechung

Ferienwohnung

Die öffentliche Annoncierung zur Untervermietung der Mietsache als Ferienwohnung ohne Erlaubnis des Vermieters stellt – nach Abmahnung – ein zur fristlosen Kündigung nach § 543 BGB berechtigendes Verhalten dar.

AG Charlottenburg
vom 7.12.2015 – 237 C 280/15 –,
mitgeteilt von RA Evelyn Meyer

🔗 Langfassung im Internet

Der Mieter wurde wegen unerlaubter Untervermietung der Wohnung an Touristen unter Bezugnahme auf eine Anzeige im Internet gekündigt. In dem Rechtsstreit konnte nicht nachgewiesen werden, dass er die Wohnung an Touristen nach der Abmahnung vermietet hatte. Festgestellt wurde allerdings, dass die Wohnung einige Zeit nach der Abmahnung weiterhin im Internet als Ferienwohnung angeboten wurde.

Das Amtsgericht Charlottenburg hat mit rechtskräftigem Urteil (vgl. Beschluss des LG Berlin vom 23.5.2016 – 18 S 23/16 –) entschieden, das schon in dem Wohnungsangebot eine gravierende Pflichtverletzung liege, weil der Mieter damit der Öffentlichkeit und dem Vermieter gegenüber zum Ausdruck bringe, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Touristen ungeachtet einer Abmahnung fortsetzen zu wollen. Dies sei eine gravierende Pflichtverletzung, die eine Kündigung rechtfertige. Ungehört blieb das Verteidigungsvorbringen des Mieters, der vortrug, er habe nicht gewusst, wie er das Wohnungsangebot im Internet lösen könne.

Betriebskosten-senkung

Die Senkung der Betriebskosten nach § 560 Abs. 3 BGB ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Alt-Mietvertrag keine wirksame Anpassungsklausel in Bezug auf die Erhöhungsmöglichkeit der Brut-

tokaltmiete wegen gestiegener Betriebskosten enthält.

AG Charlottenburg
vom 22.3.2016 – 206 C 566/15 –,
mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

🔗 Langfassung im Internet

Die Parteien waren durch einen alten Mietvertrag aus West-Berliner Zeiten verbunden, der noch die damals übliche Bruttokaltmiete enthielt. Diese Bruttokaltmietvereinbarungen genießen weiterhin Bestandsschutz. Betriebskostensteigerungen oder -ermäßigungen werden hier nicht durch Abrechnung, sondern durch Betriebskostenerhöhungs- beziehungsweise -senkungs-erklärungen an die Mieter weitergegeben. Vielfach scheitert eine Erhöhung aber an der hierfür notwendigen Wirksamkeit einer mietvertraglichen Anpassungsklausel. So auch im vorliegenden Fall. Deshalb berief sich der Vermieter auf die unwirksame Erhöhungsklausel, als der Mieter die Senkung der Betriebskosten wegen Ermäßigung derselben verlangte.

Dem folgte das Amtsgericht nicht. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so sind die in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen (§ 560 Abs. 3 BGB).

Voraussetzung dafür ist nicht, dass zuvor eine Mieterhöhung gemäß § 560 Abs. 1 BGB durchgeführt wurde. Die Ermäßigung ist auch nicht auf den Umfang beschränkt, in dem die Miete zuvor wegen gestiegener Betriebskosten erhöht worden ist. Und die Unwirksamkeit der Erhöhungsklausel spielt bei der Betriebskostensenkung keine Rolle.

Mieterhöhung

Die Einräumung eines (freiwilligen) 14-tägigen Widerrufsrechts in einem Zustimmungsverlangen zur Mieterhöhung nach § 558 ff BGB lässt das Recht des Vermieters, Kla-

ge auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu erheben nicht entfallen, wenn der Mieter seine Zustimmung widerrufen hat und der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung für den Fall der ausbleibenden Zustimmung eine Zustimmungsklage in Aussicht gestellt hatte.

