



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

August/
September
8+9/2017

**NEUE GROSS-
SIEDLUNGEN**

**Erfahrungen nutzen,
aus Fehlern lernen**

**VOLKSENTSCHEID
FLUGHAFEN TEGEL**

**Populismus
auf dem Rücken
der Geplagten**

**NEUE WOHNUNGS-
GEMEINNÜTZIGKEIT**

**Wohnungsunter-
nehmen wollen keine
Steuerbefreiung**



**Brandbeschleuniger
der Verdrängung**

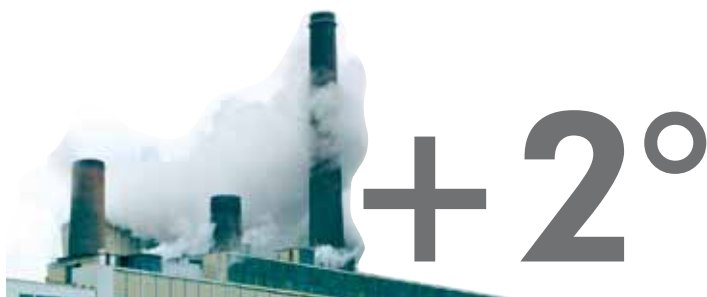
**Eine BMV-Analyse belegt Auswüchse und
Irrwege der aktuellen Modernisierungspraxis**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 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

Siedlung Westend: „Dann können wir's auch lassen“	6
Buchtipp: Bahnbrechende Fusion	6
Variowohnen: Modell mit Familientradition	7
Veranstaltungstipp: Nicht nur reich und groß	7
Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses:	
Keine Anzeichen für Entspannung	8
Hausverwalter und Makler:	
Fortbildungspflicht statt Sachkundenachweis	8
Landeseigene Ein- und Zweifamilienhäuser:	
Verkauf mit eingebauter Eigenbedarfskündigung	9
Buchtipp: Antworten auf die Wohnungsfrage	9
BBU-Jahresbilanz: Mehr gebaut – aber deutlich zu wenig	10
Buchtipp: Plädoyer für eine offene Stadt	10
BMV-Beratungsstatistik: Mängel liegen an der Spitze	11
Ausstellungstipp: Kostbares Erbe	11
KfW-Auszeichnung: Neues Leben in der alten Scheune	12
Gontermannstraße: „Mit uns ist zu rechnen“	12
Mietenbündnis-Bericht 2016: Licht und Schatten	13
Buchtipp: Als Kanzlerin Merkel Hausbesetzerin war	13

TITEL

Brandbeschleuniger der Verdrängung:	
Eine BMV-Analyse belegt Auswüchse und Irrwege	
der aktuellen Modernisierungspraxis	14

HINTERGRUND

Neue Großsiedlungen:	
Erfahrungen nutzen, aus Fehlern lernen	20
Volksentscheid zum Flughafen Tegel:	
Populismus auf dem Rücken der Geplagten	21
Neue Wohnungsgemeinnützigkeit:	
Wohnungsunternehmen wollen keine Steuerbefreiung	22
Wohnen auf dem Campingplatz:	
Große Freiheit auf kleiner Parzelle	24

MM EXTRA

Bundestagswahl 2017	26
----------------------------------	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Finanzielle Überforderung der Bewohner, fragliche Wohnwertverbesserung und unwirtschaftliche energetische Maßnahmen sind das häufige Ergebnis der aktuellen Modernisierungspraxis und machen sie zu einem **Brandbeschleuniger der Verdrängung**

14



Warum nicht **Erfahrungen nutzen, aus Fehlern lernen** und über den Bau neuer Großsiedlungen nachdenken?

20



Manche Menschen verbringen mehr Zeit als nur ein paar Tage Urlaub auf dem Campingplatz. Für sie ist das die **Große Freiheit auf kleiner Parzelle**

24

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

Betr.: MieterMagazin 6/2017, Seite 11, Rainer Bratfisch: „Internetportal für Wohnungsbewertung – Perfektes Match?“

Wieso kann ein Internetportal das?

Letztes Jahr hatte ich dem Berliner Mieterverein den Vorschlag gemacht, sich dafür einzusetzen, dass zu den vorhandenen Merkmalsgruppen des Mietspiegels, die vorwiegend die Immobilie betreffen, noch der Hausverwaltungsservice als neue Merkmalsgruppe aufgenommen und mit Punkten für Erreichbarkeit, Treppenhäusreinigung, Reparaturservice, Transparenz und Genauigkeit der Betriebskostenabrechnung bewertet wird. Als Antwort bekam ich, das wäre nicht objektiv beurteilbar. Nun lese ich diesen Artikel in Ihrer Zeitschrift und frage mich, wieso der Mietspiegel nicht kann, wozu Laien jetzt anscheinend in der Lage sind? Wie wird denn die Objektivität der Bewertungen des Internetportals von Ihnen eingeschätzt?

A. Kadke per E-Mail

Hausverwaltungsservice, Treppenhäusreinigung, Erreichbarkeit und

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) · 65. Jahrgang 2017
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:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** dpa, euro-luftbild.de/Robert Grahn/dpa, Jens Kalaene/dpa, Sabine Mittermeier, Claus Morgenstern/dpa, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Heinrich Sanden/dpa, Marc-Steffen Unger, Kersten Urbanke · **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

Tag des Wohnens 2017

Informationstag für junge Leute „Rund um das Wohnen“

Freitag, 22. September 2017 um 10 Uhr

im Studentenheim am Steinplatz,
Hardenbergstraße 35, 10623 Berlin

Eine Veranstaltung des Berliner Mietervereins in Kooperation mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), StudierendenWERK Berlin, Studentendorf Schlachtensee eG und dem WG-Portal „wg-suche.de“.

Weitere Informationen unter
www.berliner-mieterverein.de und
www.tag-des-wohnens.de

ähnliches sind tatsächlich Kriterien, die sich einer objektiven Messbarkeit etwa in Form einer Punktebewertung entziehen. Das gilt auch für das vorgestellte Internetportal, dass letztlich nur subjektive Erfahrungen seiner Nutzer widerspiegelt und allenfalls durch Fallhäufung eine Tendenz abbildet.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 7/2017, Seite 4, Leserbrief J. Klein: „Für Rentner ungeeignet“

Renten kürzung bei Umzug?

Niemanden wird die Rente gekürzt, wenn er zum Beispiel von Charlottenburg nach Friedrichshagen zieht (eigene Erfahrung) und niemand bekommt einen Zuschlag, wenn er ins Ausland zieht. Wenn das so wäre, wäre Berlin morgen leer. Entscheidend ist die Anwartschaft, die man sich durch Einzahlungen in die Rentenkasse erworben hat.

J. Naumann per E-Mail

Zu unterscheiden ist, welche Art(en) von Rente gezahlt werden. Bei der Altersrente wirkt sich der aktuelle Wohnort auf die Rentenhöhe nicht aus, jedoch bei der Witwenrente. Umzüge von Rentnern innerhalb Deutschlands – auch von den alten in die neuen Bundesländer und umgekehrt – bringen in der Regel für die Rente keine Nachteile mit sich. Der Rentner meldet den Umzug beim Renten-Service der Deutschen Post (das ist auf jedem Postamt möglich) und hat damit alle Formalitäten erledigt. Mit einer Rentenmin-

derung müssen aber Rentner rechnen, die von den alten in die neuen Bundesländer ziehen und neben einer Witwen-, Witwer- oder Waisenrente eigenes Einkommen erzielen, das auf die Rente angerechnet wird: Da in den neuen Bundesländern derzeit noch niedrigere Freibeträge gelten, kann dann der Umzug zu einer Rentenkürzung führen.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 5: „Augenblicke“

Kleine Ergänzung

Ich bin einer der vier Eigentümer des Hauses Brunhildstraße 6 in Schöneberg, von dem Sie dieses Foto veröffentlicht haben. Es gibt davon noch ein älteres Bild als Postkarte (siehe Web-Adresse unten). Es zeigt den Putz aus den 1960er Jahren, den wir inzwischen – siehe das von Ihnen veröffentlichte Foto – etwas freundlicher gestrichen haben. Der Text „Hol Kohlen“ lautete ursprünglich „Holz + Kohlen“. Das „z“ und das „+“ sind leider verloren- beziehungsweise kaputtgegangen. Die Buchstaben bestehen aus einem sehr, sehr alten Plastik, vermutlich noch aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Sie zerbröseln leider sehr leicht bei Berührung. In dem ehemaligen Kohlenladen ist übrigens seit 1993 der anthroposophische Aids-Selbsthilfverein Regenbogen e.V. tätig.

C. Kirsch per E-Mail

www.berlin-bleibt-bunt.de/epages/61779754.sf/de_DE/?ObjectPath=/Shops/61779754/Products/GS-215

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:
Servicetelefon ☎ 030-226260

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

Beratung zu Heizung und Heizkosten

Die Energieberatung im Beratungszentrum Spandau, Mönchstraße 7 findet ab September jeweils am 1. Montag eines Monats statt. Alle Beratungsangebote des Berliner Mietervereins rund um Heizung und Heizkosten finden Sie auf der Seite 41 dieser MieterMagazin-Ausgabe.

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 40. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

Mediation und Konfliktberatung

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

mediation@berliner-mieterverein.de

8. Berliner Sozialgipfel

Soziale Gerechtigkeit für alle:
Wohnen, Leben, Arbeiten, Teilhaben

Podiumsdiskussion zur Bundestagswahl
mit Eva Högl (SPD), Monika Grütters (CDU), Lisa Paus (Grüne) und Petra Pau (Linke)

12. September 2017, 17 Uhr, DGB-Gewerkschaftshaus, Keithstraße 1-3, nahe Wittenbergplatz, weitere Informationen unter www.berliner-mieterverein.de und www.berliner-sozialgipfel.de

„Ist der Mieterschutz am Ende?“

Mietenpolitische Diskussion zur Bundestagswahl

Mittwoch, 6. September 2017, 19.30 Uhr
Stadtteilzentrum Familiengarten, Oranienstraße 34 (Innenhof), 10999 Berlin-Kreuzberg

Caren Lay MdB (Die Linke), Dr. Klaus Mindrup MdB (SPD), Christina Gräff MdA (CDU) sowie Katrin Schmidberger MdA (Bündnis 90/Die Grünen)

Veranstalter: Berliner Mieterverein, Netzwerk Mieten & Wohnen und Republikanischer Anwaltsverein (RAV)

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, 18. September 2017 und Montag, 16. Oktober 2017.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Brigitte Ley.

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.

SIEDLUNG WESTEND

„Dann können wir's auch lassen“

Der umstrittene Abriss der Siedlung Westend verzögert sich weiter. Eigentlich sollte es schon 2017 losgehen. Doch die vom Bezirk verlangte Einigung mit den Altmietern ist nicht in Sicht. Das zeigte sich auch bei einer Einwohnerversammlung Ende Juni.

Foto: Nils Richter



Die Altmietern fühlen sich zum Auszug gedrängt

Auf der gut besuchten Veranstaltung, zu der die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg-Wilmersdorf geladen hatte, hagelte es Kritik an den Plänen der Deutsche Wohnen. Die börsennotierte Wohnungsgesellschaft will 212 bezahlbare Wohnungen abreißen, um 600 neue zu errichten. Das MieterMagazin hatte mehrfach berichtet, zuletzt in Ausgabe 1+2/2017 („Kartenspiele“). Nur 25 Prozent der geplanten Wohnungen sollen preisgebunden sein. „Das ist weniger als jetzt“, kritisiert Achim Schüler von der Bürgerinitiative Siedlung Westend.

Seit Jahren kämpft die Initiative für den Erhalt der ehemaligen Alliierten-Siedlung mit ihren großzügigen Grünflächen. Die Altmietern können zu einer „ungefähr vergleichbaren Gesamtmietbelastung“ in den Neubau umziehen, verspricht Deutsche-Wohnen-Sprecherin Manuela Damianakis. Zum Mietpreis der restlichen Wohnungen könne man derzeit noch nichts sagen. Die vorhandenen Mieter fordern den Beibehalt ihrer jetzigen Nettokaltmiete.

Bisher liegt nicht einmal ein Bauantrag vor, wie Bezirksbaustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen) bestätigt. Für das Bauvorhaben muss zuerst der Bebauungsplan geändert werden. Die BVV hat zur Bedingung gemacht, dass sich die Deutsche Wohnen mit den Altmietern einigt. Insbesondere soll ihnen garantiert werden, dass die Miete gleich bleibt. Doch eine solche Vereinbarung gibt es bisher nicht. Strittig war zudem, ob die Wohnungen der Altmietern Bestand-

teil der 25 Prozent preisgebundener Wohnungen sind. Nun hat der Bezirk klargestellt, dass dies nur für die Wohnungen von Mietern mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zutreffen kann. Die Deutsche Wohnen reagierte verschnupft. „Wir haben von Anfang an gesagt, das Ganze muss wirtschaftlich sein, sonst können

wir's auch lassen“, so Manuela Damianakis – eine Äußerung, die die Bürgerinitiative freuen dürfte. Hier hat man den Eindruck, dass die Deutsche Wohnen das Problem aussitzen will. „Wir fühlen uns zum Auszug gedrängt“, sagt Achim Schüler. Bereits jetzt stehen rund 80 Wohnungen leer.

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Bahnbrechende Fusion

Am 1. Oktober 1920 vereinigte sich Berlin mit sieben Städten, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken zur Einheitsgemeinde Groß-Berlin. Mit Blick auf das heranahende 100-jährige Jubiläum gibt die Hermann-Henselmann-Stiftung nach und nach eine fünfteilige Buchreihe heraus. Den Anfang macht ein Band, der sich der heute wieder aktuellen Wohnungsfrage widmet. Gerade für den Wohnungsbau war die heftig umstrittene Eingemeindung ein bahnbrechender Schritt, hatten doch zuvor die Gemeinden mehr gegeneinander als miteinander gearbeitet, denn sie warben mit Steuererleichterungen Industriebetriebe und wohlhabende Bürger aus Berlin ab und ließen die Zentralstadt mit ihren riesigen Wohnungsproblemen allein. Erst nach der Fusion gab es eine einheitliche Wohnungspolitik, die in den 1920er Jahren zum Bau vorbildlicher Wohnsiedlungen führte. Dass die Erfolge einer starken Stadtverwaltung bis heute nicht selbstverständlich sind, zeigt das Buch mit Beispielen anderer europäischer Hauptstädte. In Paris haben Stadt und Vorstädte beim Umgang mit den großen Banlieu-Siedlungen kaum jemals zusammengearbeitet. In Moskau wird die Stadtentwicklung zum großen Teil von privaten Wohnungsbaukombinaten beherrscht. Und in London greift die britische Regierung tief in die Belange der Stadt ein – mit dem Ergebnis, dass es den sozialen Wohnungsbau dort nicht mehr gab und sich kaum noch jemand das Leben in London leisten kann.

js



Harald Bodenschatz/Klaus Brake (Hg.): 100 Jahre Groß-Berlin. Wohnungsfrage und Stadtentwicklung. Berlin 2017, 25 Euro

VARIOWOHNEN

Modell mit Familientradition

Geräumig, flexibel, bezahlbar – im Grunewald entsteht Berlins erstes Modellprojekt im Rahmen des Programms „Variowohnen“. Das Zuhause für Studenten und Azubis ergänzt eine vorhandene Wohnanlage, die schon vor rund 60 Jahren etwas ganz Besonderes war.

Das Studentenwohnheim am Dauerwaldweg im Grunewald ist seit fast sechs Jahrzehnten eine nachgefragte Adresse. Nun kommen – gefördert vom Bundesbauministerium (BMUB) – zu den bisher 125 Plätzen noch 50 weitere hinzu. Das neue Haus, das wie die ganze Anlage zum Studierendenviertel Berlin gehört, ist das erste hauptstädtische Modellvorhaben im Rahmen des Förderprogramms Variowohnen. Mit insgesamt 120 Millionen Euro unterstützt das Ministerium noch bis Ende 2018 den Bau von Kleinstwohnungen und damit die innovative Entwicklung modularer Bauweisen.

Dabei geht es nicht nur darum, kostengünstig, ökologisch und nachhaltig zu bauen, sondern die Wohnungen auch so variabel wie möglich zu gestalten. Variowohnungen sind zwar erst einmal für Studenten gedacht, um die Situation auf den überstrapazierten Wohnungsmärkten vieler Hochschulstädte zu entspannen. Die Wohnmodule sollen aber durchaus auch einmal für andere Mietergruppen attraktiv sein. Für Senioren beispielsweise, die sich verkleinern müssen, aber auch mit einer geringen Rente weiter innerstädtisch wohnen und leben wollen. Eine der Voraussetzungen, um in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, ist deshalb auch eine garantierte niedrige Miete. So dürfen die Wohnplätze für Studenten, die eine Mindestgröße von 20 Quadratmetern aufweisen und gut ausgestattet sein müssen, nicht mehr als 280 Euro Warmmiete kosten.

Das Neubauprojekt im Grunewald, ein vierstöckiges Wohngebäude, fügt

sich harmonisch in eine Anlage ein, die ebenfalls einmal ein Modellprojekt war und seit Ende der 1980er Jahre auf der Berliner Denkmalschutzliste steht. Entworfen wurde sie gegen Ende der 1950er Jahre vom Architekten Peter Lehrecke, einst Professor für Architektur an der TU Berlin. Seine Baupläne boten den Bewohnern bereits damals ungewöhnlich viele Freiräume: extra geräumige Küchen als Treffpunkt in jeder Wohneinheit, dazu gleichzeitig Raum für Spielabende und Partys natürlich. Die Zimmer mit Durchbruch für verheiratete Studenten lösten in Berlin erst einmal Empö-

rung aus: Studenten sollten studieren und nicht verheiratet sein. Heute ist es übrigens der Sohn des ehemaligen Architekten, Jakob Lehr- ecke, der mit seinem Partner Robert Witschurke die Anlage im Bauhausstil mit dem Modellprojekt ergänzt. Dieses soll zügig, effizient und wirtschaftlich gebaut und bis Ende 2018 fertiggestellt werden.

Die Grundrisse sind flexibel gestaltet, auf dem Dach wird Solartechnik installiert, und die Freiflächen um das Gebäude werden ökologisch gestaltet und mit regionalen Gehölzen bepflanzt werden.

Rosemarie Mieder

Am Studentenwohnheim im Grunewald wird gebaut

VERANSTALTUNGSTIPP

Nicht nur reich und groß

Bei „Macht und Pracht“, dem bundesweiten Schwerpunktthema des diesjährigen Denkmaltags, denkt man wohl unweigerlich an repräsentative Bauten, an prächtige Theater, Schlösser und Kirchen, wie sie Berlin zuhause hat. Doch es soll nicht allein um ein vordergründiges Zeigen von Reich und Groß gehen, wie der Veranstalter, die Stiftung Denkmalschutz, betont, sondern auch um Bauten, die bewusst auf Pracht verzichten, und um Architektur als Ausdruck von Machtverhältnissen. Daher steht nicht nur das Renaissance-Theater oder die Villenkolonie Grunewald auf dem Programm, sondern auch die Wohnanlage Helenenhof oder eine Fahrradtour zu Berlins Gas-Straßenlaternen. Die prächtigen „Stadt villen der Millionenbauern“ rund um die Schöneberger Dorf- aue öffnen ebenso ihre Pforten wie die „Arbeiterpaläste“ in der Karl-Marx-Allee. Bei letzteren kann man sogar aufs Dach steigen. Neu im Programm: eine Tour zum Club Gretchen, der sich im neuen Sanierungsgebiet Drago- ner-Areal in Kreuzberg befindet. Eine weitere „Clubspezial“ führt zum RAW-Gelände in Friedrichshain. *bl*



■ Die Veranstaltungen sind kostenlos, teilweise ist eine Anmeldung erforderlich:
Tag des offenen Denkmals 2017
9. und 10. September
Hotline 030 80 96 27 44
Programm unter
www.berlin.de/denkmaltag

IMMOBILIENMARKTBERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Keine Anzeichen für Entspannung

Auf dem Berliner Immobilienmarkt dreht sich die Preisschraube kräftig weiter. Das zeigt der Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Jahr 2016. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert Eingriffe der Bundespolitik.

In Berlin ging 2016 die Zahl der Verkäufe von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um sieben Prozent zurück. Dabei wurden auch neun Prozent weniger Geld umgesetzt. Das ist aber immer noch der zweithöchste Jahresumsatz seit 1990. Es wurden auch 24 Prozent weniger Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt als 2015. Die Kaufpreise zogen jedoch weiter kräftig an. Mietshäuser wurden zu 20 Prozent höheren Preisen gehandelt als im Jahr 2015. Für Eigentumswohnungen zahlten die Käufer 12 Prozent mehr. Die Nachfrage nach unbebauten Baulandgrundstücken

ist anhaltend hoch, die Bodenrichtwerte wurden teilweise deutlich angehoben. Und 2017 ist kein Stopp des Aufwärtstrends zu erkennen. Für Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen, macht diese Entwicklung deutlich: „Wir müssen politisch ins Marktgeschehen eingreifen, damit die Berlinerinnen und Berliner auch künftig noch bezahlbare Wohnungen finden.“

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild kommentiert: „Die erhöhten Kaufpreise für Mietwohnhäuser lassen nichts Gutes erwarten.“ Aufgrund der massiv angestiegenen Oberwerte beim Mietspiegel setzen Immobilienkäufer auf eine deutliche Steigerung der Mieten auch in bestehenden Mietverhältnissen, um ihre erhöhten Kaufpreise zu refinanzieren.

Sorgen machen dem BMV auch die um bis zu 60 Prozent erhöhten Bodenrichtwerte in innerstädtischen Lagen. Der Preis für unbebaute

Foto: Christian Muhrbeck



Die Kaufpreise bei Mietshäusern verteuerten sich um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr

Grundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau möglich ist, hat mit mehr als 2000 Euro pro Quadratmeter eine Höhe erreicht, die nur noch hochwertige Eigentumswohnanlagen realisierbar macht.

Wild kritisiert vor allem die Untätigkeit der Bundesregierung im Bodenrecht, Steuerrecht und Planungsrecht: „Die Bundesregierung hat die Innenstädte aufgegeben, soziale Stadtentwicklung ist für sie ein Fremdwort.“

Jens Sethmann

■ *Download der Immobilienmarktberichts: www.berlin.de/gutachterausschuss/*

HAUSVERWALTER UND MAKLER

Fortbildungspflicht statt Sachkundenachweis

Der Bundestag hat im Juni beschlossen, dass sich Hausverwalter und Immobilienmakler künftig regelmäßig fortbilden müssen. Die lang diskutierte Einführung eines Sachkundenachweises ist damit vom Tisch.

Gewerbliche Hausverwalter und Immobilienmakler dürfen auch in Zukunft ohne Sachkundenachweis tätig sein. Stattdessen müssen sie sich nur 20 Stunden innerhalb von drei Jahren fortbilden. Makler können weiterhin ohne Berufshaftpflicht arbeiten, während Verwalter von Wohnimmobilien künftig eine Gewerbezulassung benötigen. So besagt es das „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“.

Der fast zwei Jahre lang debattierte Gesetzentwurf wurde auf den letzten Metern noch einmal entscheidend verändert. Vor allem die Immobilienverbände hatten einen Sachkundenachweis gefordert, damit ihre Branche nicht mehr durch schwarze Schafe in Verruf kommt.

Foto: Nils Richter



20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren genügen, um den Maklerberuf ausüben zu dürfen

Obwohl Hausverwalter und Makler mit erheblichen Vermögenswerten handeln, kann jeder ohne Berufsausbildung diese Tätigkeit ausüben. Die nun beschlossene Weiterbildungsverpflichtung kann keinen Sachkundenachweis ersetzen.

Die neuen Anforderungen betreffen auch Mietshaus-Verwalter. Ursprünglich sollte das Gesetz nur für Verwalter von Eigentumswohnanlagen gelten. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hatte dies bei der Expertenanhörung im Bundestag heftig kritisiert: Es entstünde ein „Zweiklassensystem in der Immobilienverwaltung“, so DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Wenn der Bundesrat dem Gesetz im September zustimmt, kann es am 1. Juli 2018 in Kraft treten.

Jens Sethmann

Verkauf mit eingebauter Eigenbedarfskündigung

Das Land Berlin verkauft nach wie vor Wohnungen, die sich im Landesbesitz befinden. Bei der Privatisierung von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern soll der erweiterte Mieterschutz nicht gelten, obwohl die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen hier besonders hoch ist.

Ralf Möller wohnt seit 31 Jahren mit seiner Frau am Stölpchenweg in Wannsee. Das Zweifamilienhaus gehörte den Berliner Forsten. Der damalige Forstbeschäftigte hatte seine Werkmietwohnung im Laufe der Jahre in Schuss gehalten. Jetzt befürchten die Möllers, bald ausziehen zu müssen. Im Mai hat ein Sachverständiger Haus und Grundstück zur Verkehrswertermittlung begutachtet – ein sicheres Anzeichen für den bevorstehenden Verkauf.

„Das Damoklesschwert schwebt schon seit 1996 über uns“, berichtet Möller. Damals wurden alle Wohnungen der Berliner Forsten an die Hausverwaltung WoBeGe, eine Tochter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, übergeben. Auf Möllers Nachfrage wurde ihm unter anderem von der damaligen Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer wiederholt zugesichert, dass im Falle eines Verkaufs ein erweiterter Mieterschutz gelten würde. Die im Jahr 2000 beschlossenen „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung“ („8-Punkte-Programm“), sichern den Mietern einen unbefristeten Schutz vor Eigenbedarfskündigungen, vor Verwertungskündigungen und vor Luxusmodernisierungen zu und räumen ihnen ein Vorkaufsrecht ein.

Doch 2014 wendete sich das Blatt. Der damalige Finanzsenator Ulrich Nußbaum erklärte, dass es bei einem Verkauf keinen besonderen Mieterschutz geben soll. Sein Nachfolger Matthias Kollatz-Ahnen ist davon bisher nicht abgerückt. Dabei wäre gerade hier ein wirksamer Kündigungsschutz außerordentlich wichtig, denn der Kauf eines



Foto: Nils Richter

Ein- oder Zweifamilienhauses ist vor allem für Selbstnutzer attraktiv. Auf die idyllisch gelegenen Forst-Immobilien trifft das erst recht zu. „Es gibt im Haus zwar Probleme mit Feuchtigkeit im Mauerwerk, aber wer genug Geld hat, lässt sich davon nicht abhalten“, sagt Ralf Möller. „Eine

Eigenbedarfskündigung dürfte also schon nach kurzer Zeit drohen.“ Ein Wohnungsverlust kurz vor dem Ruhestand wäre für den Mieter katastrophal. Das Verkaufsgebot des Senats nennt Möller „Existenzvernichtung eigener Landesbediensteter“.

Jens Sethmann

Nach gut 30 Jahren Wohndauer in einem Haus der öffentlichen Hand muss das Ehepaar Möller jetzt mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen

BUCHTIPP

Antworten auf die Wohnungsfrage

Seit einem Jahrzehnt ist die Wohnungsfrage wieder akut, und eine baldige Lösung ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Wohnraum wird immer mehr zum international gehandelten Finanzprodukt, das sichere Rendite abwerfen soll. In den Großstädten wird es für Geringverdiener deshalb immer enger. An der Bauhaus-Universität Weimar fand im Mai 2016 eine Konferenz statt, deren Beiträge jetzt unter dem Titel „Wohnraum für alle?!“ veröffentlicht wurden. Experten verschiedener Fachrichtungen berichten über Sozialwohnungssysteme anderer europäischer Länder und schildern das Aufkommen stadtpolitischer Graswurzelbewegungen in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. Gestritten wird über den Nutzen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Auch werden die jüngsten wohnungspolitischen Anstrengungen von Frankfurt am Main, Hamburg und Berlin beleuchtet und das vielgelobte Wiener Modell der Gemeindewohnungen einem kritischen Blick unterzogen. In einigen Beiträgen ist die Fachsprache leider nicht sehr lesefreundlich, und zwei englische Texte sind nicht ins Deutsche übersetzt. Dennoch bietet das Buch mit seinem fach- und länderübergreifenden Blick interessante Lösungsansätze für die aktuelle Wohnungsfrage. js



Barbara Schöning, Justin Kadi, Sebastian Schipper (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bielefeld 2017, 29,99 Euro (E-Book 26,99 Euro)

BBU Zieht Jahresbilanz

Mehr gebaut – aber deutlich zu wenig

Kommunale und genossenschaftliche Vermieter in Berlin bauen weit mehr als in den zurückliegenden Jahren. Aber das reicht nicht aus. Bei einem Leerstand von 1,6 Prozent ist die Wohnungssuche auch bei den großen Unternehmen nicht leicht. Und dass es im weiteren Berliner Umland sehr viel mehr freie und vor allem billigere Wohnungen gibt, ist auch keine Lösung.

In Berlin wird nach wie vor zu wenig gebaut. Diese Schlussfolgerung zog Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) im Juli auf der Jahrespressekonferenz ihrer Organisation. Zwar hätten gerade die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen, die insgesamt 40 Prozent des hauptstädtischen Mietwohnungsbestandes bewirtschaften, mit rund 1,8 Milliarden Euro 16 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Allein die Genossenschaften hätten 2016 den Grundstein für mehr als 1000 Wohnungen gelegt. Aber die jährlich in Berlin insgesamt notwendigen 20000 Wohnungsfertigstellungen seien verfehlt worden. In Relation zur Bevölkerungszahl und auch bezogen auf den Anteil der neuen Mietwohnungen würde in der Hauptstadt deutlich weniger gebaut als in vergleichbar boomenden Metropolen. Immerhin stellt die Jahresstatistik auch fest, dass der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen – dank der Neubauoffensive von kommunalen, genossenschaftlichen und anderen Vermietern – kaum noch gesunken sei. Allerdings dürfte der mit 1,6 Prozent auf einem historischen Tiefpunkt liegen und die Wohnungssuche deutlich erschweren. Wer allerdings bei einem der BBU-Unternehmen etwas findet, zahlt in der Regel weniger als bei anderen Vermietern. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,74 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen die Vermieter des Verbandes 65 Cent unter dem Durchschnitt des neuen Berliner Mietspiegels.

Was dagegen den Wohnungsmarkt im Land Brandenburg angeht, so zeige sich ein eher differenziertes Bild. Während im gesamten Bundesland in rund 100 Städten der Leerstand weiter zurück ging (derzeit bei 7,5 Prozent), liegt er in den 74 Städten des weiteren Metropolenraumes deutlich höher (durchschnittlich bei 9,8 Prozent).

Trotz einer niedrigeren Miete, die mit 4,91 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter 1,50 Euro unter dem Mittel des Berliner Mietspiegels liegt: Ein Umzug weit über die Stadtgrenze hinaus ist für die meisten wohnungssuchenden Hauptstädter keine Lösung.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

Wenn die BBU-Unternehmen ihre Sollzahlen für den Wohnungsbau erreichen wollen, müssen sie künftig deutlich mehr schaufeln

BUCHTIPP

Plädoyer für eine offene Stadt

Die Angst vor Terror und Migranten, sich verschärfende soziale Unterschiede, städtebauliche Verdichtung und der Rückzug ins Private oder in die digitale Welt verändern die öffentlichen Räume. Radikale und populistische Tendenzen bedrohen das Prinzip der Offenen Stadt. Die Forderungen nach mehr Sicherheit und Überwachung auf öffentlichen Plätzen, Bahnhöfen, Spielplätzen und so weiter werden lauter – trotz aller Vorbehalte besorgter Bürger und der Datenschützer. Ein Autor des Buches geht so weit, die „Versicherheitslichung der Städte“ als Folge des „entfesselten Kapitalismus“ zu sehen. Sein Fazit: „Die politischen Verhältnisse sind verantwortlich für städtische Fehlentwicklungen, die letztlich zu Kriminalität und Terror führen, und nicht umgekehrt.“ Eine überdimensionierte urbane Sicherheitspolitik könne durchaus die soziale Polarisierung antreiben. Kooperative, partizipative und selbstverwaltete Bürgerbewegungen sind ein Gegenpol zu diesen Abschottungstendenzen. Urbanes Gärtnern, Reparieren, Tauschen und Selbstermachen bieten allen Beteiligten neue Freiräume zur individuellen und kreativen Gestaltung und tragen dazu bei, das Überleben des Konzepts der Offenen Stadt zu sichern. Das Berliner Allmende-Kontor, aber auch Bürgerinitiativen aus Nigeria, Südkorea und China werden als Beispiele für alternative Reaktionen auf die urbanen Herausforderungen vorgestellt. Ein Buch, das Tendenzen und Probleme der Stadtgestaltung benennt, aber auch Mut zum Handeln macht.

rb



Krusche, Jürgen (Hg.): Die ambivalente Stadt – Gegenwart und Zukunft des öffentlichen Raums. Berlin 2017, 28 Euro

Mängel liegen an der Spitze

Für seine 120 000 Mitglieder Haushalte führte der Berliner Mieterverein im Jahr 2016 knapp 85 000 Mietrechtsberatungen durch. Erstaunlich ist, dass trotz eines Mitgliederzuwachses die Beratungen bei gleichem Angebot an Beratungsterminen gegenüber 2015 um 4 Prozent abgenommen hat. Der Verein vermutet dahinter eine starke Versunsicherung der Mieter infolge der Wohnungsmarktlage.

Foto: Christian Muhrbeck



Jede fünfte Beratung des Berliner Mietervereins findet zu Gebäude- und Wohnungsmängeln statt

Bei den Beratungsthemen lagen wieder einmal Wohnungs- und Gebäudemängel an der Spitze. Etwa ein Fünftel aller Beratungen finden zu diesem Thema statt. „Bedauerlich ist, dass Mieter immer seltener mit einer Mietminderung den Vermieter zur Mängelbeseitigung anhalten können, weil bei dann eintretenden ‚Zahlungsrückständen‘ das Risiko einer Kündigung droht“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Mit einem Gesetzesvorstoß im Bundesrat wollte der Berliner Senat dieses Risiko vermindern – vergeblich.

Zweitwichtigstes Beratungsthema waren im Jahr 2016 Mieterhöhungen. Mit 15,5 Prozent sank der Anteil gegenüber 2015 (17,9 Prozent). Das liegt vornehmlich daran, dass 2016 kein Mietspiegel erschien. Der alle zwei (ungerade) Jahre erscheinende Mietspiegel erzeugt in der Regel eine Mieterhöhungswelle, aus der erheblicher Beratungsbedarf entsteht.

An dritter Stelle der Statistik stehen mit 11,8 Prozent Beratungen zu kalten Betriebskosten, an vierter Stelle Beratungen zu Heiz- und Warmwasserkosten (8,8 Prozent). Probleme bei Ein- und Auszug beziehungsweise mit der Kaution machen 6,5 Prozent der Beratungsthemen aus. Der Beratungsbedarf bei Modernisierung ist absolut und relativ angestiegen: von 4,9 Prozent im Jahr 2015 auf 5,8 Prozent im Jahr 2016. 5,4 Prozent der Beratungen beinhalteten Kündigung

gen des Vermieters oder des Mieters. Schönheitsreparaturen machten aufgrund der weitgehend klaren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der geringeren Umzugsquote nur noch 4 Prozent der Beratungsthemen aus.

Deutlich angestiegen sind Nachfragen zur Untervermietung: von 2,9 Prozent im Jahr 2015 auf 3,6 Prozent im Jahr 2016. „Das führen wir auch auf den deutlichen Mietenanstieg bei bestehenden Mietverhältnissen zurück, dem immer mehr Mieter mit einer Untervermietung zu begegnen versuchen“, erläutert Wild. Die restlichen Beratungsthemen behandeln Spezialfragen, die sich nicht unter

den oben genannten Themen subsumieren lassen.

In etwas mehr als 97 Prozent der Beratungen gab es eine außergerichtliche Streitbeilegung. In nur 2400 Fällen landete ein Streit vor Gericht. Aber eine gerichtliche Auseinandersetzung müssen die Mitglieder des Mietervereins in der Regel nicht fürchten, denn in der Mitgliedschaft ist eine Prozesskostenrechtsschutzversicherung enthalten. Die gilt aber nur für Streitfälle, die bei Eintritt in den Mieterverein nicht bereits schwelten. „Auch aus diesem Grund empfiehlt sich eine rechtzeitige, weil vorsorgende Mietervereinsmitgliedschaft“, so Wild.

mm

AUSSTELLUNGSTIPP Kostbares Erbe

Schlösser und Fachwerkhäuser, Sakralbauten und ein Leuchtturm, ein Karussell, eine Mühle, eine Parkanlage und ein Schiff: Die deutsche Denkmallandschaft ist vielfältig und hält sowohl große Namen bereit wie Karl Friedrich Schinkel und Ludwig Mies van der Rohe, aber auch unbekannte Meister. Zu einem Ausflug in diese Landschaft lädt das Biesdorfer Schloss mit der Wanderausstellung „Seht, welch kostbares Erbe“ ein. Wem die Vitрины und Tafeln nicht reichen, der kann in der Ausstellung virtuelle Streifzüge zu etwa 5000 Denkmalen unternehmen, zu deren Erhalt die Stiftung beitragen konnte.

Rosemarie Mieder



■ Vom 7. September bis zum 8. Oktober 2017 ist die Ausstellung zu sehen. Der Eintritt ist frei. Öffnungszeiten unter gruen-berlin.de/zkr-schloss-biesdorf

KfW-AUSZEICHNUNG

Neues Leben in der alten Scheune

Ein denkmalgeschützter, aber verfallener Vierseithof mit einer Scheune, die nur noch Ruine ist: Dank einer Stuttgarter Architektin ist wieder Leben auf dem Hof am Kaulsdorfer Anger eingezogen. Im Dorf freuen sie sich über die neuen Nachbarn und sind stolz auf den Preis, den das Ensemble in diesem Jahr gewonnen hat.

Die Scheune war schon zum Abbruch freigegeben. Der unter Denkmalschutz stehende Kastanienhof am Kaulsdorfer Dorfanger schien kaum mehr zu retten, als sich Ursula Steinhilber entschloss, ihn zusammen mit Freunden zu kaufen. Sein so sensibler wie innovativer Auf- und Umbau brachte der Stuttgarter Architektin und Professorin, die auch in Berlin lehrt und plant, den ersten Preis des „KfW Awards Bauen 2017“.