AG Mitte vom 9.6.2016
– 10 C 109/15 –, mitgeteilt
von RA Norbert Wilke

🔗 Langfassung im Internet

Nach nunmehr wohl herrschender Ansicht ist das gesetzliche Widerrufsrecht nach § 312 c BGB in Verbindung mit § 312 g BGB auf die Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht anzuwenden. Gleichwohl ist es zulässig, dass eine Vertragspartei der anderen ein Widerrufsrecht freiwillig einräumt (vgl. § 312 Abs. 2 BGB).

In vorliegendem Fall hatte der Vermieter dies in einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB getan, wohl in der irrigen Annahme, dass das gesetzliche Widerrufsrecht doch bestehen könnte. Der Mieter hatte dieses „freiwillige“ Widerrufsrecht so verstanden, dass bei Ausübung desselben der Vermieter den Widerruf des Mieters akzeptiere und auf die Erhebung der Zustimmungsklage verzichte, mit der Folge, dass diese im Falle der Erhebung abgewiesen werden müsse. Der Rechtsgedanke des widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB beziehungsweise § 305 c Abs. 2 BGB analog) sei hier zu beachten: Es könne dem Vertragspartner nicht zunächst ein begründungsloses Widerrufsrecht eingeräumt, die Ausübung desselben sodann aber mit Erhebung der Zustimmungsklage geahndet werden.

Dieser Argumentation folgte das Amtsgericht nicht. Dadurch, dass der Vermieter in dem Erhöhungsschreiben ausdrücklich die Erhebung der Zustimmungsklage für den Fall des Ausbleibs einer Zustimmung angekündigt habe, könne in der Einräumung des Widerrufsrechts kein Verzicht auf die Zustimmungsklage gesehen werden.

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.

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
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 (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

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 bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
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

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
U Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



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

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@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, Wandlitzstr. 13
S Karlshorst

■ Di 18-20 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12, nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße

Tramhaltestellen: Am Faulen See
(Tram 27) und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

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 Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,
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:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

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:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. und 3. 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, Jessnerstraße 4

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.

Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

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

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

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:**

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 030-859 56 86 23.

Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **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, ☎ 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,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163 / 8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 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
 - Elektroinstallationen
 - 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.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig die papierlose Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

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 50 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 50 Euro
Gutscheincode: mieterverein: Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-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

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

E-Mail: [AWH-B-Wedding@](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

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 Hüser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

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 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

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 1. Monats im Quartal

um 19 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, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmuth 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 Borovitzky,

Cornelia Wolter (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 Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



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

September 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 5.9.

19.30 Uhr Vortragswettbewerb **Silver Science Slam: Graues Haar trifft graue Zellen – Zweiter ü40 Science Slam** mit Dietmar Arnold, Prof. Ulrich Dirnagl, Prof. Ludwig Ellenberg, Thomas R. Hoffmann, Prof. Thomas Naumann, Prof. Elisabeth Steinhagen-Thiessen

Dienstag, 6.9.

17.30 Uhr Buchvorstellung: **Prof. Dr. Helmut Satz: Die Welt vor dem Urknall und die Entstehung des Universums***

19.30 Uhr Buchvorstellung: **Muhō Nölke: Warum wir uns vor dem Tod nicht fürchten müssen***

Mittwoch, 7.9.

17.30 Uhr Prof. Dr. rer. nat. Isabel Dziobek: **Autismus und Asperger-Syndrom im Erwachsenenalter***

19.30 Uhr Dr. Eva C. Schweitzer: **Trump Party – Wie Amerikas Neue Rechte nach der Macht greift***

Donnerstag, 8.9.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: **InnSaei – Die Kraft der Intuition**

17.30 Uhr Buchvorstellung: **Michael Bienert: Modernes Berlin der Kaiserzeit***

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **InnSaei – Die Kraft der Intuition**

19.30 Uhr Nicolas Hénin: **Der IS und die Fehler des Westens – Warum wir den Terror militärisch nicht besiegen können***

Freitag, 9.9.