Bereits zum 15. Mal hat die KfW-Bankengruppe die begehrten Preise vergeben. Sie zeichnet damit private

Bauherren und Baugruppen für die Umwidmung von Gebäuden aus, für deren Modernisierung, Wiederbelebung und für die Schaffung von Wohnraum. In diesem Jahr waren es beispielsweise Projekte in Leipzig, Stuttgart und Erfurt, die für ihre gelungene Balance aus Architektur und Erscheinungsbild, Energie- und Kosteneffizienz, für optimale Raum- und Flächennutzung sowie individuelle Wohnlichkeit prämiert wurden.

„Die Herausforderungen, die der alte Vierseithof in Kaulsdorf stellte, sind enorm gewesen“, erinnert sich Ursula Steinhilber, „vor allem der Umbau der alten verfallenen Scheune.“ Es galt, das Gebäude nicht nur denkmalgerecht wieder aufzubauen, sondern auch für modernes Wohnen herzurichten.

Sie hat diese Probleme konsequent und zügig gelöst: 2014 begannen die Bauarbeiten an dem Ensemble, bereits im September 2015 zogen die ersten Bewohner ein. Auf dem

Foto: Claus Morgenstern/dpa



Eine bunt gemischte Gruppe bewohnt jetzt den restaurierten Hof am Kaulsdorfer Anger

Kastanienhof, der noch durch einen Neubau ergänzt wurde, entstanden zehn Eigentumswohnungen und eine Mietwohnung. Eingezogen sind sowohl junge Familien als auch Ältere, Neuberliner und Hauptstädter. Sie alle seien schnell in der Dorfgemeinschaft angekommen, erzählt Ursula Steinhilber. Dort freue man sich, dass die alte Scheune doch noch vor dem Abriss gerettet werden konnte – und nun natürlich über den Preis, den das Ensemble gewonnen hat: „Kaulsdorf ist stolz auf unseren Hof“, so die Architektin. *Rosemarie Mieder*

MODERNISIERUNG GONTERMANNSTRASSE

„Mit uns ist zu rechnen“

Widerstand erfolgreich: Kein Austausch der Kastendoppel Fenster, niedrigere Modernisierungsumlage

Die rund 230 Mietparteien der Tempelhofer Fritz-Bräuning-Siedlung können aufatmen. Die nach monatelangem Protest und zähen Verhandlungen getroffene Einigung über die energetische Modernisierung sei ein kleiner Erfolg, heißt es bei der Mieterinitiative.

Mittlerweile haben die Mieter neue Modernisierungsankündigungen erhalten. Statt 2,81 Euro, wie im Februar dieses Jahres angekündigt, soll sich die Miete nach Modernisierung nur noch um 1,81 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Besonders erfreulich: Härtefall-Widersprüche werden sofort nach Eingehen der Einkommensnachweise – und nicht erst nach Abschluss der Modernisierung – geprüft und anerkannt. Maximal 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens darf die Miete betragen, sonst wird gekappt. Den Zugeständnissen waren drei zähe Verhandlungsrunden mit der Buwog-Group vorausgegangen (das MieterMagazin hatte zuletzt in Ausgabe 7/17 über den Fall berichtet: „Kein Grund zum Feiern“). Kurz nach Redaktionsschluss stimmte die Bu-

wog-Group überraschend zu, die Doppelkassenfenster auf der Vorderseite zu erhalten. Jetzt sollen nur noch die rückseitigen Fenster durch Kunststofffenster ersetzt werden. Wegen der Fassadendämmung werden diese tiefer als bisher liegen. Franziska Schulte: „Schön sieht anders aus.“ Bedauerlich sei zudem, dass die Doppelkassenfenster lediglich instandgesetzt, nicht aber energetisch ertüchtigt werden. Die Buwog Group hat zudem zugesichert, dass ein deutschsprachiger Bauleiter ansprechbar sein wird. Auch das war den Mietern ein wichtiges Anliegen. Damit die Baumaßnahmen möglichst vertraglich ablaufen, haben sie zudem aus ihren Reihen einen Baurat gegründet. „Mit uns ist weiter zu rechnen“, heißt es bei der Mieterinitiative. *Birgit Leiß*

Foto: Nils Richter



Licht und Schatten

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben ihren Jahresbericht 2016 über das Mietenbündnis vorgelegt. Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht „Licht und Schatten“.

Das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, kurz Mietenbündnis, ist 2012 zwischen dem Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen worden. Den Auftrag, ihre Bestände bis 2016 auf 300 000 Wohnungen auszuweiten, haben sie erfüllt. Von den 19 179 Wohnungen, die im Jahr 2016 wiedervermietet wurden, gingen 11 029 an Mieter mit Wohnberechtigungsschein (WBS). Die geforderte Quote von 55 Prozent ist damit erreicht. Die Vorgabe, 11 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Obdachlose, Geflüchtete und ähnliche Gruppen mit „besonderem Wohnbedarf“ zu vergeben, wurde sogar leicht übererfüllt.

Die Nettokaltmieten liegen bei den Städtischen im Durchschnitt bei 5,80 Euro pro Quadratmeter. Bei Neuverträgen werden im Schnitt 6,40 Euro verlangt. Die Mieten steigen damit langsamer als auf dem freien Markt. Eine dämpfende Wirkung auf den Berliner Mietwohnungsmarkt ist also erkennbar.

Die Härtefallregelung ist hingegen ein „Flop“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Bei weniger als einem Prozent der 40 369 verschickten Mieterhöhungen konnten die Mieter eine Reduzierung aufgrund einer sozialen Härte durchsetzen. Trotz der engen Grenzen – eine finanzielle Härte liegt vor, wenn die Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens verschlingt – wären deutlich mehr Mieter anspruchsberechtigt.

Ganz verinnerlicht haben die Städtischen noch nicht, dass ihre Aufgabe nicht mehr vorrangig die profitorientierte Vermietung ist: Im Bericht beziffern sie zu jedem Punkt einen „gewährten Mietverzicht“. „Befremdlich“ findet das Reiner Wild. Es soll-

Foto: Sabine Mittermeier



Bei der Versorgung von besonders Bedürftigen haben die städtischen Wohnungsunternehmen ihre Aufgabe erfüllt

te selbstverständlich sein, dass für städtische Wohnungsunternehmen die maximal erzielbare Rendite nicht der Maßstab sein darf.

Der BMV bemängelt auch, dass wichtige Informationen im Jahresbericht fehlen, unter anderem der Sozialwohnungsanteil bei den Neubauten sowie die Zahl der Modernisie-

rungen und die daraus folgenden Miethöhen. Auch findet sich keine Erklärung, warum nur in 195 Fällen ein Wohnungstausch geglückt ist. Das Mietenbündnis ist 2016 ausgefallen und inzwischen durch weitergehende Regelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes abgelöst worden.

Jens Sethmann

■ Download des Jahresberichts 2016: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/

BUCHTIPP

Als Kanzlerin Merkel Hausbesetzerin war

Den Spuren der Hausbesetzerbewegung begegnet man in Berlin auf Schritt und Tritt. Ohne sie würden die Regenbogenfabrik, das Bethanien und auch zahlreiche mittlerweile schick sanierte Altbauten heute nicht mehr stehen. Doch was wollten die Aktivisten damals? Das Geschwisterpaar Barbara und Kai Sichtermann lässt diejenigen erzählen, die damals an vorderster Front mit dabei waren. Aus ihrer Nähe zur Szene machen sie dabei keinen Hehl. Kai Sichtermann war Bassist der legendären Band „Ton, Steine, Scherben“, die in den wilden 1970er und 80er Jahren häufig auf Demos oder in besetzten Häusern spielte. Die Interviewpartner, darunter Daniel Cohn-Bendit, dürfen Anekdoten über ihr Leben zwischen Volxküche, Plenum und Katz-und-Maus-Spiel mit der Polizei zum Besten geben, halten aber auch selbstkritisch Rückschau. Es geht zurück in eine Zeit, als Häuser massenhaft leer standen – etwa 170 sollen es in West-Berlin Anfang der 1980er gewesen sein. Der Widerstand war aber nicht nur ein Protest gegen diese Wohnungspolitik. Für Künstler, Psychiatrie-Entlassene, Punks, Obdachlose und Heimkinder waren die besetzten Häuser Freiräume, die ihnen ein selbstbestimmtes Leben ermöglichten. Im Mittelpunkt des durch zahlreiche historische Fotos und Zeitungsartikel angereicherten Buches stehen die Besetzer-Hochburgen Berlin, Hamburg, Köln und Frankfurt/Main. Das Kapitel über die Besetzerszene in der DDR wartet mit einer hübschen Geschichte über Angela Merkel auf, die seinerzeit kurzerhand das Schloss einer leerstehenden Wohnung in Berlin-Mitte aufgebrochen hatte. „Schwarzwohnen“ nannte man dort diese weit verbreitete Inbesitznahme einer Wohnung.

bl



Barbara Sichtermann, Kai Sichtermann:
„Das ist unser Haus. Eine Geschichte der Hausbesetzung“. Berlin 2017, 26,95 Euro

Eine BMV-Analyse belegt Auswüchse und Irrwege der aktuellen Modernisierungspraxis

Es wird immer mehr und immer teurer modernisiert. In Modernisierungsankündigungen wird Berliner Mietern im Durchschnitt eine Mieterhöhung um 42 Prozent in Aussicht gestellt, auch eine Verdopplung der Miete ist nicht mehr selten. Das ergab eine Auswertung des Berliner Mietervereins, der knapp 200 Modernisierungsfälle aus den letzten fünf Jahren analysiert hat. Besonders stark schlugen die energetischen Maßnahmen zu Buche. Die Dämmung der Außenwände, Dächer und Kellerdecken, eine energieeffiziente Heizungsanlage und neue Fenster sind sehr teuer. Die Umlage der Kosten verursachen enorme Mieterhöhungen, während die Einsparungen bei den Betriebs- und Heizkosten minimal sind. Die Lasten für die energetische Gebäudesanierung werden einseitig den Mietern aufgebürdet. Weil nach Modernisierungen Mieterhöhungen möglich sind, die sonst im Mietrecht unvorstellbar wären, nutzen Vermieter Modernisierungsmaßnahmen auch gezielt, um Kappungsgrenzen, den Mietpiegel und die Mietpreisbremse ganz legal zu umgehen – und manchmal auch, um Mieter mit der Ankündigung extrem teurer Modernisierungen aus ihren Wohnungen zu drängen. Für dieses Vorgehen kursiert seit ein paar Jahren der treffende Begriff „Raus-Modernisierung“. Die Regelungen zu Modernisierungen sind eine der drängendsten Baustellen im Mietrecht.

alle Fotos: Christian Muhrbeck



Brandbeschleuniger der Verdrängung

Die Beratungsstatistik des Berliner Mietervereins (BMV) spricht eine deutliche Sprache: Die Zahl der Mieter, die wegen einer geplanten Modernisierung zur Beratung kam, hat sich seit 2009 verfünffacht. Auch die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen sind deutlich angestiegen. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild hat deshalb 198 Modernisierungsfälle aus den Jahren 2012 bis 2016 unter die Lupe genommen. Die Modernisierungsankündigungen, die BMV-Mitglieder in der Rechtsberatung überprüfen ließen, führten im Durchschnitt zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 2,44 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise absolut um 186 Euro im Monat. Gemessen an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht das einer Mieterhöhung um knapp 42 Prozent. „Das ist eine ganz erhebliche Verteuerung des Wohnens“, sagt Reiner Wild. „Dabei ist eine Wohnwertverbesserung für die Mieter oft nicht erkennbar.“

In den Rohbauzustand zurückversetzt

Beispiel Lützowstraße 37 in Tiergarten: „In meiner Wohnung müsste nichts gemacht werden. Die Modernisierung ergibt keine Verbesserung des Wohnwerts“, sagt Mieter Wolfgang Hoth. Dennoch soll sich die Miete seiner 75-Quadratmeter-Wohnung der Modernisierungsankündigung zufolge von 545 auf 988 Euro erhöhen – eine Steigerung um 5,85 Euro pro Quadratmeter, beziehungsweise um 81 Prozent. Die Wohnungen in seinem Haus sollen während der Bauarbeiten nahezu in den Rohbauzustand zurückversetzt werden. Die Begründung: Es sei wie bei vielen Häusern aus den 70er Jahren in den Installationsschächten

und in den Fußbodenplatten Asbest verbaut worden. „Mein Eindruck ist, dass das Asbestproblem genutzt wird, um die Wohnungen frei zu bekommen und sie dann zum Höchstpreis zu verkaufen“, meint Wolfgang



Er vermutet zudem, dass auch Kosten auf die Mieter umgelegt werden sollen, die allein für die geplante Dachaufstockung anfallen. Sieben Mietparteien sind nach der Ankündigung schon ausgezogen, die übrigen haben eine finanzielle Härte geltend gemacht. „Die Hausverwaltung ist nicht bereit, den Mietern in irgendeiner Weise entgegenzukommen“, berichtet Hoth.



Hoth. Obwohl die Bauarbeiten noch gar nicht begonnen haben, werden die Wohnungen schon zum Kauf angeboten. Seine Wohnung hat Mieter Hoth mit dem stolzen Preis von 375 000 Euro im Internet gefunden.

Weiteres Beispiel: die Wohnanlage Koppenstraße/Lange Straße in der Nähe des Ostbahnhofs. Hier sollen die Mieten um mehr als 5,20 Euro steigen – das ist für die Mieter fast eine Verdoppelung. Die beiden un-



Oft sind Modernisierungen nicht mit einer Wohnwertverbesserung verbunden – wie im Fall von Mieter Wolfgang Hoth in der Lützowstraße (Fotos unten)



Wo nicht das Ziel, wird die Verdrängung von Mietern durch Modernisierung doch fast überall in Kauf genommen – wie im Fall von Mieter Peter Berendt in der Düsselendorfer Straße (Fotos oben), in der Winsstraße (unten links) oder in der Koppenstraße (unten rechts)

scheinbaren Zeilen waren 1958 als Versuchsbauten mit vorgefertigten Elementen errichtet worden. Heute erhalten die Häuser Aufzüge und zusätzliche Balkone. Der eigentliche Zweck ist der Verkauf: Auf den Dächern entstehen luxuriöse Penthouses, die bis zu 750 000 Euro kosten sollen. Auch die anderen Wohnungen werden Käufern angepriesen: Für die vermieteten Wohnungen mit rund 60 Quadratmetern werden um die 200 000 Euro verlangt, bezugsfrei sind sie erheblich teurer. Beim Gros der Fälle liegt die Mieterhöhung zwischen 0,50 und 2,50 Euro pro Quadratmeter, nach oben ist die Skala aber offen. „Was uns Sorge macht, ist der hohe Anteil der Mietersteigerungen um mehr als drei Euro“, sagt Reiner Wild. Das ist bei einem Viertel aller Modernisierungsankündigungen so. Bei neun Prozent der Fälle soll die Miete sogar um mehr als 5 Euro pro Quadratmeter steigen. Solche Mieterhöhungen verursachen eine Verdrängung der Mieter. „Das



ist sozialpolitisch unerträglich“, so Wild. In jedem siebten Fall ist mehr als eine Verdoppelung der Miete angekündigt.

Energetische Maßnahmen sind die teuersten

Fast immer – in 93 Prozent der Fälle – wurden Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung vorgenommen. Sie tragen auch mit Abstand am meisten zur Mietersteigerung bei, nämlich im Schnitt 1,58 Euro pro Quadratmeter. Der größte Faktor ist dabei die Dämmung der Fassaden, Dächer, Dachgeschoss- oder Kellerdecken. Allein dafür können im Durchschnitt 1,26 Euro pro Quadratmeter auf die Mieten umgelegt werden.

Andere Sanierungsmaßnahmen, die nichts mit der Energieeinsparung zu tun haben, fallen dagegen immer weniger ins Gewicht. Es geht längst nicht mehr um den erstmaligen Einbau einer Innentoilette, eines Badezimmers oder einer Zentralheizung. Heute steht eine höhere Stufe der Modernisierung auf der Tagesordnung: Aufzüge, Balkone, Zweitbäder, Video-Gegensprechanlagen – der Fantasie der Vermieter sind keine Grenzen gesetzt. Diese Maßnahmen sind im Einzelfall zwar durchaus teuer, im Durchschnitt der untersuchten Fälle verursachen die nicht-energetischen Modernisierungen aber in der Summe „nur“ eine Mieterhöhung um 0,29 Euro pro Quadratmeter. Um solche Wohnwertverbesserungen geht es aber oft überhaupt nicht mehr. Schon bei 37 Prozent der Modernisierungsvorhaben wurde nichts anderes als die energetische Sanierung durchgeführt.

Die Energiemaßnahmen rechnen sich für die Mieter aber fast nie. In den Fällen, bei denen dem BMV die Betriebskostenabrechnungen vor und nach der Modernisierung vorliegen, sank der jährliche Energieverbrauch nur um durchschnittlich 35 Kilowattstunden pro Quadratmeter. „Das ist sehr, sehr wenig im Vergleich zu den angekündigten Einsparungen“, bemängelt Reiner Wild. Im Schnitt stehen einer Jahresmieterhöhung um 1300 Euro eine Heizkostensenkung von 300 Euro gegenüber.

Bemerkenswert: Die Vermieter selbst trauen ihrer energetischen Sanierung offenbar auch keine größeren Effekte zu, denn sie senken die Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten nicht ab. Die Warmmiete, die die Mieter zu überweisen haben, steigt im Ergebnis nach der Modernisierung von 6,86 Euro auf 9,59 Euro pro Quadratmeter.

Das gesamte Mietniveau schiebt sich damit nach oben. Hatten vor der Modernisierung noch 70 Prozent der betroffenen Mieter eine Nettokaltmiete unter 6 Euro pro Quadratmeter, so lagen nach der Modernisierung 68 Prozent über dieser Marke. „Es wird viel zu wenig objektiv geprüft, ob eine energetische Sanierung überhaupt sinnvoll ist“, sagt



Vernünftige Modernisierungen, faire Kostenverteilung

Die Mieter sind den Folgen der Modernisierungswelle meist schutzlos ausgesetzt. Zahlen oder umziehen – das sind die Alternativen. Doch in den meisten Großstädten, in sämtlichen Universitätsstädten und in fast allen Ballungsräumen haben Mieter wegen der Wohnungsknappheit keine Wahl: Wenn sie auf dem engen Markt überhaupt Wohnungen finden, in die sie umziehen könnten, sind sie bei einer Neuanmietung meist nicht billiger als die teuer modernisierte alte Wohnung. Der Wohnungsneubau reicht bei Weitem nicht aus, um die Lage zu entspannen. Auf absehbare Zeit bleibt für einkommensschwächere Mieter die Modernisierung ihrer Wohnung

eine Bedrohung ihrer persönlichen Wohnsituation.

Der Berliner Mieterverein fordert deshalb, in der nächsten Wahlperiode eine Reihe von Mietrechtsänderungen vorzunehmen, damit Mieter von Modernisierungen und energetischen Sanierungen nicht mehr überfordert werden.

Absenkung der Modernisierungsumlage

Künftig sollten nicht mehr elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden können, sondern nur noch vier Prozent. Diese deutliche Absenkung ist aus Sicht des BMV den Vermie-

Peter Behrendt, Mieter aus der Düsseldorfer Straße 68-69 in Wilmersdorf. „Uns wurde das volle Programm angekündigt“, berichtet er. In mehreren Phasen sollen über mindestens drei Jahre verteilt die Installationen für Wasser und Strom erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut werden, an der Südfassade ist der Anbau neuer Aufzüge geplant, und an der Nordseite sollen zusätzliche Balkone angehängt werden. In der ersten Phase werden nur die Fassaden gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Allein dafür soll die Nettokaltmiete von 420 Euro auf 510 Euro steigen. „Wir haben

Winsstraße 59 in Prenzlauer Berg statt. Die Christmann-Unternehmensgruppe zog als Eigentümerin alle Register der energetischen Sanierung. Sie kündigte im Jahr 2013 eine Innendämmung, eine Heizungsanlage und eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung an. Zusammen mit Balkonanbauten und Aufzügen ergab dies eine Mieterhöhung um sage und schreibe 10,42 Euro pro Quadratmeter. Für manche

– Luxusmieten mit Außenklo. Es liegt auf der Hand, dass es gar nicht vorgesehen war, die Modernisierung so durchzuführen. Den Mietern sollte

Wohin die Reise geht ...

grundsätzlich schon geringe Energiekosten“, sagt Peter Behrendt. „Die Sanierung wird wahrscheinlich nichts bringen.“ Nach der gesamten Sanierung soll die Mietsteigerung bis zu 400 Euro betragen. „Das wäre dann fast eine Verdoppelung“, so Behrendt. Von den 34 Mietparteien sind schon 13 ausgezogen oder werden dies demnächst tun. Eine freigezogene Wohnung zeigt schon, wohin die Reise geht: Nach einer aufwendigen Modernisierung wird sie nun nicht mehr für rund 400 Euro, sondern für 950 Euro netto vermietet. Einer der offensichtlichsten Fälle der Raus-Modernisierung fand in der



Bewohner bedeutete das eine Ver vierfachung ihrer Miete. Das Bizarre: Die Wohnungen, die kein Bad und kein Innen-WC hatten, sollten laut Ankündigung auch keines bekommen



Im Rahmen der energetischen Sanierung sind viele Maßnahmen nicht wirtschaftlich



►► tern durchaus zumutbar, denn seit geraumer Zeit sind die Kapitalbeschaffungskosten sehr niedrig. Die Zinsen für Baukredite liegen bei circa einem Prozent. Langfristig fordert der BMV die völlige Abschaffung der Modernisierungumlage, denn sie ist eine systemfremde Regelung im Vertragsrecht. Wertsteigerungen sollten allein über die Merkmale im Mietspiegel abgebildet werden. Mit der bisherigen Umlage bezahlen die Mieter die Modernisierung zweimal. Vor der Abschaffung der Umlage müssten aber präzise Regeln dafür aufgestellt werden, wie sich Modernisierungen im Mietspiegel niederschlagen.

Kappung der Modernisierungsmieterhöhung

Nach einer Modernisierung soll dem Vorschlag des Berliner Mietervereins (BMV) zufolge die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies ist die Grenze, die nach der Mietpreisbremse auch für Neuverträge bei der Wiedervermietung gilt. Daneben soll die modernisierungsbedingte Mieterhöhung auch bei monatlich 1,50 Euro pro Quadratmeter über einen Zeitraum von acht Jahren gekappt werden. Mit der Mehrjahresregel wird erreicht, dass sich Mieter nicht durch eine Zerstückelung von Modernisierungsmaß-

nahmen in ihrem Mietverhältnis bedroht sehen müssen.

Nur wirtschaftliche und nachhaltige Maßnahmen

Bei energetischen Sanierungen ist die Mieterhöhungsmöglichkeit heute völlig unabhängig davon, wie viel Energie eingespart wird. Im Streitfall muss der Mieter nachweisen, dass eine Maßnahme krass unwirtschaftlich ist. Der BMV will deshalb das Gesetz so ändern, dass der Vermieter von sich aus darlegen muss, dass die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit eingehalten werden.

mit dem aberwitzigen Preis signalisiert werden, dass sie besser ausziehen. Mieter sind in dem Christmann-Konzept nicht vorgesehen.



Etliche Modernisierungen sind fragwürdiger Luxus und führen zu einer finanziellen Überforderung der Mieter – etwa Balkonanbauten oder nachträglich angebaute Aufzüge

Die Wohnungen werden nach der Sanierung als Eigentumswohnungen verkauft. „Wohnen im schönsten Haus der Straße“, lautet der Werbespruch. Außenklos sind hier selbstverständlich nicht mehr zu finden. Noch deutlicher ist die Absicht nur wenige Meter weiter in der Immanuelkirchstraße 35. Bei der Totalsanierung des Hauses wurden den Bewohnern im Juli 2016 zweieinhalb Jahre Bauzeit und Mieterhöhungen



zwischen 13,44 Euro und 15,99 Euro pro Quadratmeter in Aussicht gestellt. Viele Mieter würden anschließend nicht einmal ihre Wohnung wiederfinden, denn die meis-

ten kleinen Wohnungen werden zusammengelegt. Obwohl das Haus im Milieuschutzgebiet steht, wo genau solche überzogenen Moderni-

16 Euro mehr pro Quadratmeter

sierungen verhindert werden sollen, hat das Bezirksamt Pankow zwar nur den Einbau einer Fußbodenheizung untersagt, ansonsten aber alles abgesegnet. Das ist aber noch nicht die Spitze. Den Mietern der Siedlung Am Steinberg („Klein-Kleckersdorf“) in Tegel wurden sogar Erhöhungen um 16,10 Euro pro Quadratmeter angekündigt. „Das ist nicht anders zu verstehen als ein Rauswurf“, kommentiert Reiner Wild vom Mieterverein.

Zwei Drittel aller erfassten Modernisierungsankündigungen wurden von privaten Unternehmen verschickt. Private Einzelvermieter waren für neun Prozent der Fälle verantwortlich. Auf das Konto der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gehen knapp 19 Prozent der Fälle – das ist auch ungefähr der Anteil, den die Städtischen am Berliner Mietwohnungsmarkt halten. Die Genossenschaften sind hingegen mit Modernisierungen äußerst zurückhaltend. Irritierend ist, dass mitunter auch städtische Wohnungsbaugesellschaften bei der Teuer-Modernisie-



Finanzielle Härte

Seit der Mietrechtsänderung von 2013 wird erst nach der Modernisierung bei der Mieterhöhung geprüft, ob ein Mieter mit geringem Einkommen eine finanzielle Härte einwenden kann. Die Modernisierungsarbeiten können mit dem finanziellen Härteeinwand nicht verhindert werden. Nach Ansicht des Berliner Mietervereins soll die finanzielle Härte wieder wie vor der Mietrechtsänderung 2013 bei der Frage der Duldungspflicht von Modernisierungen zum Tragen kommen. Bei dieser Regelung schließen Vermieter, die keine Zeit verlieren wollen, mit den Mietern, die eine finanzielle Härte geltend

machen, Kompromisse und machen zum Beispiel Abstriche beim Umfang der Modernisierung in der betreffenden Wohnung. Die vor vier Jahren eingeführte Regelung hat hingegen bei Mietern für Verunsicherung gesorgt, aber nicht wie beabsichtigt die Modernisierungstätigkeit beschleunigt.

Die Einschränkung, dass eine finanzielle Härte nur zur Anwendung kommt, wenn mit der Maßnahme ein Zustand geschaffen wird, der über den allgemein üblichen Zustand hinausgeht, sollte abgeschafft werden. Schon die Herstellung des üblichen Standards führt dazu, dass finanzschwache Mieter ihre Wohnung verlie-

ren. Das kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.

Die Frist, um eine Härte anzumelden, müsste dem BMV zufolge von einem auf zwei Monate verlängert werden. Um die Unsicherheit auszuräumen, wann eine finanzielle Härte vorliegt, soll diese gesetzlich definiert werden und ein Härteeinwand möglich sein, wenn die Bruttowarmmiete ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens überschreitet. Für den Fall, dass Mieter schon vor der Modernisierung diese Belastungsgrenze überschreiten, soll eine Mieterhöhung nach Modernisierung ganz ausgeschlossen sein.

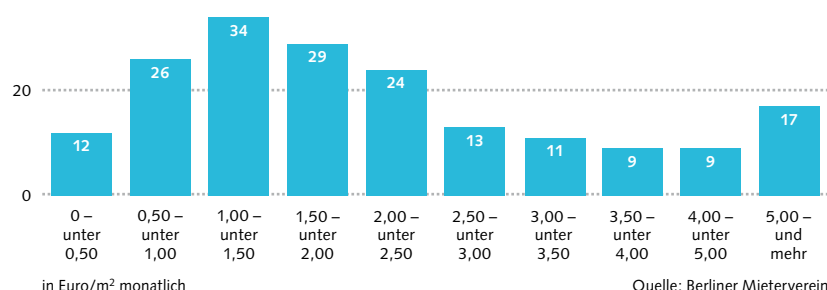
js

rung vorne mitmischen. So hatte das Wohnungsunternehmen Gewobag den Mietern der Knaackstraße 60-68 im letzten Jahr Maßnahmen angekündigt, die die Mieten um rund 4 Euro pro Quadratmeter gesteigert hätten. Für manche Mieter wäre das eine Erhöhung um 130 Prozent. Neben den Kosten für die Heizung und

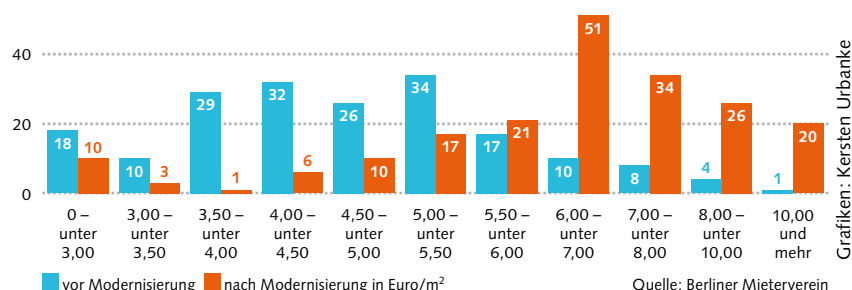
die Fenster schlug vor allem eine rekordverdächtig teure Fassadendämmung zu Buche. Nach lautstarken Protesten der Mieter piffte der damalige Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel die Gewobag zurück. Die seinerzeit bevorstehende Abgeordnetenhauswahl hat dabei gewiss eine Rolle gespielt. Die verbliebenen

Mieter sind noch mal mit einem Schrecken davongekommen. Doch einige Mieter sind schon gleich nach Erhalt der monströsen Modernisierungsankündigung ausgezogen. Diese Verdrängung wäre vermeidbar gewesen, wenn sich die Gewobag von Anfang an wie ein sozialer Vermieter verhalten hätte. Inzwischen hat der neue rot-rot-grüne Senat die städtischen Gesellschaften angewiesen, nur noch sechs Prozent der Modernisierungskosten umzulegen.

Modernisierungsbedingte Mieterhöhung (2012/13 und 2015/16: Anzahl der Fälle von 198 untersuchten Modernisierungen)



Veränderung der Nettokaltmieten vor und nach Modernisierung (2012/13 und 2015/16: Anzahl der Fälle bei 198 untersuchten Modernisierungen)



Aus dem Ruder

„Die Modernisierungen sind aus dem Ruder gelaufen“, lautet Reiner Wilds Fazit. „Die Verteilung der Kosten kann nicht so bleiben. Die Elf-Prozent-Umlage wirkt wie ein Brandbeschleuniger auf die Verdrängung.“ Und nicht nur die Kosten vertreiben die Mieter. „Häufig werden monatelange Belastungen angekündigt, denen sich viele Mieter nicht aussetzen wollen“, berichtet Wild. Der Berliner Mieterverein fordert deshalb von der Bundesregierung dringend Änderungen am Mietrecht. Die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands ist für den Klimaschutz notwendig. „Aber in dieser Form“, so Reiner Wild, „können die Modernisierung und die energetische Gebäudesanierung nicht weitergehen.“

■ Download der empirischen Kurzstudie „Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung“ unter www.berliner-mieterverein.de

Jens Sethmann

■ Die Studie „Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen“ kann beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen bestellt werden: Risaer Straße 2, 12627 Berlin ☎ 99 40 12 42 www.gross-siedlungen.de

Sollen künftig wieder Großsiedlungen am Stadtrand entstehen?

NEUE GROSSIEDLUNGEN

Erfahrungen nutzen, aus Fehlern lernen

Seit 100 Jahren wird in Deutschland seriell gebaut. Die Siedlungen am Rand der Städte sollten das Wohnen gesünder, bequemer, bezahlbarer machen – und einen überforderten Wohnungsmarkt entlasten. Ein Überblick über ihre Geschichte fasst Prinzipien und Erfahrungen zusammen, die man heute beim Bau neuer Stadtteile nutzen kann.

Wohnungen braucht das Land. Um den Bedarf zu decken, sollen jährlich 400 000 neu gebaut werden. Mit ergänzendem Wohnungsbau und der Revitalisierung vorhandener Bestände ist das nicht zu schaffen. Ganz neue Siedlungen müssen geplant werden, wie das ja auch in den zurückliegenden 100 Jahren immer wieder geschehen ist.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen beauftragt, Prinzipien und Erfahrungen aus diesem Siedlungsbau zusammenzufassen und sie so für künftige Planungen nutzbar zu machen.

Etwa die Ansprüche der 1920er Jahre mit ihrem Leitbild „Licht, Luft, Sonne“: Sie sollten der Enge der Innenstädte mit ihren Hinterhöfen eine grüne Wohnumgebung entgegen setzen: gesund, gemeinschaftsorien-

tiert und für viele Schichten der Bevölkerung bezahlbar. Die Siedlungen der 1950er bis 1960er Jahre folgten diesem Vorbild. Auch ihr Ziel war die „aufgelockerte Stadtlandschaft“, aber was die Dimension des Bauens anging, waren sie mit ihren Vorgängern nicht vergleichbar. West wie Ost standen vor der gewaltigen Herausforderung, ein vom Krieg zerstörtes Land mit Wohnungen zu versorgen. Auch Millionen von Flüchtlingen brauchten ein neues Zuhause.

Urbanität im Blickfeld

„Urbanität durch Dichte“ lautete im Westen die Devise der 1970er Jahre, die die Bauintensität noch erhöhte. Allein 1974 entstanden in der Bundesrepublik mehr als 700 000 Wohnungen – nahezu das Doppelte des heutigen Vorhabens. In der DDR wurde „die Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ verkündet. Es war der Start für den Bau so gewaltiger Stadtteile wie Marzahn und Hellersdorf, heute die größte Neubausiedlung in Europa. Die aus der grünen Wiese gestampften „Wohnkomplexe“ waren zwar mit dem Nötigsten ausgestattet, was eine Versorgung vor Ort brauchte: Schulen und Kindereinrichtungen, Kaufhallen und Polikliniken. Aber der eintönigen unübersichtlichen Stadtlandschaft fehlte jede Urbanität. Dies ist auch einer der Hauptkritikpunkte am Siedlungsbau vergangener Jahrzehnte.

„Die Zusammenfassung zu den Großsiedlungen macht einen wesentlichen Konflikt deutlich“, so Reiner Wild vom Berliner Mieterverein (BMV), „nämlich den zwischen massenhafter serieller Fertigung und Ver-



Foto: Christian Muhrbeck

einfachung – und der Vielfalt, die urbanes Leben braucht.“

Zu den Prinzipien für den Bau neuer Großsiedlungen, die von den Autoren der Schrift benannt werden, gehören deshalb neben einer vertraglichen Einbindung in Stadt und Landschaft, der Schaffung einer sozialen Infrastruktur, vielfältiger Mobilität, maßvoller Dichte beim Bauen und bezahlbaren Mieten auch die Bauherrenvielfalt. Nicht nur große Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, sondern beispielsweise auch Baugruppen sollten durch Parzellierung zum Zug kommen, so dass neben Miet- auch Eigentumswohnungen entstehen, die die Gebiete für viele Schichten attraktiv machen. Alle Bauherren, so eine Empfehlung, müssten frühzeitig in Planungsprozesse eingebunden werden.

Ob eine neue Siedlung damit ein lebendiger Kiez wird, darüber entschieden aber nicht nur Vermieter, sondern auch all jene, die die Stadt nutzen, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Vielleicht sind noch nicht alle Probleme ganz konkret benannt, aber die Broschüre ist ein wichtiger Auftakt für eine Diskussion zum Bau neuer großer Siedlungen, die dringend geführt werden muss.“

Rosemarie Mieder

Heimat für viele

Etwa 4 Millionen Wohnungen, ein Fünftel des deutschen Mietwohnungsbestandes, befinden sich heute in jenen Siedlungen, deren Bau in den 1920er Jahren begonnen hat. Rund 8 Millionen Menschen haben dort ihre Heimat.

In Berlin entstanden in den 1920er Jahren die Hufeisensiedlung (1963 Wohnungen), Siemensstadt (1370 Wohnungen) und die Weiße Stadt (1268 Wohnungen). Seit 2009 gehören sie zum Weltkulturerbe.

Die Siedlung Neue Vahr in Bremen oder Eisenhüttenstadt in Brandenburg stehen beispielhaft für den Siedlungsbau der 1950er und 60er Jahre.

Die Gropiusstadt (heute 35 000 Einwohner) wurde bis 1975 fertiggestellt und steht für die städtebauliche Moderne West-Berlins.

Im Frühjahr 1975 begannen die Arbeiten am neuen Ost-Berliner Stadtbezirk Marzahn (55 000 Wohnungen geplant). Als letzte Großsiedlung entstand daneben Hellersdorf: Sie wurde 1986 abgeschlossen. *rm*

■ *Senats-Position:*

www.berlin.de/tegel-schliessen

Lärmkartierung 2017:

www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/tegel/

Der Aufruf des Initiativen-Zusammenschlusses

„Tegel schließen. Zukunft öffnen“ findet sich auf der Rückseite dieses MieterMagazins. Weitere Informationen:

www.tegel-schliessen.de

**Der Flughafen ▶
Tegel belastet
300 000 Berliner
mit Lärm und
Schmutz**

VOLKSENTSCHEID ZUM FLUGHAFEN TEGEL

Populismus auf dem Rücken der Geplagten

Am 24. September wird nicht nur ein neuer Bundestag gewählt, sondern in Berlin auch über das Volksbegehren zur Offenhaltung des Flughafens Tegel abgestimmt. Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht sich für die Schließung aus und empfiehlt, mit Nein zu stimmen.