15.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: **Römische Kaiser, Herrscher der Welt – Von Augustus bis Augustulus***

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: **Erkrankungen des Nervensystems und die „Burnout-Lüge“***

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **InnSaei – Die Kraft der Intuition**

19.30 Uhr Dr. Martin zur Nedden: **Was kommt nach dem Higgs? Die neuesten Ergebnisse der Weltmaschine***

Montag, 12.9.

19.00 Uhr Film mit Gespräch: **Die Stadt als Beute**

19.30 Uhr Diskussion: **Prof. em. Dr. Hajo Funke, Prof. Dr. Werner J. Patzelt, Andreas Speit: Rechtsruck auch bei den Berliner Abgeordnetenhauswahlen?**

Dienstag, 13.9.

17.00- Gesundheitstag: **Prof. Dr. med. Wolf Petersen, Dr. med. Karl Schmoranz:**

19.00 Uhr **Volkskrankheit Arthrose; Möglichkeiten und Grenzen der Endoprothetik*,** Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**

Mittwoch, 14.9.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**

17.30 Uhr Buchvorstellung: **Gabriele Teutloff, Jürgen Alex: Streifzüge durch die Lausitz***

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**

19.30 Uhr Buchvorstellung: **Steve Ayan: Warum weniger Denken mehr hilft***

Samstag, 17.9.

10.00-17.00 Uhr **Natürlich Gesund-Tag**

11.00-11.50 Uhr Dr. med. Markus Wispler: **Reizdarm – Ist mein Darm gesund oder krank?***

11.00-11.50 Uhr Dr. Brigitte Jauch-Wimmer: **Nachhaltig gesund mit Homöopathie***

12.00-13.30 Uhr Workshop mit Tamay Jentjens: **Erhalte Deinen Körper – Werde schmerzfrei und geschmeidig!**

12.00-13.15 Uhr Diskussion im rbb Inforadio „Das Forum“ mit Ute Holzhey u.a.: **Was kostet Gesundheit?**

14.00-14.50 Uhr Dr. med. Achim Kürten: **Traditionelle Chinesische Medizin – Eine Einführung***

14.00-14.50 Uhr Prof. Dr. Hartmut Schröder: **„Kultur heilt“ – Warum kulturelle Partizipation wichtig für die Gesundheit ist***

15.00-15.50 Uhr Christian W. Engelbert: **Phytotherapie: Die Heilkraft der Pflanzen***

15.00-16.30 Uhr Workshop LachYoga: **Josefine Grimmer: Kurzurlaub mit Langzeitwirkung**

16.00-16.50 Uhr Thomas Frankenbach: **Somatische Intelligenz – Die Weisheit des Körpers als bester Ernährungsberater***

Montag, 19.9. bis Mittwoch 28.9.

Ausstellung: Von Fremden zum Mitbürger, Eintritt frei

Montag, 19.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Vor der Morgenröte**

17.30 Uhr Lesung mit Diskussion: **Anke Mühlig, Christa Matter,**

Prof. Dr. med. Frank Godemann: Demenz – Das große Vergessen

19.00 Uhr Spielfilm: **Vor der Morgenröte**

19.30 Uhr Ronald Prokein: **Von Sibirien bis ins Outback Australiens***

Dienstag, 20.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **Vor der Morgenröte**

17.30 Uhr Prof. Dr. med. Jörg Spitz: **Die lebenslange Bedeutung der Ernährung für unsere Gesundheit***

19.00 Uhr Spielfilm: **Vor der Morgenröte**

19.30 Uhr Vortrag mit Meditation: **Dr. med. Wilfried Reuter: Zum Umgang mit sorgenvollen Gedanken aus buddhistischer Sicht***

Mittwoch, 21.9.