Die Länder Berlin, Brandenburg und der Bund haben gemeinsam beschlossen, den Flughafen Tegel nach Eröffnung des BER zu schließen. Für einen Weiterbetrieb über diesen Zeitpunkt hinaus gibt es nur wenige Gründe: Die Bequemlichkeit der kurzen Anreise, die Befürchtung, der BER wäre zu klein, und eine West-Berlin-Nostalgie. Anlass für die starke Stimmung einer Offenhaltung von Tegel ist aber vor allem die Wut über das Planungsdesaster beim BER. Viele Bürger glauben inzwischen, dass der BER überhaupt nicht fertig wird. „Die Baugeschichte des BER ist ein politischer Skandal ersten Ranges, der zu Recht Zorn bei den Berlinern hervorruft“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wir dürfen aber nicht vergessen, dass die Leidtragenden dieses Politikversagens der früheren Regierungskoalitionen in Berlin vor allem die rund 300 000 Bewohner unter den An- und Abflug-



Foto: Nils Richter

schneisen in Spandau, Reinickendorf, Wedding und Pankow sind.“

Die Zahl der Lärmbetroffenen ergibt sich aus der neuen Lärmkartierung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. „Die Zahlen zeigen, dass der Flughafen Tegel eine enorm belastende Lärmquelle für sehr viele Berlinerinnen und Berliner ist“, erklärt Senatorin Regine Günther. „Politik muss verlässlich sein. Die Anwohner vertrauen seit Jahren darauf, dass der Flughafen Tegel geschlossen wird, wenn der BER in Betrieb genommen wird.“ Die Menschen in den Schneisen leiden nicht nur unter dem Fluglärm, sondern auch unter den Abgasen in der Atemluft, die sich auch als schmieriger Film auf Fensterbrettern und Balkonen niederschlagen. Im Falle eines Absturzes sind im dichtbesiedelten Gebiet viele Menschenleben gefährdet.

Zu den 300 000 Betroffenen kommen noch weitere Fluglärmgeplagte, da die Piloten vielfach und ungeahndet von den vorgeschriebenen Flugrouten abweichen. So drehen die

nach Osten startenden Maschinen oft schon über Weißensee nach Süden ab und überfliegen weitere dicht bewohnte Stadtteile in niedriger Höhe. Ein Weiterbetrieb Tegels würde auch ein großes Zukunftsprojekt blockieren. Auf dem Gelände, das vollständig in öffentlicher Hand ist, sollen 9000 Wohnungen, Schulen und ein großer Landschaftsraum mit Sport-

und Freizeitangeboten entstehen. Zudem sollen die Beuth-Hochschule und Gewerbebetriebe mit 20 000 Arbeitsplätzen hierherziehen. „Ein Potenzial, das nicht verschenkt werden darf“, meint Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Die dauerhafte Fortführung des Flugbetriebes würde auch außerhalb des Flughafengeländes zahlreiche Wohnungsbauvorhaben gefährden, etwa in der Wasserstadt Spandau.

Unbegrenzttes Wachstum ist kein Naturgesetz

Der Senat widerspricht auch der Behauptung, der BER sei zu klein. Er ist für 360 000 Flugbewegungen im Jahr ausgelegt. Tegel und Schönefeld kamen im Jahr 2016 zusammen auf 282 000 Flugbewegungen. Dass der Luftverkehr unbegrenzt wächst, ist zudem kein unabänderliches Naturgesetz. Wenn man den Natur- und Klimaschutz ernst nimmt, geht kein Weg an der Begrenzung der Viel- und Billigfliegerei vorbei.

Jens Sethmann

Lagerwahlkampf um einen alten Flughafen

Der Volksentscheid hat im Erfolgsfall keine Gesetzeskraft, weil die Initiatoren anders als bei früheren Volksbegehren keinen Gesetzentwurf zur Abstimmung stellen, sondern nur eine Aufforderung an das Land Berlin. In Sachen Flughafenplanung ist Berlin aber nur einer von drei Vertragspartnern. Die Volksinitiative zur Tegel-Offenhaltung kommt aus Kreisen der Berliner FDP, die das Thema im letzten Wahlkampf in den Vordergrund gestellt hat. Für den Weiterbetrieb sprechen sich außerdem die AfD und nach einer 180-Grad-Wende auch die CDU aus. SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen bleiben beim Schließungsbeschluss. Eine Reihe von Bürgerinitiativen haben den Aufruf „Tegel schließen. Zukunft öffnen“ gestartet, der unter anderem vom Berliner Mieterverein, vom BUND, der Grünen Liga, dem Verkehrsclub Deutschland, dem DGB und mehreren seiner Einzelgewerkschaften sowie vielen Landes- und Bezirkspolitikern unterstützt wird.

js

NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

Wohnungsunternehmen wollen keine Steuerbefreiung

■ Download der Studien Kuhnert/Leps: www.gruene-bundestag.de/publikationen/publikation/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit-ngw-langversion/thema/bauen-wohnen-stadtentwicklung.html Holm/Horlitz/Jensen: www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/ Spars: www.vdw-rw.de/fileadmin/publikationen/Gutachten/Gutachten_Spars_VdW-RW_komplett_2.pdf

Steuererlass gegen soziale Mieten – so lautete das Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit, die im Jahr 1989 von der Bundesregierung abgeschafft worden ist. Heute, in Zeiten von Wohnungsnot und galoppierender Mieten, wird über eine Wiedereinführung diskutiert. Vor allem die Linke und die Grünen sowie der Deutsche Mieterbund (DMB) sprechen sich dafür aus, während die Immobilienwirtschaft, die vom Steuererlass profitieren würde, sie strikt ablehnt.

Das Wort „gemeinnützig“ tragen zwar viele Wohnungsbaugesellschaften noch im Namen, rechtlich hat dies aber seit 1990 keine Bedeutung mehr. Gemeinnützig bedeutete seinerzeit, dass sich die Wohnungsunternehmen verpflichteten, alle ihre Wohnungen auf Dauer zu beschränkten Preisen zu vermieten, die auszuschüttende Rendite auf vier Prozent zu begrenzen und das Firmenvermögen nur für den Wohnungsbau einzusetzen. Dafür waren sie von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer, in einigen Bundesländern auch von der Grunderwerbsteuer befreit.

Die konservativ-liberale Kohl-Regierung schaffte die Wohnungsgemeinnützigkeit 1988 mit Wirkung ab 1990 ab, vorrangig aus finanziellen Gründen. Der Steuerverzicht galt als verdeckte Subvention. Der Spar-effekt stellte sich aber nicht ein – im Gegenteil: in den Folgejahren wurden der Wohnungswirtschaft deut-

lich höhere Steuervergünstigungen gewährt, allerdings in Form der Eigentumsförderung. Dazu kam, dass der Staat erheblich mehr Geld für die Subjektförderung, also vor allem Wohngeldzahlungen und ab 2005

Gutachten pro und contra

die Übernahme der „Kosten der Unterkunft“, ausgeben musste. „Die Wohnungswirtschaft ist heute eine der höchstsubventionierten Wirtschaftsbranchen“, stellt der Stadtsoziologe Andrej Holm fest. Die Gegenleistungen, die die Gesellschaft dafür erhält, sind jedoch minimal. Warnungen hatte es frühzeitig gegeben. So sagte der Wohnungswirtschaftler Helmut Jenkis schon

die die Diskussion über die dann nicht mehr gesetzlich normierte Wohnungsgemeinnützigkeit erneut beleben.“ An diesem Punkt stehen wir heute.

Mit zwei Gutachten haben die Bundestagsfraktionen von den Linken und Bündnis 90/Die Grünen im Jahr 2015 die Debatte um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit belebt. Die Studie von Andrej Holm im Auftrag der Linksfraktion kam zu dem Ergebnis, dass eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit „machbar, sinnvoll und notwendig“ ist. Für die Grünen haben Jan Kuhnert und Olof Leps detailliertere Vorschläge gemacht: Es soll zwei Typen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geben, von denen einer vollständig, der andere zur Hälfte steuerbefreit ist. Von den Unternehmen sollen jeweils 90 Prozent des Wohnungsbestandes dauerhaft an Gemeinnützigkeitsregeln gebunden sein.

Kaum ein gutes Haar an der Wohnungsgemeinnützigkeit lässt hingegen der Planungsökonom Guido Spars von der Universität Wuppertal, der im Februar 2017 ein Gutachten im Auftrag des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und dessen Schwesterverband VdW Rheinland Westfalen vorlegte. Die Vorschläge zu einer neuen Gemeinnützigkeit würden relativ hohe Kosten verursachen, die falschen Anreize setzen, wären zum Teil kontraproduktiv und würden eine „kaum spürbare Wirkung auf den Wohnungsbau für untere Einkommensgruppen entfalten“, so das Fazit von Spars. Er sagt voraus, dass nur wenige Unternehmen sich der Gemeinnützigkeit freiwillig un-

1988 schaffte die CDU/FDP-Regierung unter Helmut Kohl die Gemeinnützigkeit ab und förderte stattdessen die Eigenheimer – gleichwohl ist heute die Wohnungswirtschaft die höchstsubventionierte Wirtschaftsbranche



Foto: Heinrich Sanden/dpa



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christian Muhrbeck

1988: „Es ist nicht auszuschließen, dass nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Engpässe und soziale Probleme auf den Wohnungsmärkten auftreten,



Foto: MieterMagazin-Archiv

terwerfen würden, und lehnt es ab, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften von ihren Eigentümern in die Gemeinnützigkeit gezwungen werden könnten.

band deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW, ist die Diskussion um die neue Wohnungsgemeinnützigkeit eine „Ablenkung von den ganz drängenden

gewinnen. Sie hätten aber Wettbewerbsnachteile gegenüber den Gemeinnützigen zu befürchten. Holm kann das Argument „Wir sind eh schon die Guten“ nicht verstehen. An den GdW gerichtet fragt er: „Wenn ihr schon so viel macht, warum wollt ihr dann die Vorteile nicht nutzen, die die Gemeinnützigkeit bietet?“ DMB-Direktor Lukas Siebenkotten erinnert an die Diskussion um die Aufhebung der Gemeinnützigkeit Ende der 80er Jahre: „Auch der GdW hat sich damals vehement dagegen gewehrt. Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist 1990 nicht abgeschafft worden, weil sie schlecht ist.“ Den Faden sollte man heute wieder aufnehmen. „Warum sollte man nicht etwas, was früher gut funktioniert hat, wieder einführen?“, fragt Siebenkotten. Er könnte sich einen größeren Feldversuch zur Erprobung vorstellen. „Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit ist für uns kein Fetisch“, sagt der Mieterbund-Direktor, „sondern allenfalls ein Mittel zum Zweck, um leistbare Wohnungen zu schaffen. Denn da versagt der Markt ganz offensichtlich.“

Jens Sethmann

◀ Die Gemeinnützigkeit, heute nur noch schmückender Namensbestandteil einiger Wohnungsunternehmen, war nach dem Zweiten Weltkrieg eine Säule bundesdeutscher Wohnungspolitik



Andrej Holm hat zusammen mit Sabine Horlitz und Inga Jensen seine Studie im Auftrag der Linken-nahen Rosa-Luxemburg-Stiftung konkretisiert. In einer Modellrechnung haben sie die Auswirkungen der Gemeinnützigkeit auf die Neubaumieten untersucht. Durch die Befreiung

Gemeinnützigkeit würde Neubaukosten senken

von Umsatz- und Grunderwerbsteuer könnten die Baukosten von 2700 Euro pro Quadratmeter auf 2260 Euro gesenkt werden, beim Bauen auf eigenem Grundstück sogar auf 1842 Euro. Die monatliche Nettokaltmiete, die für eine so erstellte Neubauwohnung gezahlt werden müsste, würde so schon von 10,30 Euro pro Quadratmeter auf 7,44 Euro sinken. Durch einen Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung und durch ein zinsfreies Darlehen könnte die Miete sogar auf unter 5 Euro gedrückt werden. Holm schlägt vor, die Wohnungen je nach Einkommen der Mieter in drei Mietstufen zu vermieten: zu 4,50, 6 und 7,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der öffentlichen Vorstellung dieser Studie im Juni lagen die Meinungen unverändert weit auseinander. Für Bernd Hunger, Referatsleiter für Stadtentwicklung beim Bundesver-

wohnungspolitischen Handlungsfeldern“. Der GdW ist das Dach über den Landesverbänden wie dem BBU – in ihm sind vor allem die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen organisiert. Die sozialen Ziele würden von den GdW-Unternehmen bereits heute verfolgt: „Wir sind eh schon die Guten“, so Hunger. „In jedem kommunalen Wohnungsunternehmen sitzt die Kommune im Aufsichtsrat. Die bestimmen, wie viel Gewinn Wohnungsunternehmen machen dürfen.“ Wenn nur noch für einkommensschwache Haushalte gebaut werden soll, befürchtet er eine Ballung sozialer Problemlagen in den Wohnanlagen der Gemeinnützigen. Zudem haben die Gesellschaften neue Tätigkeitsfelder wie die Förderung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren und die Umsetzung des Stadtumbaus. „Es stellt sich die Frage, wie man das mit der Gemeinnützigkeit unter einen Hut bringen kann“, meint Hunger. Im GdW sind aber nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen organisiert, sondern beispielsweise auch die Deutsche Wohnen, die man sicher nicht zu den „Guten“ zählen kann. Solche rein profitorientierten Unternehmen könnte man kaum für eine gemeinwohlorientierte Vermietungs- und Bautätigkeit

Einst eine feste soziale Größe

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war eine Säule der Baupolitik in der alten Bundesrepublik. Sowohl die kommunalen und staatlichen Wohnungsbaugesellschaften als auch die gewerkschaftlichen Unternehmen und die meisten Wohnungsgenossenschaften waren gemeinnützig. In den 80er Jahren waren es rund 1800 Unternehmen. Von 1949 bis 1989 bauten die Gemeinnützigen in der Bundesrepublik insgesamt 4,8 Millionen Wohnungen – das war rund ein Viertel des gesamten Neubauvolumens.

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen gibt es in fast allen europäischen Ländern. Der Wohnungsmarkt ist vielerorts weit stärker von gemeinwohlorientierten Vermietern geprägt als er es jemals in Deutschland war. In Österreich und Frankreich gehört mehr als ein Drittel der Mietwohnungen zum gemeinnützigen Sektor, in Dänemark sind es fast die Hälfte und in den Niederlanden sogar annähernd drei Viertel. Zwischen der EU-Kommission und den Niederlanden schwelt ein langer Streit, ob das weitreichende Fördersystem mit dem EU-Wettbewerbsrecht vereinbar ist. Der Ausgang des Verfahrens ist derzeit nicht absehbar, würde sich aber auch auf die Ausgestaltung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland auswirken. js

WOHNEN AUF DEM CAMPINGPLATZ

Große Freiheit auf kleiner Parzelle

■ Eine Liste aller Campingplätze in Berlin und Umland findet sich unter www.berlin.de/tourismus/unterkunft/campingplaetze

Die hektische Großstadt hinter sich lassen und jede freie Minute in seinem zweiten Zuhause mitten in der Natur zu verbringen – für immer mehr Menschen ist das eine verlockende Vorstellung. Das belegt die steigende Nachfrage nach Dauercampingplätzen in und um Berlin. Viele sind nur an den Wochenenden auf dem Platz, andere pendeln den Sommer über täglich zur Arbeit, und für einige ist der Wohnwagen sogar Wohnungserersatz. Wie lebt es sich auf wenigen Quadratmetern, ohne WLAN und Arztpraxis um die Ecke?

Bei Familie Schröder war es der „Betonkoller“, der sie vor über 30 Jahren zu überzeugten Campern machte. „Ich bin in der Uckermark aufgewachsen – als wir nach Marzahn gezogen sind, war da kein Baum und kein Strauch“, erzählt Sigrid Schröder. Die Familie legte sich ein Segelboot zu, und kurze Zeit später pachteten

sie einen Dauercampingplatz. Obwohl es erst ihre zweite Saison im Wohnwagen ist – vorher hatten sie ein Zelt –, ist das Wohnmobil samt Vorplatz liebevoll dekoriert und mit jeder Menge Feinessen ausgestattet, inklusive Lichtenanlage und richtiger Klingel – alles funkgesteuert, wie Norbert Schröder stolz erklärt. Sogar eine Klimaanlage für heiße Nächte hat er eingebaut. Der gelernte Koch ist handwerklich geschickt und würde am liebsten den ganzen Tag bosseln und tüfteln. Das Rentnerehepaar ist von Donnerstag bis Sonntag auf dem Platz. Sie haben kein Auto, die Fahrt in ihre Marzahner Wohnung dauert fast zwei Stunden. Dort werden dann Arztbesuche erledigt und Wäsche gewaschen.

Im Laufe der Jahre haben sie sich in die begehrte erste Reihe, direkt am See, vorgearbeitet. Von ihrem Sitzplatz aus blicken sie direkt auf die Große Krampe, und zum Wasser sind es nur wenige Schritte. Der Zeltplatz „Kuhle Wampe“ in Köpenick ist ein nicht-kommerzieller Vereinscampingplatz. Das bedeutet: ehrenamtliche

Arbeitseinsätze, etwa bei der Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen, werden erwartet. Für die Schröders ist das kein Problem. Im Gegensatz zu DDR-Zeiten, wo man schon mal schief angeguckt wurde,

Das gemeinsame Interesse verbindet

wenn man beim Sportfest nicht mitmachte, werde kein Druck ausgeübt, sagt Sigrid Schröder. Neben ihrem erschwierlichen Wassergrundstück schätzen die Schröders vor allem das Gemeinschaftsleben. „Es ist wie auf dem Dorf, man hat die Kinder groß werden sehen, feiert gemeinsam Geburtstag und hilft sich gegenseitig“, sagt Sigrid Schröder. Natürlich gebe es manchmal auch Konflikte, etwa wenn Leute Parties feiern oder laut Musik hören. „Aber uns verbindet, dass wir alle das gleiche Hobby haben: draußen in der Natur zu sein.“ Einer der Neuzugänge ist Mario Uhlmann. Der 45-Jährige ist erst seit der letzten Saison dabei und hat gleich eines der Sahnestückchen ergattert:

Ein Zuhause in der Natur auf Zeit

Als Dauercamper bezeichnet man Leute, die im Gegensatz zu Urlaubern nicht nur für Tage oder Wochen, sondern auf Dauer einen Stellplatz für einen Wohnwagen oder ein Zelt anmieten. Häufig läuft der Vertrag eine Saison, also von April bis Oktober, manchmal auch ganzjährig. Die Preise liegen bei rund 700 bis 1000 Euro pro Saison. Vereinscampingplätze, bei denen man Mitglied im Verein werden muss, sind wesentlich günstiger. Im Berliner Stadtgebiet gibt es rund 1000 Dauerstandplätze.

Camping wurde in Deutschland Anfang des 20. Jahrhunderts populär. Die ersten Zeltplätze wurden von Naturfreunden gegründet, so auch der Platz Kuhle Wampe. 1920 übernahmen hier Köpenicker Naturfreunde zwei ausgediente Fischerhütten und bauten sie zu einem Wanderstützpunkt aus. 1976 bekam er in Gedenken an die bereits 1913 gegründete Arbeiter-Zeltkolonie den Namen „Kuhle Wampe“. Dort wurden auch Teile des berühmten Films „Kuhle Wampe oder wem gehört die Welt“ gedreht. Er spielt im Berlin der 1930er Jahre und erzählt die Geschichte einer Familie, die nach der Kündigung ihrer Mietwohnung in eine Gartenkolonie ziehen muss. *bl*

„Die Nachfrage ist groß“: Norman Heinz vom Verein Kuhle Wampe; hier hat keiner „Einfluss auf sein Leben“: Uwe in seinem Wohnwagen am Krossinsee



alle Fotos: Nils Richter





Schauplatz eines Film-Klassikers, Idyll für Naturliebhaber: Campingplatz Kuhle Wampe

eine Hütte direkt am Wasser, mit großer Terrasse und Grillplatz. Morgens als erstes in den See zu springen – für den gebürtigen Saarländer gibt es nichts Schöneres: „Ich freue mich tierisch darauf, an den Wochenenden hierher zu kommen, hier kann man gut abschalten.“ Zusammen mit seiner Frau wohnt er im Prenzlauer Berg. Die Hütte ist für beide ein Ausgleich zum lauten Stadtleben.

Obwohl Mario Uhlmann einen anstrengenden Job auf dem Bau hat, stört es ihn nicht, dass er nun auch in seiner Freizeit handwerklich tätig sein muss. Die kleinen Hütten

Für die Hütten gibt es eine Warteliste

bekommt man nämlich nur, wenn man sie selber in Schuss hält. Mario Uhlmann hat nicht nur seine eigene Hütte tiptop hergerichtet und im Gemeinschafts-Sportzentrum sowie im Kinderraum neue Böden verlegt, sondern hilft auch den älteren Nachbarn bei kleineren Reparaturen. „Spätestens nach zwei Tagen Ausruhen brauche ich sowieso ein bisschen Action“, meint er dazu.

Der Verein freut sich über so viel Engagement. Zum einen, weil man den älteren Mitgliedern – einige der Dauercamper sind fast 90 Jahre alt – ermöglichen will, zu bleiben. Zum anderen, weil man den Zeltplatz für jeden Geldbeutel erschwinglich halten will. „Wir wünschen uns eine gute Durchmischung von Jung und Alt, Arm und Wohlhabend“, betont Norman Heinz, der im Verein für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist. In letzter Zeit sind viele junge Familien mit Kindern sowie Akademiker hin-

zugekommen, darunter auch Norman Heinz' ehemalige Uniprofessorin. „Wir haben eine lange Warteliste“, berichtet Heinz.

Wie ist das wachsende Interesse zu erklären? „Ich denke, es gibt ein großes Bedürfnis nach Natur“, meint der 37-Jährige, dessen Vater zu den Mitbegründern des Vereins gehört. Viele wüssten auch zu schätzen, dass es hier so unverkrampft zugeht. Man kann auch mal im Schlafanzug oder im Unterhemd über den Platz marschieren. Es sei zwar nicht so, dass soziale Unterschiede gar keine Rolle spielen, meint Heinz. „Aber es bereichert uns, dass wir Reibungspunkte haben und Konflikte jeden Tag neu ausgehandelt werden.“ Wer sich allerdings abschotten will und nicht damit klar kommt, dass kaum einen Meter entfernt der Nachbar sein Domizil hat, der werde hier nicht glücklich.

Während auf der Kuhlen Wampe zum Saisonende Ende Oktober alles dicht gemacht wird, ist der Campingplatz am Krossinsee auch im Winter bewohnt. Zumindest von Uwe, der hier Parzelle 298 bewohnt, sommers wie winters. Für die Behörden sei er ein Obdachloser, erzählt er, dabei brauche er als Rentner gar keine Wohnanschrift, sondern lediglich ein Postfach. Uwe selber bezeichnet sich als „Wasser-Zigeuner“. Der gelernte Seemann hat bis 1972 in der Schifffahrt gearbeitet. Seit 2012 hat er keine Wohnung mehr. Damals sagte ihm seine Frau: „Wenn du dir ein Boot kaufst, lass ich mich scheiden.“ Der heute 75-Jährige entschied sich für das Boot und trennte sich von Frau und Einfamilienhaus in Pankow. Vom Verkauf seiner Sachen kaufte er sich ein neun Meter langes Segel-

boot, mit dem er sogar bis in die USA schipperte. Später kam dann der Wohnwagen dazu, wo er bis heute mit Paul und Paula, seinen beiden Hunden lebt. Als Abstieg sieht er das nicht. „Das Leben in der Natur ist doch herrlich, ich bin glücklich und zufrieden.“ Eine Mietwohnung kann er sich nicht mehr vorstellen. Im Winter sei es schon recht einsam. Doch Langeweile kennt er nicht. Rund um Wohnwagen und Boot gibt es immer

■ Infos zum Campingplatz Krossinsee:

www.campingplatz-berlin.de

zum Zeltplatz

Kuhle Wampe:

www.zeltplatz-kuhle-wampe.de



Morgens als erster im See: Mario Uhlmann



„Es ist wie auf dem Dorf“: Sigrid und Norbert Schröder

etwas zu tun. Gegen die Kälte hilft ein Heizöfchen, das er allerdings nur bei Minusgraden anmacht. Uwe, der schon zu DDR-Zeiten in keine Schublade gepasst hat, ist mit seinem freien Leben voll und ganz zufrieden: „Kein Miethai hat Einfluss auf mein Leben, hier bin ich mein eigener Herr.“

Birgit Leiß

Schlechte Karten für Mieter auf dem Berliner Wohnungsmarkt: Trotz verschiedener Maßnahmen des Bundes, aber auch der Berliner Landesregierung, steigt die Wohnkostenbelastung weiter an, und angemessene Wohnungen sind für breite Teile der Bevölkerung nur sehr eingeschränkt verfügbar. Mit Neubau allein kommt man dagegen nicht an.

Wildwest auf den Wohnungsmärkten

Die scheidende Bundesregierung hinterlässt mehr Probleme als Lösungen

Foto: Nils Richter

Preiswerter Wohnraum wird immer knapper

Die Gründe dafür sind:

■ Massiver Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung

Im Schnitt stiegen die Angebotsmieten in den letzten Jahren zwischen fünf und zehn Prozent. Durch Möblierung von Wohnungen wird das Mietniveau zusätzlich nach oben getrieben. Mit der erheblich gestiegenen Nachfrage in Berlin und anderen größeren Städten vor allem durch Zuwanderung hat der Wohnungsneubau nicht mithalten. Renditeorientierte Vermieter nutzen dies aus und missachten die Mietpreiskapppung. Diese verfehlt ihr Ziel. Der Berliner Mieterverein schätzt, dass bei rund zwei Drittel aller Wiedervermietungen gegen das Mietpreisrecht verstoßen wird. Zudem machen die gesetzlich zugelassenen Ausnahmen sowie der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mietpreiskapppung zu einem stumpfen Schwert.

■ Erhebliche Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen

Der aktuelle Berliner Mietspiegel weist gegenüber 2015 beim Mittelwert 9,4 Prozent höhere Mieten aus – ein Anstieg weit über dem allgemeinen Berliner Lebenshaltungskostenindex. Noch gravierender ist der Sprung bei den Oberwerten der Mietspiegelspanne. Hier weist der Mietspiegel eine Erhöhung um 17,4 Prozent aus, was den Rahmen für die Mieterhöhungen von morgen bildet. Denn die Mieterhöhungen dürfen ohne Nachweis von Merkmalen mit dem Oberwert der Mietspiegelspanne begründet werden. Hinter diesem eklatanten Anstieg stehen vor allem modernisierungsbedingte Mietsteigerungen und die Miethöhen neuer Vertragsabschlüsse

der letzten Jahre. Besonders ärgerlich: In den Mietspiegel fließen auch Mieten ein, mit denen die gesetzliche Kappung der Mietpreiskapppung umgangen wurde. Von 5,84 auf 6,39 Euro pro Quadratmeter monatlich nettokalt ist die Miete im Berliner Mietspiegel 2017 gestiegen. In guten Wohnlagen stieg der Mittelwert um 0,85 Euro pro Quadratmeter im Monat auf 7,41 Euro pro Quadratmeter, ein Anstieg um 13 Prozent gegenüber 2015. Bei Altbauten, die bis 1918 bezugsfertig wurden, betrug der Anstieg 13,1 Prozent in zwei Jahren.

■ Modernisierungen und Energieeinsparmaßnahmen

Eine Analyse des Berliner Mietervereins (hierzu auch die Titelgeschichte dieser Ausgabe des MieterMagazins) hat ergeben, dass die Miete nach Modernisierung im Schnitt um knapp 2,50 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 186 Euro im Monat angehoben wird. Für ein Viertel aller Betroffenen steigt sie sogar um mehr als 3 Euro pro Quadratmeter im Monat. Eine Verdoppelung der bisherigen Kaltmiete ist bei Modernisierungen ebenfalls keine Seltenheit. Die rechtliche Möglichkeit, jährlich 11 Prozent der Investition auf den Mieter abwälzen zu können,

führt zu finanzieller Überlastung und Verdrängung von Mietern. Die Modernisierung ist aus dem Ruder gelaufen. 20 bis 30 Prozent der Mieter verlassen ihre Wohnung schon vor den angekündigten Baumaßnahmen. Die Vermieter verlangen trotz energetischer Sanierung weiterhin die alten Vorauszahlungen für die Heizkosten, offenkundig, weil sie der theoretisch berechneten Energieeinsparung und damit auch der Heizkostenersparnis nicht trauen. So stellen Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen aktuell eine durch das Mietrecht begünstigte massive Umverteilung von Vermögen zu Ungunsten der Mieter dar. Der Nutzen, zum Beispiel eingesparte Heizkosten, ist zumeist gering und steht in keinem Verhältnis zu den teils horrenden Mieterhöhungen. Für die Erfüllung der Klimaschutzziele, denen sich die Bundesregierung international verpflichtet hat, setzt sie auf die Bereitstellung von Finanzhilfen für Eigentümer. Die Ergebnisse aus der BMV-Analyse sind jedoch ernüchternd: Nur in etwa 5 Prozent aller Fälle wurden mietreduzierende Fördermittel in Anspruch genommen. Der Einsatz öffentlicher Fördermittel für eine sozial verträgliche Klimaschutzpolitik im Wohngebäudebestand ist daher nahezu bedeutungslos. Der Berliner Mieterverein hält gleichwohl Maßnah-



Foto: dpa/lens kalaene



Foto: dpa/euro-luftbild.de/Robert Grahm



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Marc-Steffen Unger



Foto: Christian Muhrbeck



men zur Energieeinsparung und für den Klimaschutz für sinnvoll. Sie müssen aber ökologisch nachhaltig und gebäudebezogen angepasst sein. Die Mieter müssen durch eine stärkere Kappung der Mieterhöhungen finanziell entlastet werden.

■ Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Trotz Umwandlungsverbots in den fast 40 Berliner Milieuschutzgebieten wur-

den im Jahr 2016 landesweit rund 13 000 Wohnungen in Eigentum umgewandelt. Durch Eigenbedarfskündigungen geht häufig preiswerter Mietwohnraum verloren. Kapitalanleger nutzen in umgewandelten Wohnungen sämtliche Mieterhöhungsspielräume aus. Die Rechtsprechung zum Eigenbedarf begünstigt die Interessen der Vermieter. In den letzten Jahren sind die Erlangungsgründe für die Eigentümer immer stärker ausgeweitet worden.

■ Verlust von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Sozialen Wohnungsbau

Das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnungsneubau wird in Berlin von heute 107 600 Wohnungen auf rund 60 000 Wohnungen im Jahr 2025 sinken. Die im Jahre 2014 wieder aufgenommene soziale Wohnungsneubauförderung wird den Verlust an Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht kompensieren können.

Probleme im Wohnungsbestand: Riesige Nachfrage, Umwandlung, eine nicht funktionierende Mietpreisbremse, Verdrängung durch Modernisierung

Woran es beim Neubau krankt

Wenn die Bevölkerung wie in den Vorjahren um jährlich 40 000 Personen wächst, brauchen wir mehr Wohnungen. Aber welche Wohnungen sollen es sein, wo sollen sie entstehen, und wer soll sie bauen? Eine Entlastung bei den Mieten wird es erst mit einem ausgeglichenen Markt geben. Davon ist Berlin selbst bei 12 000 Neubauwohnungen – wie im Jahr 2016 – weit entfernt. Der Sozialwohnungsanteil am Neubau lag im Vorjahr bei unter 2 Prozent, soll sich aber bald auf rund 3000 Wohnungen erhöhen. Rund 55 Pro-

zent der Haushalte sind aufgrund des Haushaltseinkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Die Zahl der armutsgefährdeten Haushalte ist 2015 auf 22,4 Prozent angestiegen. Auch die meisten Zuwanderer haben ein geringes Einkommen. Für sie alle sind die aktuell erstellten Wohnungen unerschwinglich. Ohne das Engagement von städtischen Wohnungsunternehmen, massive Wohnungsbauförderung und Eingriffe des Staates geht es nicht.

Zudem wird ohne die Beendigung der Boden- und Grundstückspekulation der Neubau von Sozialwohnungen immer schwieriger. Die Baulandpreise stiegen in Berlin in einem Jahr zwischen 30 und 60 Prozent. Vielerorts bleiben die Kommunen auf den Fördermitteln für neue Sozialwohnungen sitzen, weil es keine städtischen Wohnungsunternehmen mehr gibt oder diese selbst nicht hinreichend über Grundstücke verfügen. Von Privaten werden die Fördermittel nicht in Anspruch genommen. Lediglich 25 000

Sozialwohnungen wurden 2016 bundesweit bezugsfertig.

Mieterschutz, Bau- und Planungsrecht, Wohnungsbauförderung und Steuern, das sind die zentralen Rahmenbedingungen für eine sozial verantwortliche Wohnraumversorgung, für die die Bundesgesetzgebung weitestgehend verantwortlich ist. Die Möglichkeiten der Bundesländer und letztendlich auch der Kommunen sind für die Lösung der anstehenden Probleme begrenzt – auch weil die „Schuldenbremse“ zukünftige Investitionen massiv behindern wird. Mit der Bundestagswahl werden Weichen für die Zukunft gestellt: Werden die Grundlagen für eine dauerhaft sozialorientierte Mieten-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geschaffen oder werden die alten Denkmuster neoliberaler Wirtschaftstheorien die Oberhand bekommen und die Umverteilung der Vermögen zu Lasten der Mehrheit der Bevölkerung fortgesetzt? Die Mieter stellen zumindest in den Großstädten und Ballungsgebieten die Mehrheit der Wähler. Sie haben es also in der Hand.

Probleme beim Neubau: Zunehmend Nachfrager mit geringen Einkommen, Bauland ist zu teuer, Sozialer Wohnungsbau kommt zu langsam in Fahrt



Foto: Christian Muhrbeck



Was wollen die Parteien nach der Bundestagswahl 2017 tun?

Die Wahlprogramme der Parteien auf dem Prüfstand der Mieterinteressen

Mietpreisbremse, Mieterhöhungen und Wohngeld

■ Für die CDU ist die Mietentwicklung weder bei Wiedervermietung noch bei bestehenden Mietverhältnissen wirklich ein Thema. Der beste Schutz vor ausufernden Mietpreisen sei der Wohnungsneubau. Mehr findet sich im Wahlprogramm nicht. Auch Aussagen zur Mietpreisbremse fehlen. Das verwundert nicht, denn die aktuelle Gesetzeslage beinhaltet eine zeitliche Befristung der Rechtsverordnung der Bundesländer auf fünf Jahre. In Berlin ist ohne eine Gesetzesnovelle daher am 31. Mai 2020 ohnehin Schluss mit der Mietpreisbremse. Der Streit um die Mietspiegel tangiert die CDU nicht. Mehr Rechtsicherheit – zum Beispiel durch eine Rechtsverordnung über die Aufstellung von Mietspiegeln – wird offenkundig nicht als notwendig erachtet. Aussagen zur Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen sind Fehlanzeige. Das Wohngeld soll in Hinblick auf die in-

nächsten Zeit, zum Beispiel wegen des eklatanten Mangels an günstigen Grundstücken in den Städten, mit preiswertem Wohnungsneubau der Nachfrageanstieg durch Zuwanderung und Haushaltsgründungen nicht befriedigt werden.

■ Die Mietpreisbremse soll wegen der anhaltenden Kritik verbessert werden. Das schließt wohl eine Verlängerung ein,

SPD

auch wenn es nicht dezidiert erwähnt wird. Die Korrektur bezieht sich aber allein darauf, die Stellung der Mieter bei der Wahrung von Rechtsansprüchen zu verbessern und zwar durch Transparenz über die Vormiete bei Vertragsabschluss. Zudem soll die Rückforderung bei überhöhter Miete ab Vertragsbeginn möglich werden und offenbar nicht mehr von einer Rüge abhängig sein. Der Bestand der Vormiete als Umgehung der Mietpreisbremse soll aber aufrechterhalten werden. Die Mietpreisbremse würde also selbst bei Einhaltung der Rechtsvorschriften durch die Vermieter nur bedingt die Mietpreise dämpfen. Für das zentra-

le Problem der Mietpreisbremse, dass Vermieter ungestraft die Konkurrenz am Wohnungsmarkt mit überhöhten Mieten ausnutzen, gibt es keine Lösung. Wäre ein Mietpreisverstoß bußgeldbewährt, würden sich vermutlich deutlich mehr Vermieter an das Gesetz halten. Die SPD will bessere und verbindlichere Mietspiegel. Mit den derzeitigen Kappungsgrenzen scheint sie zufrieden zu sein. Das Wohngeld soll regelmäßig an den Mietenanstieg angepasst werden.

■ Eine „richtige Mietpreisbremse ohne Hintertür“ wollen die Grünen. Wie die aussehen soll, erfährt man aber im Wahlprogramm nicht. Oder wollten sich die Grünen mit dieser offenen Formulierung die Hintertür für eine Koalition mit der CDU offenhalten? Nur wenn man im letzten Partei-

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**

tagsbeschluss vom Juni 2017 oder einem älteren Antrag im Bundestag vom Herbst 2016 nachschaut, wird man in puncto Präzisierung fündig. Die Zulässigkeit der Mietpreisbremse soll für die Bundesländer auf mindestens zehn Jahre statt jetzt fünf Jah-

CDU

dividuelle Lebenssituation verbessert werden. Ob damit eine Erhöhung in der Breite gemeint ist? Einzig auf den Wohnungsneubau zu setzen, um die Mieten in den Griff zu bekommen, wird dem Problem nicht gerecht. Denn erkennbar wird in der

Unsere Bilder zeigen Ausschnitte aus Wahlplakaten der Bundestagswahlen von 2013 und 2017



Fotos:
Sabine Münch

re verlängert werden. Unnötige Ausnahmen von der Bremse wie die für umfassende Modernisierungen, Wiedervermietung von Neubauten und möblierte Wohnungen sollen ebenso abgeschafft werden wie die Rügepflicht. An der Vormiete-Regelung allerdings rühren die Grünen nicht.

Mietspiegel sollen sich aus Mieten von längeren Zeiträumen als vier Jahren bilden und die ökologische Qualität abbilden. Hier wäre es sicher hilfreich, wenn die Grünen einen Vorschlag präsentierten, der dann auch in eine eventuell zu erlassende Rechtsverordnung einbezogen werden könnte. Der Mietenanstieg bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete soll – vermutlich durch eine reduzierte Kappungsgrenze – gedämpft werden, aber um wieviel? Das Wohngeld soll erhöht und um eine Klimakomponente ergänzt werden.