17.00- Gesundheitstag

19.00 Uhr Prof. Dr. med. Heino Kienappel: **Endoprothetik der Hüfte und des Knies – Was hilft speziell bei mir?*** Eintritt frei

19.00 Uhr Spielfilm: **Vor der Morgenröte**

19.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Jan Kalbitzer: Digitale Paranoia – Online bleiben, ohne den Verstand zu verlieren***

Donnerstag, 22.9.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: **The Visit – Eine außerirdische Begegnung**

17.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Matthias Bath: Berlin – Eine Biografie***

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **The Visit – Eine außerirdische Begegnung**

19.30 Uhr Azadeh Zamirirad: **Gefahr gebannt? Jahr zwei des Atomabkommens mit dem Iran***

Freitag, 23.9.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: **The Visit – Eine außerirdische Begegnung**

17.00 Uhr Vorträge und Diskussion: **Prof. Dr. L. Ellenberg, Dr. med. A. Kürten,**

Prof. Dr. med. E. Steinhagen-Thiessen, R. Stichling:

Dr. Semler Zukunftsdialog „Osteoporose“, Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **The Visit – Eine außerirdische Begegnung**

Samstag, 24.9.

10.00- Gesundheitstag/Messe:

17.00 Uhr **Modernes Hören 2016**

Montag, 26.9.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: **The Visit – Eine außerirdische Begegnung**

17-19 Uhr Gesundheitstag:

Sima Schahandeh-Stappenbeck, Dr. med. Ludger Bolle:

Minimal-invasive Behandlung von Hämorrhoiden ohne Skalpell*, Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: **The Visit – Eine außerirdische Begegnung**

19.30 Uhr Diskussion mit Theresa Keilhacker, Ramsi Kusus,

Dipl.-Ing. Reiner Nagel, Dr. Jochen Lang,

Prof. Dr. Vanessa Miriam Carlow:

Neue Qualitäten für neue Quartiere?, Eintritt frei

Dienstag, 27.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **7 Göttinnen**

17.30 Uhr Live Multimedia-Vortrag: **Ines und Patrick Valentini:**

Oman – ein Land zwischen Vorgestern und Übermorgen

19.00 Uhr Spielfilm: **7 Göttinnen**

19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: **Spiritualität und Engagement – christliche und buddhistische Perspektiven***

Mittwoch, 28.9.

16.30 Uhr Spielfilm: **7 Göttinnen**

17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: **Entzündungs-, Rheuma- und Autoimmunkrankheiten – Hilfe aus der Natur***

19.00 Uhr Spielfilm: **7 Göttinnen**

19.30 Uhr Yvonne Hofstetter: **Das Ende der Demokratie – Wie die künstliche Intelligenz die Politik übernimmt und uns entmündigt***

19.30 Uhr Prof. Dr. Svetlana Berdyugina: **Das Leben – Eine multidisziplinäre Ansicht*,** Eintritt frei

Donnerstag, 29.9.

17.30 Uhr Elke Krauskopf: **Die Künstlerrebellin**

Niki de Saint Phalle und Jean Tinguely*

19.30 Uhr Matthias Weik, Marc Friedrich: **Kapitalfehler – Wie unser Wohlstand vernichtet wird und warum wir ein neues Wirtschaftsdenken brauchen***

Freitag, 30.9.

15.30 Uhr Gisela Gehrman: **Wenn die Sinnesorgane älter werden – Über Sehen, Hören, Riechen und Schmecken***

17.30 Uhr Buchvorstellung: **Magdalena Schupelius: Die Geschichte**

des Berliner Zoos von 1844 bis heute*

19.30 Uhr Prof. Dr. Bénédicte Savoy: **Geraubte Kunst – Objekte der Begierde***

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2016 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €

Der Berliner Mieterverein und andere laden ein:

7. Berliner Sozialgipfel zu den Wahlen zum Abgeordnetenhaus

am Mittwoch, den 7. September 17.30 Uhr

Deutscher Gewerkschaftsbund DGB

Leuschner-Saal, Kleiststraße 19-21, 10787 Berlin

Berlin wächst

Berlin gehört nicht nur zu den beliebtesten, sondern auch zu den am schnellsten wachsenden Metropolen in Europa. Zu den über 3,5 Millionen Einwohnern kommen jedes Jahr Zehntausende hinzu. Bis 2020 werden über 3,7 Millionen Einwohner vorhergesagt. Die Zahl der Flüchtlinge ist darin nicht enthalten.