■ Die Mieten sollen runter – ein hoher Anspruch. Liest man das Programm, sind jedoch keine Vorschläge vorhanden, wie

DIE LINKE.

die Mieten gesenkt werden könnten. Vielmehr geht es den Linken darum, den Mietenanstieg zu beschränken. Die Mietpreisbremse soll bundesweit, unbefristet und ohne Ausnahmen gelten. Es soll vermutlich auch die Vormiete-Regelung beseitigt werden, obwohl dies formell keine Ausnahme darstellt. Unklar bleibt, wofür ein Moratorium für Mieterhöhungen gedacht ist. Denn die normalen Mieterhöhungen sollen auch weiterhin bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sein, allerdings nicht höher als der Inflationsausgleich ausfallen. Mietspiegel sollen sich aus den Mieten aller Mietverhältnisse bilden und nicht nur aus denen der letzten vier Jahre. Ab einer bestimmten Gemeindegröße sollen Mietspiegel verpflichtend sein. Dafür soll es für die Kommunen finanzielle Unterstützung vom Bund geben. Für die Missachtung der Mietpreisbremse sollen Vermieter zukünftig – vermutlich mit einem Bußgeld – bestraft werden. Mietwucher soll wirkungsvoll geahndet werden. Es dürfte gemeint sein, dass

die Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz nach der einschränken der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wieder wirksam bei 20 oder vielleicht auch weniger Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete bekämpft werden kann. Das Wohngeld soll auf Basis der Bruttowarmmiete gezahlt und um eine Stromkostenkomponente ergänzt und zu einem Klimawohngeld zusammengefasst werden.

■ Die Mietpreisbremse wird kritisch bewertet. Zwar wird nicht explizit für die Abschaffung der Mietpreisbremse eingetreten, aber die Mietpreisbremse würde private Investitionen in den Wohnungsbau weniger rentabel machen und den Neubau ausbremsen. Die Miethöhe bei Vermietung von Neubauten, die nach Oktober 2014 bezugsfertig wurden, unterliegt derzeit nicht der Mietpreisbremse. Einen direkten Zusammenhang zwischen Neubau und Mietpreisbremse gibt es also nicht. Alle seriösen Studien zur Stärkung des – vor allem preiswerten – Neubaus weisen auf ganz andere Probleme, wie zum Beispiel die extrem angestiegenen Preise für Bauland und die Spekulation mit Grundstücken, hin. Weder dazu noch zu den anderen Problemen der Mietentwicklung äußert sich die AfD. Bei der AfD wird die neoliberale Wirtschaftstheorie ganz einfach über das Wohnungswesen gestülpt. Das zeugt von



wenig Kompetenz. Immerhin, das Wohngeld soll nicht abgeschafft werden. Warum man etwas ins Wahlprogramm schreibt, was man nicht will, sei dahingestellt.

■ Die Mietpreisbremse soll abgeschafft werden. Folglich gibt es für den Mietenanstieg bei bestehenden Mietverhältnissen keinen Handlungsbedarf, ebenso wie beim Wohngeld. Dass trotz Mietpreisbremse in den letzten zwei Jahren in den meisten deutschen Großstädten und vielen anderen Gemeinden auch der Neubau gerade von teuren Mietwohnungen deut-

lich stärker angewachsen ist als zu Zeiten ohne Mietpreisbremse, gibt weder der FDP noch der AfD (siehe oben) zu denken. Hier mangelt es an Ehrlichkeit. Die Mietpreisbremse könnte, wenn sie denn wirksam wäre, die Renditen der Vermieter tatsächlich beschränken und auch für die be-



stehenden Mietverhältnisse über die Mietspiegel eine preisdämpfende Wirkung haben. Genau das aber möchte die FDP nicht. Es handelt sich daher beim Wahlprogramm um eine klare Klientelpolitik zugunsten der Vermieter. Als Verfechter einer Strategie der Subjektförderung, von der die Vermieter immer profitieren, tritt die FDP dann logischerweise auch für eine Anpassung des Wohngeldes an gestiegene Mieten ein.

Anzeige

www.die-linke.de

Modernisierung, energetische Sanierung und Klimaschutz

■ Von der Union ist das Problem, mit den jetzigen Instrumenten die Klimaschutzziele im Gebäudebestand nicht erreichen zu können, offenbar wahrgenommen worden.

CDU

Deshalb soll die energetische Gebäudesanierung durch zusätzliche Anreize gestärkt werden. Dabei geht es nicht um eine Verschärfung von ordnungsrechtlichen Vorgaben für Bestandsgebäude, sondern ausschließlich um eine zusätzliche steuerliche Förderung für Gebäudeeigentümer. Die steuerliche Förderung mit der Gießkanne wirkt aber nicht mietreduzierend. Nicht angekommen ist also in der Union, dass die Umsetzung der Klimaschutzziele im Wohngebäudebestand auch einen erheblichen sozialpolitischen Sprengstoff beinhaltet. Denn zumindest auf den städtischen Wohnungsmärkten müssen am Ende die Mieter den Klimaschutz bezahlen – und nach den aktuellen mietrechtlichen Regeln sogar mit einer erheblichen Gewinnspanne für die Vermieter. Doch an der Beschränkung der Mieterhöhungen nach Modernisierung hat die CDU/CSU kein Interesse. Schließlich hat das Kanzleramt in der jetzt endenden Legislatur einen Vorschlag des Bundesjustizministers Maas (SPD) für mehr Mieterschutz bei Modernisierung und Energieeinsparung in der Schublade verschwinden lassen, obwohl in der seinerzeitigen Koalitionsvereinbarung hierzu Handlungsbedarf erkannt und gesetzliche Regelungen in Aussicht gestellt wurden.

■ Die SPD erkennt, dass die Mieterhöhungen nach einer Modernisierung be-

grenzt werden müssen. In welchem Umfang, verrät sie im Wahlprogramm aber nicht. Justizminister Maas (SPD) hatte in seinem Referentenentwurf für eine zweite Novelle des Mietrechts im Jahr 2016 eine Kappung der Abwälzung auf 8 Prozent statt bisher 11 Prozent der Investitionskosten sowie einige andere Verbesserungen vorgeschlagen, war damit aber bei der CDU/CSU und insbesondere im Kanzleramt nicht durchgedrungen.

Bei der SPD gibt es kein Konzept, wie einerseits deutlich mehr zur Umsetzung der

SPD

klimapolitischen Ziele im Wohngebäudebestand getan werden kann, gleichzeitig aber die Maßnahmen sozialpolitisch vertretbar bleiben. Das wirkt, als wäre es „weder Fisch noch Fleisch“. Man will die Gebäudeeigentümer unterstützen, ihre Häuser energetisch zu sanieren und erneuerbare Energien zu nutzen. Hier ist nicht klar, ob es um Beratung oder – wie bei der Union – um zusätzliche steuerliche Förderungen für Gebäudeeigentümer gehen soll.

■ Die Praxis des Raussanierens wollen die Grünen bekämpfen und die Verdrängung beenden. Eine klimafreundliche und warme Wohnung soll bezahlbar bleiben. Wie die Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen beschränkt werden soll, ist aber dem Wahlprogramm nicht zu entnehmen. Gleichwohl, die soziale Dimension des Klimaschutzes ist bei den Grünen angekommen. Der Umstieg auf klimaschonende Wärme gelingt nur, wenn Wohnen und Heizen bezahlbar bleiben. Einer

Verdrängung der Mieter bei Sanierung soll durch Änderung des Mietrechts ein Riegel vorgeschoben werden. Zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele wollen die Grünen ein

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**

Klimaschutzgesetz, in dem auch die Umsetzung der energetischen Gebäudesanierung geregelt ist. Mit einem Programm „Faire Wärme“ soll die energetische Quartierssanierung durch hohe finanzielle Förderung sozialverträglich umgesetzt werden. Mit einem zusätzlichen Klimawohnlohn, das im Übrigen auch die Linken fordern, soll energetisch sanierter Wohnraum auch für Einkommensschwache bezahlbar bleiben.

■ Die Modernisierungsumlage soll nach dem Willen der Linken abgeschafft werden. Andererseits soll eine warmmietenneutrale Sanierung ermöglicht werden. Da im Normalfall mit Energiesparmaßnahmen nur geringfügige Einsparungen von Heizkosten verbunden sind, entsteht die Frage, wie bei einer warmmietenneutralen Sanierung der Vermieter die Nettokaltmiete erhöhen kann, wenn § 559 BGB gestrichen ist.

Wenn der Vermieter keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch nimmt, soll der Mieter nicht zu einer Duldung der Maßnahme verpflichtet sein. Die Linke möchte zur Erreichung der Klimaziele die jährliche Sanierungsrate auf zwei Prozent erhöhen. Wie das aber gehen soll, bleibt unklar. Denn die finanziellen Anreize für Vermieter im Mietrecht sollen mehr oder weniger komplett gestrichen werden. Die Linke setzt auf die Erhöhung der Fördermittel als Ersatz und will die Fördermittelannahme gar gesetzlich

■ Der Deutsche Mieterbund hat auf seinem Portal www.mieterbund.de einen Link zur Bundestagswahl 2017 mit Fragen des DMB und Antworten der Parteien, Forderungen des Mieterbundes und einem „Miet-O-Mat: Die Mieter-Testwahl“



Fotos: Sabine Mittermeier;
Sabine Münch (3)



erzwingen. Geht man aber davon aus, dass Letzteres rechtlich nicht möglich sein wird, verpufft diese Strategie. Ohnehin erscheint es sinnvoller, direkt durch ein Klimaschutzgesetz die schrittweise und damit sozialverträgliche energetische Sanierung einzufordern. Bei den derzeitigen Gewinnmargen im Wohnungswesen muss nicht noch gutes

■ Die Mietentwicklung nach Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen in bestehenden Mietverhältnissen stellt für die AfD kein Problem dar. Im Wahlprogramm findet sich dazu nichts. Allerdings meint man, dass durch die ständige Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) die Baukosten steigen würden und hohe Mieten entstehen, die besonders die unteren Einkommensgruppen hart treffen. Was sich zunächst sozial verantwortlich anhört, ist bei näherer Betrachtung doch eher Populismus gegen staatliche Rahmenbedingungen für Klimaschutz. Das EEWärmeG führt in der Regel nicht zu höheren Baukosten, weil die Bauherren weit überwiegend von den Ersatzmaßnahmen nach § 7 des Gesetzes Gebrauch machen. Die Anhebung der Anforderungen



durch die ständige Verschärfung der EnEV bezieht sich nur auf den Neubau. Untere Einkommensgruppen kommen im nicht geförderten Wohnungsneubau aber gar nicht zum Zuge, und bei Sozialwohnungen zahlen sie eine Einstiegsrente, die vollkommen unabhängig vom Anteil der Baukosten für die Erfüllung energetischer Anforderungen ist. Für den Gebäudebestand gibt es seit Jahren keine Erhöhung der Anforderungen in der EnEV. Im EEWärmeG gibt es für bestehende Gebäude mit Ausnahme einer Länderebene in Baden-Württemberg gar keine Anforderungen.

■ Im Wahlprogramm der FDP finden sich zu den Themen Modernisierung, energetische Sanierung und Klimaschutz keine Aussagen.

DIE LINKE.

öffentliches Geld ausgegeben werden, wo dies gar nicht nötig ist. Damit der regenerative Wärmeanteil 2020 bei mindestens 20 Prozent liegt, will die Linke auch im Gebäudebestand eine Verpflichtung einführen.

Neubau, soziale Wohnraumförderung und neue Gemeinnützigkeit

■ Die CDU setzt auf Wohnungsbau als Mittel gegen ausufernde Mieten. Insgesamt will sie, dass 1,5 Millionen Wohnungen in den nächsten vier Jahren neu ge-



baut werden. Eine Quote von günstigen Wohnungen wird nicht definiert. Sozialer Mietwohnungsneubau kommt im Wahlprogramm der Union nicht vor. Anreize für den Wohnungsneubau sieht sie in einer steuerlichen Förderung und der Einführung einer degressiven Abschreibung (AfA: „Abschreibung für Abnutzung“) für einen begrenzten Zeitraum. Die Einführung einer degressiven AfA kommt einer Förderung nach dem Gießkannenprinzip gleich, Fördergelder werden ohne Zweckbestimmung für angespannte Wohnungsmarktregionen

flächendeckend verteilt. Grundstücke des Bundes sollen verbilligt an Städte und Gemeinden verkauft werden. Das allein wird nicht genügen, um der Spekulation mit Grund und Boden und den daraus resultierenden steigenden Bodenpreisen zu begegnen. Das Motto der Union könnte sein, „weiter wie bisher“. Denn die aktuelle Wohnungsmarktsituation bringt ja auch Vorteile – für die Vermieter.

Die CDU will die Bildung von Wohneigentum durch die Einführung eines Baukindergeldes für junge Familien stärken und die Reduzierung der Grunderwerbsteuer fördern.

■ Die Aussagen zum Sozialen Wohnungsbau bleiben vage. Die SPD möchte die gemeinsame Zuständigkeit von Bund und Ländern für den Sozialen Wohnungsbau über 2019 hinaus gewährleisten und die Förderung im Sozialen Wohnungsbau fortsetzen – wie genau, sagt sie nicht. Mit zu-

sätzlichen Investitionsanreizen (steuerliche Förderung?) und bundesweit einheitlichen Standards – hier könnte die Vereinheitlichung von Bauordnungen gemeint sein –



soll der Wohnungsbau zusätzlich angekurbelt werden. Hohe Baulandpreise werden als Problem für bezahlbaren Wohnungsbau benannt, aber der Ausweg erst einmal nur in einer Vorbildfunktion des Bundes gesehen, der beim Verkauf öffentlicher Grundstücke wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele berücksichtigen soll. Hierfür soll das BImA-Gesetz angepasst werden. Zwar wird das Ziel, Spekulation mit baureifem Boden zu begrenzen, deutlich, doch findet sich wenig Konkretes zur Umsetzung.

■ Bündnis 90/Die Grünen greifen bei den Zielzahlen für bezahlbaren Wohnungsneubau hoch und wollen eine Million Wohnungen mit dauerhafter Sozialbindung entstehen lassen. Dies soll möglichst flächensparend und durch kompakte Raumkonzepte geschehen. Zur Finanzierung des Wohnungsbaus soll die kommunale Wirtschaftssteuer verlässlicher und die Grundsteuer gerechter werden. Aus-



sagen dazu, was mit einer verlässlicheren Wirtschaftssteuer und einer gerechteren Grundsteuer gemeint ist, fehlen ebenso wie klare Aussagen zur Wohnungsbauförderung über 2019 hinaus, wenn die bisherige Bundesunterstützung für die soziale Wohnraumförderung endet.

Es bleibt bei der relativ pauschalen Aussage, dass Immobilienspekulationen uneingeschränkt zu besteuern sind. Den Ansatz einer Besteuerung zur Verhinderung von Bodenspekulation teilt auch der Berliner Mieterverein. Ideen einer konkreten Umsetzung finden sich im Wahlprogramm der Grünen jedoch nicht. Liegenschaften des Bundes sollen vergünstigt an Kommunen abgegeben werden. An dieser Stelle bleiben die Grünen hinter den Forderungen des Deutschen Mieterbundes zurück, Grundstücke der öffentlichen Hand kostenfrei an Kommunen zu übertragen.

Auch die Grünen setzen sich – wie DMB und BMV – für die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit ein, mit der sie neben Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen auch private Investoren für den Sozialen Wohnungsbau gewinnen wollen. Zudem wollen die Grünen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen finanziell unterstützen.

■ Für den Neubau und Ankauf von mindestens 250 000 Sozialwohnungen im Jahr möchte die Linke über fünf Milliarden Finanzmittel des Bundes bereitstellen und die dauerhafte Sozialbindung für öffentlich geförderte Sozialwohnungen einführen. Über einen Rekommunalisierungsfonds soll der Rückkauf von Wohnungen durch Kommunen, Genossenschaften und Mietergemeinschaften ermöglicht werden. Dadurch entsteht aber noch keine bezahlbare Wohnung, sondern es wird eine bestimmte Eigentümerstruktur gestärkt. Spekulationen mit Grund und Boden will Die Linke verhindern, indem Spekulanten vom Grundstücksverkehr ausgeschlossen und Gewinne aus Spekulation und Immobilienverkäufen deutlich stärker besteuert werden. Außerdem sollen Bodenpreise gedeckelt und die Veräußerungsgewinne aus Bodenpreissteigerungen abgeschöpft und für sozialen, kommunalen und genossen-

DIE LINKE.

schaftlichen Wohnungsbau verwendet werden. Öffentlicher Boden darf nicht privatisiert, sondern nur im Erbbaurecht vergeben werden. Da auch Erbpachtzinsen im Zuge eines steigenden Zinsniveaus zu Kostenbelastungen führen können, sollte die Vergabe im Erbbaurecht eine Option darstellen, aber nicht als Regel definiert werden. Die kostenlose Übertragung öffentlicher Grundstücke an Städte oder Kommunen könnte einen größeren Effekt nach sich ziehen. Die Linke ist für die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.

■ Die AfD bringt nichts Konkretes, sondern genügt sich mit plakativen Forderungen nach einer Verstärkung des Wohnungsbaus durch geeignete Rahmenbedingungen.

Es soll mehr Bauland ausgewiesen werden. Aber wo? Da wo Wohnraum besonders nachgefragt wird, gibt es kaum Flächen, die kommunal ausgewiesen werden können. Im Bundestagswahlkampf aber geht es darum, was der Bund bewerkstelligen kann. Da fällt der AfD nur die Senkung energetischer Bau-standards ein. Das ist eine in der Vermieterlobby populäre Forderung, aber sie hat keinerlei Auswirkung auf die Wohnungsbau-



zahlen, weil die Kostenprobleme bei den hohen Grundstückspreisen von privaten Bodeneigentümern liegen. Da aber sieht die AfD keinen Handlungsbedarf. Diese von der AfD vorgeschlagenen Maßnahmen werden nicht zur Entlastung auf angespannten Wohnungsmärkten beitragen.

■ Die FDP will Anreize für den Wohnungsneubau durch eine Erhöhung der jährlichen Abschreibungsrate für Gebäude von zwei auf drei Prozent schaffen. Ohne zusätzliche Kriterien würden also Fördermittel nach dem Gießkannenprinzip verteilt. Was die soziale Wohnungsbauförderung betrifft, fordert die FDP ausschließlich eine Zweckbindung der Bundesmittel zur



Wohnungsbauförderung. Zu dem eigentlichen Problem, wie die soziale Wohnungsbauförderung auch nach 2019 verstetigt werden soll, wenn der Bund seine Zuständigkeit verliert, äußert sich die FDP nicht. Die FDP sieht keinen Handlungsbedarf bei der Frage, wie günstiger Wohnraum geschaffen werden kann, sondern setzt ausschließlich auf eine Subjektförderung durch Erhöhung des Wohngelds und dessen Anpassung an die Mietentwicklung.



Fotos: Sabine Mittermeier; Sabine Münch

■ Eine Broschüre des Berliner Mietervereins zur Bundestagswahl 2017 finden Sie als Download unter www.berliner-mieterverein.de/uploads/flyer-bundestagswahl-2017.pdf. Sie ist in gedruckter Form auch erhältlich in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins (Adressen siehe Seite 39 dieser Ausgabe des MieterMagazins)



Kündigungsschutz und sonstiges Mietrecht

■ Die SPD will gesetzlich regeln, dass es bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt. Diese Korrektur ist überfällig, nachdem der Bundesgerichtshof (BGH) zur Mieterhöhung entschieden hat, dass die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen ist. Das



Kündigungsrecht des Vermieters wegen Eigenbedarfs will die SPD konkretisieren, um einem Ausufern und Umgehungsmöglichkeiten entgegenzuwirken. Es bleibt offen, was genau mit einer Konkretisierung gemeint ist.