Zurzeit leben hier circa 60 000 Flüchtlinge. Bis Ende 2016 rechnet der Senat mit weiteren 20 000 Neuzugängen. Auch in den Folgejahren werden weitere Menschen nach Europa fliehen. Alle Menschen brauchen menschenwürdige und bezahlbare Wohnungen. Aber auch die soziale Infrastruktur muss der wachsenden Einwohnerzahl angepasst werden: Kitas, Schulen, Horte, Medizinische Versorgung, Beratung, Verwaltung, ebenso wie Freizeitmöglichkeiten, ÖPNV, Sicherheit sowie Ausbildung und gute, fair bezahlte Arbeit.

Solidarität

Die hier lebenden Menschen – Junge wie Ältere – dürfen nicht gegen jene ausgespielt werden, die neu hinzukommen, ob als Zuzüge oder als Flüchtlinge. Daher ist eine soziale Stadtentwicklung wichtig, die sich an den Bedürfnissen und den Möglichkeiten der Menschen orientiert.

Am 18. September 2016 sind in Berlin Wahlen zum Abgeordnetenhaus und den zwölf Bezirksverordnetenversammlungen. Wir konfrontieren die Parteien und deren Spitzenkandidatinnen und -kandidaten mit den Forderungen und Ansprüchen des Berliner Sozialgipfels an eine soziale Stadtentwicklung und laden ein zum Diskutieren.

Der Berliner Sozialgipfel

2010 haben sich neun starke Organisationen zusammengetan, um gemeinsam mehr zu erreichen: Eine soziale und gerechte Politik für Berlin. Berlin soll für alle da sein. Nicht nur für die Jungen, Fitten, Wohlhabenden. Gerade für die Schwächeren wird es aber immer schwieriger, zum Beispiel für ältere Menschen, Behinderte oder Flüchtlinge, Erwerbslose und Menschen mit geringem Einkommen.

Der Berliner Sozialgipfel hat jedes Jahr ein Schwerpunktthema: 2016 ist es die soziale Stadtentwicklung. Wir arbeiten für eine solidarische Gesellschaft, in der alle eine Chance und einen würdigen Platz haben.

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Programm

- 16:30 Uhr Einlass – Beginn
- 17:30 Uhr Eröffnung durch **Doro Zinke**,
Vorsitzende des DGB Berlin-Brandenburg
Input 1: Berlin muss Hauptstadt der guten Arbeit werden
- 17:35 Uhr Einführung zum Positionspapier
des Berliner Sozialgipfels
Input 2: Berlin – solidarische Stadt für alle
Ursula Engelen-Kefer,
Sozialverband Deutschland,
Landesverband Berlin-Brandenburg
Input 3: Mieterschutz und
preisgünstiger Wohnraum
Reiner Wild, Berliner Mieterverein
- 17:45 Uhr **Podiumsdiskussion**
mit den Spitzenkandidatinnen
und Spitzenkandidaten
Michael Müller,
Regierender Bürgermeister,
Landesvorsitzender der SPD Berlin
Frank Henkel,
Bürgermeister und Innensenator,
Landesvorsitzender der CDU Berlin
Ramona Pop,
Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/
Die Grünen, Abgeordnetenhaus Berlin
Klaus Lederer,
Landesvorsitzender DIE LINKE Berlin
Moderation: Alfred Eichhorn
- 18:45 Uhr Nachfragen aus dem Publikum
- 19:00 Uhr Abschlussrunde

Anmeldung

Bitte melden Sie sich per E-Mail
unter bmv@berliner-mieterverein.de
zum 7. Berliner Sozialgipfel an.

Bitte geben Sie Ihren Namen, Vornamen, Institution, Organisation, Funktion, Straße und Hausnummer, Postleitzahl und Ort, Telefon- oder Handy-Nr., E-Mail-Adresse an. Sollten mehr Anmeldungen eingehen, als Plätze im Saal zur Verfügung stehen, werden TN-Bestätigungen oder Absagen versendet. Es gilt die Reihenfolge des Eingangs beim DGB.