■ Bei den Grünen findet sich die recht allgemeine Aussage, dass ein ökologisches und soziales Mietrecht eingeführt werden soll. Zur Frage des Kündigungsschutzes findet man nur die Aussage, dass dieser wieder zu einem Schutzinstrument gemacht werden soll und Mietervereine zu stärken sind.

■ Die Linken befassen sich am ausführlichsten mit mietrechtlichen Verbesserungsvorschlägen. Eine Sonderkommission sowie eine öffentliche Beschwerdestelle sollen die Einhaltung des Mieterschutzes, die Einhaltung von Mietspiegeln sowie den Milieuschutz kontrollieren. Der Milieuschutz soll

ausgeweitet und bis zur Umsetzung eines verbindlichen Mietspiegels in Milieuschutzgebieten eine Mietobergrenze von 8,50 Euro eingeführt, darunterliegende Mieten eingefroren werden. Mietobergrenzen in Milieuschutzgebieten wären ein guter Ansatz, allerdings muss erwähnt sein, dass das Bundesverwaltungsgericht 2006 solche Mietobergrenzen für unzulässig erklärt hatte. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs soll nach Ansicht der Linken entfallen,



wenn Mietrückstände beglichen werden. Mietminderungen sollen nicht zu einer Kündigung führen können.

■ In den Wahlprogrammen von CDU, FDP und AfD finden sich keine Aussagen zur Verbesserung des Kündigungsschutzes und zu weiteren Mietrechtsänderungen.

Fazit

CDU und CSU wollen die Eigentumsförderung stützen. Für die Städte bringt das nichts. 70 bis 85 Prozent der Stadtbewohner sind Mieter und werden es wegen fehlenden Eigenkapitals, Erwerbsnebenkosten und der starken Bindung an ein Gebäude auch bleiben. Eine neue Eigentumsförderung würde lediglich die Immobilienwirtschaft subventionieren. Ansonsten setzt man auf die „heilenden Kräfte“ des Marktes. Verbesserungen im Mieterschutz wird es mit der Union nicht geben. Auch für den Neubau von Sozialwohnungen gibt es keinen Plan. Die FDP unterscheidet sich kaum von CDU/CSU. Bei einer Koalition aus CDU/CSU und FDP müssen Mieter mit einem massiven Abbau von Mieterschutzrechten rechnen, wie das Ergebnis – zum Beispiel Abschaffung der Mietpreisbremse und der reduzierten Kappungsgrenze – der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen jüngst gezeigt hat.

Auch die SPD will die Eigentumsbildung fördern, gleichzeitig aber den Schutz der Mieter verbessern durch Nachbesserung der Mietpreisbremse, Beschränkung der Miethöhe nach Modernisierung, verbindlichen Mietspiegeln und Anpassung des Wohngeldes. Die SPD steht zur gemeinsamen Förderung des Wohnungsbaus von Bund und Ländern und will die Spekulation mit baureifem Boden begrenzen. Im Mietrecht werden aber viele Forderungen des Mietervereins nicht aufgenommen. Die Linke widmet den Wohnungsmarktp Problemen fünf Seiten im Wahlprogramm und dokumentiert damit den hohen Stellenwert des Wohnens. Viele Vorschläge entsprechen auch im Detail den BMV-Forderungen, zum Beispiel im Mietrecht oder bei der Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit. Einige Versprechungen („Mieten runter“) werden wohl nicht gehalten werden können.

Auch die Grünen haben zahlreiche Vorschläge im Mietrecht, die den Schutz der Mieter vor Verdrängung und überzogenen Mietsteigerungen verbessern sollen. Dauerhaft gebundener Wohnraum soll durch eine neue Gemeinnützigkeit geschaffen werden. Mit diesen Punkten allein wird man der Verantwortung des Bundes für die Erstellung von preiswerten Wohnungen nicht gerecht. Die AfD widmet dem Wohnen 32 halbe Zeilen, will die Mietpreisbremse de facto abschaffen und besorgt damit das Geschäft der Vermieter. Steuersenkungen sollen Vermieter zu mehr Wohnungsbau beflügeln. Der Berliner Mieterverein meint: Die Wohnungspolitik muss endlich umsteuern und darf nicht dem Marktgeschehen hinterherlaufen. Ohne einen Regierungswechsel im Bund wird es weder mehr Mieterschutz noch neue Instrumente zur Errichtung preisgünstigen Mietwohnraums geben.

Deutliche Eingriffe der Politik erforderlich

Zehn Forderungen des Berliner Mietervereins an den nächsten Deutschen Bundestag

Mietrecht und Mietpreisrecht

1. Die Mietpreisbremse muss dringend nachgebessert werden. Die Befristung und die Ausnahmen (erhöhte Vormiete, Modernisierung) sind zu beseitigen. Die Rügepflicht ist abzuschaffen, Rückfordrungsansprüche sollen ab Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden.

2. Das Wirtschaftsstrafgesetz ist so zu ändern, dass es des Beweises des Mieters über die Ausnutzung einer angespannten Wohnungsmarktlage nicht mehr bedarf und die Mietpreisüberhöhung bereits bei 15 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete anzunehmen ist. Oberhalb von 15 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete wird dann ein Bußgeld fällig.

3. Die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau ist in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf auf 6 Prozent in drei Jahren, in anderen Gebieten auf 10 Prozent in drei Jahren zu begrenzen. Mietspiegel sind durch Erlass einer Verordnung rechtssicherer zu machen. In die ortsübliche Vergleichsmiete sollen alle am Markt gezahlten Mieten eingehen und nicht nur die der letzten vier Jahre.

4. Die jetzige Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen (11 Prozent der Investition) ist zu beseitigen und befristet durch eine an der erzielten Energieeffizienz orientierten Zulage zu ersetzen, die den Betrag der erzielbaren Heizkostenersparnis nur geringfügig übersteigen darf.

5. Der Kündigungsschutz ist zu verbessern. Eigenbedarfsgründe sind einzuschränken und Hinderung angemessener

wirtschaftlicher Verwertung auf einen klar definierten Rahmen zu beschränken. Kündigungen wegen Mietrückständen dürfen nur wirksam werden, wenn der Vermieter diese eingeklagt hat und der Mieter auf ein rechtskräftiges Urteil hin den Rückstand nicht begleicht. In Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf ist die Sperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf 12 Jahre zu verlängern. Untervermietung und Wohnungstausch sind zu erleichtern.

Soziale Wohnraumförderung

6. Der Bund soll auch über 2019 hinaus für die soziale Wohnraumversorgung mitverantwortlich sein. Der erforderliche Rechtsrahmen ist zu schaffen und die Fördermittel sind auf drei Milliarden Euro jährlich zu erhöhen. Die Mittel sollen auch zur Erweiterung eines dauerhaft gebundenen Wohnungsvermögens dienen können.

7. Die Verwendung der öffentlichen Mittel soll in Kombination mit der ergänzenden Länderförderung sowohl für den Neubau, für die Erneuerung des Wohnungsbestands, für den Ankauf von Grundstücken, den Zukauf von Wohnungen und Belegungsrechten durch städtische und landeseigene Wohnungsunternehmen sowie die Einbringung in ein dauerhaft gebundenes Vermögen möglich sein. Zudem ist eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen.

Boden-, Planungs- und Steuerrecht

8. Ohne Eingriffe in die Boden- und Grundstückspreisentwicklung sowie den Handel mit Immobilien werden Schaffung

und Erhalt preisgünstigen Wohnraums in den Zentren der Boomstädte nicht mehr möglich sein. Entsprechende Instrumente zur Regulierung fehlen im Bodenrecht, Planungs- und Steuerrecht und müssen endlich eingeführt werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind durch Ausweitung des Erwerbs zu preislimitierten Verkehrswerten zu stärken.

9. Die Städtebauförderung ist auszubauen, die Kulisse um Gebiete mit Verordnungen der sozialen Erhaltungssatzung und der Umstrukturierungssatzung zu erweitern. Mit einer Änderung des Baugesetzbuchs soll die Modernisierungstätigkeit in Milieuschutzgebieten mittels gebietsspezifischer Mietobergrenzen weiter eingeschränkt und die Kündigungsfrist verlängert werden. Ausnahmen vom Verbot der Umwandlungen sind abzuschaffen.

Klimaschutz und Energiewende

10. Klimaschutz und Energiewende sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben, die sozial gerecht ausgestaltet werden müssen. Neben der Veränderung des Mietrechts bedarf es klarer Vorgaben zur Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden über einen Stufenplan. Darauf abgestimmt ist mit öffentlichen Fördermitteln sicherzustellen, dass Mieter und Vermieter sowie Eigentümer nicht überfordert werden. Zur Erreichung der klimapolitischen Ziele ist ein abgestimmtes Bündel von ordnungsrechtlichen Maßnahmen, Förderung und Information erforderlich.

■ Die Autoren des MieterMagazin-Extra zur Bundestagswahl sind Reiner Wild und Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins.



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

Mieterinsolvenz

Gibt der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des Schuldners eine Enthaftungserklärung ab, wird der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer die gesetzlich zulässige Höhe nicht übersteigenden Mietkaution vom Insolvenzbeschluss frei.

BGH vom 16.3.2017 – IX ZB 45/15 –

Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, wem die Kautionszusage, wenn das Mietverhältnis eines ehemals im Verbraucherinsolvenzverfahren befindlichen Mieters endet und der Treuhänder nach Eröffnung der Insolvenz die Freigabe des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 InsO erklärt hatte.

Hier wurde am 19.10.2012 über das Vermögen des Mieters das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet und ein Treuhänder (Insolvenzverwalter) bestellt. Am 24.12.2012 gab der Treuhänder gegenüber dem Vermieter der Wohnung des Mieters eine Enthaftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO ab. Mit Beschluss vom 22.4.2014 wurde das Insolvenzverfahren aufgehoben. Am 31.7.2014 endete das Mietverhältnis. Der Vermieter überwies die vom Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlte Mietkaution in Höhe von 700 Euro zuzüglich 6,15 Euro Zinsen auf ein Anderkonto des Treuhänders. Dieser beantragte die Anordnung der Nachtragsverteilung über das Guthaben.

Das Insolvenzgericht hat diesen Antrag abgelehnt. Der für Insolvenzsachen zuständige neunte Senat des BGH folgt dieser Rechtsauffassung.

Eine Nachtragsverteilung könne nach § 203 Abs. 1 Nr. 3 InsO nur angeordnet werden, wenn nach dem Schlusstermin Gegenstände der Masse ermittelt würden. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor. Der Anspruch des Mieters auf die Mietkaution gehöre, wenn der Insolvenzverwalter eine Enthaftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgegeben habe, nicht mehr zur Insolvenzmasse.

Der Insolvenzverwalter könne das Mietverhältnis über die Wohnung des Wohnraummieters nicht nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO kündigen. Er könne aber erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der dort bestimmten Kündigungsfrist fällig würden, nicht im

Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO). Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber den Mieter vor Obdachlosigkeit schützen, die drohte, wenn der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis über die Wohnung des Schuldners kündigte, um die Mietkaution für die Masse zu vereinnahmen.

Mit dem Wirksamwerden der Erklärung gehe die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis betreffend das Mietverhältnis über die Wohnung in vollem Umfang vom Verwalter wieder auf den Mieter über.

Die mit der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO verbundene Freigabe erstreckte sich auf dasjenige Vermögen des Mieters, das der weiteren Durchführung des Mietvertrags zuzuordnen sei. Vom Insolvenzbeschluss frei würden deshalb insbesondere alle mietvertraglichen Forderungen des Schuldners, die erst nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Enthaftungserklärung entstünden. Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer geleisteten Mietkaution entstehe zwar aufschiebend bedingt bereits mit der Leistung der Kautionszusage. Nach Sinn und Zweck der Mietkaution sei der Anspruch auf Rückzahlung jedoch der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem Wirksamwerden der Enthaftungserklärung zuzuordnen. Deshalb sei es gerechtfertigt, dass mit der Freigabe des Mietverhältnisses auch der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszusage aus dem insolvenzbehafteten Vermögen ausscheide, jedenfalls soweit es sich um eine Kautionszusage im gesetzlich zulässigen Rahmen handelt.

Es bleibt abzuwarten, ob der achte Senat des BGH, der für Wohnraumsachen zuständig ist, sich dieser Rechtsauffassung anschließen wird.

Vorgetäuschter Betriebsbedarf

Zu den Anforderungen an die tatrichterliche Würdigung des Parteivortrags und des Beweisergebnisses, wenn der nach einer Bedarfskündigung ausgezogene Mieter Schadensersatz wegen vorgetäuschten Bedarfs im Hinblick darauf begehrt, dass der Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten behaupteten Bedarf anschließend nicht verwirklicht hat.

BGH vom 29.3.2017 – VIII ZR 44/16 –

Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis ordentlich gekündigt. Zur Begründung hatte er ausgeführt, die Wohnung werde für den neuen Hausmeister benötigt. Da der Mieter zunächst nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. Im Räumungsprozess schlossen die Parteien im Juni 2011 einen Vergleich. Darin verpflichtete sich der Mieter, die Wohnung bis spätestens Ende 2011 zu räumen. Nachdem der Mieter Ende Oktober 2011 aus der Wohnung ausgezogen war, zog nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine Familie in die Wohnung ein.

Der Mieter verlangt nun vom Vermieter Ersatz der Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung und dadurch entstehen, dass er den Weg zur Arbeit nicht mehr wie bisher zu Fuß zurücklegen könne, sowie Ersatz der Prozesskosten des

Räumungsrechtsstreits – insgesamt knapp 26000 Euro. Das Landgericht wies die Schadensersatzklage ab. Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen unter Beachtung seiner Rechtsauffassung getroffen werden. Den Vermieter treffe nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. zuletzt Senatsbeschluss vom 11.10.2016 – VIII ZR 300/15 –) in Fällen, in denen er den zur Grundlage der Kündigung gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, eine besondere („sekundäre“) Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. Diesen strengen Anforderungen war der Vermieter hier nicht gerecht geworden. Bei einer tatsächlich bestehenden Bedarfslage wäre zu erwarten gewesen, dass er mit dem neuen Hausmeister jedenfalls nach Abschluss des Räumungsvergleichs im Juni 2011 alsbald einen Mietvertrag abschließen oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genaue Miethöhe verständigen würde. Hierzu hatte der beklagte Vermieter jedoch nichts vorgetragen, sondern ausgeführt, der Hausmeister habe sich erst in der ersten Novemberwoche „überlegt“ und ihm mitgeteilt, dass die im dritten Obergeschoss liegende Wohnung wegen seiner – seit längerem andauernden – Kniebeschwerden für ihn ungeeignet sei und er sie deshalb nunmehr doch nicht anmieten wolle. Diese Darstellung erschien jedoch nicht plausibel und kaum nachvollziehbar.

Kommt der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast in derartigen Fällen nicht nach, ist die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung – hier das Vortäuschen eines nicht bestehenden Bedarfs an der Wohnung – als unstreitig zu behandeln.

Berechtigtes Interesse für Vermieter-Kündigung

a) Aus dem Umstand, dass der generalklauselartige Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in Absatz 2 dieser Vorschrift beispielhaft genannten Kündigungsgründen gleichgewichtig ist, folgt nicht, dass bestimmte – in Absatz 2 nicht aufgezählte – Fallgruppen eines Vermieterbedarfs von vornherein ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses begründeten (im Anschluss an Senatsurteil vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 24).

b) Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, erfordert vielmehr eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und eine umfassende Abwägung der gegenseitigen Belange (im Anschluss an Senatsurteil vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 35). Auch ein von einem Vermieter

verfolgtes gemeinnütziges, vornehmlich ein karitatives Nutzungsinteresse kann im Einzelfall ein Gewicht erreichen, das es rechtfertigt, trotz der hiermit für den Mieter verbundenen Nachteile dem Erlangungsinteresse des Vermieters den Vorzug zu geben.

c) Bei der gebotenen Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 25; BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, NJW 2000, 2658, 2659; NJW-RR 2004, 440, 441; NZM 2011, 479 Rn. 29). Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für andere Vorhaben, insbesondere für eine wirtschaftliche Betätigung, zu verwenden (im Anschluss an BVerfGE 79, 283, 289 [„Grundlage privater und unternehmerischer Initiative“]; BVerfG, NJW 1998, 2662 [„wirtschaftliche Betätigung“]).

d) Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, sind im Hinblick auf die vom Gesetzgeber eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB aufseiten des Mieters allerdings – im Gegensatz zu den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben – (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt. Die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) sind erst auf Widerspruch des Mieters im Rahmen der Beurteilung, ob der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, zu berücksichtigen (im Anschluss an Senatsurteil vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 49 mwN).

e) Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Die Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Erlangungsinteresses des Vermieters hängen daher davon ab, ob der geltend gemachte Kündigungsgrund eine größere Nähe zum Eigenbedarfstatbestand oder zum Tatbestand der Wertungskündigung aufweist (im Anschluss an Senatsurteil vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 38 ff.). BGH vom 10.5.2017 – VIII ZR 292/15 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter bewohnt seit dem 1.7.1996 eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung. Der auf Räumung klagende Vermieter ist ein Verein. Er ist an einer Gesellschaft be-

teilt, die Trägerin verschiedener sozialer Einrichtungen ist. Die Gesellschaft plant, den Gebäudekomplex mithilfe staatlicher Fördermittel zu sanieren und für ein soziales Wohnprojekt umzugestalten. Insgesamt sollen 23 Wohnplätze sowie eine Tischlerei und eine weitere Werkstatt entstehen. Die Kosten für das Projekt sollen über mit den zuständigen Kostenträgern zu vereinbarenden Vergütungen für – in ihrer Höhe von der Anzahl der Wohngruppenplätze abhängige – sozialpsychiatrische Leistungen finanziert werden, zu denen auch ein Investitionsbetrag nach §§ 75 ff. SGB XII pro Tag und Wohnplatz zählt. Der Vermieter will das Grundstück an die Gesellschaft vermieten.

Der vermietende Verein kündigte unter Darlegung des beschriebenen Projekts das – zu diesem Zeitpunkt allein noch bestehende – Mietverhältnis mit den Mietern gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB. Dabei machte er unter anderem geltend, ohne die Beendigung des allein noch bestehenden Mietverhältnisses könne das geplante Arbeits- und Lebensprojekt nicht realisiert werden, denn die Zahlung eines Investitionszuschusses von 2,1 Mio. Euro sei unabdingbar verbunden mit den neuen Wohnplätzen, die in dem Wohngebäude eingerichtet werden sollten. In der gekündigten Wohnung seien drei Wohnplätze vorgesehen. Die Mieter widersprachen der Kündigung und machten geltend, ein Kündigungsgrund liege nicht vor. Zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht war mit der Umsetzung des Projekts auch im Wohnhaus bereits begonnen worden. Es wurden nicht nur das Nebengebäude, sondern auch einzelne Räume des Wohnhauses nach ihrer Sanierung schon genutzt. Der BGH hält die Kündigung für unwirksam. Der Vermieter habe kein berechtigtes Interesse, das Mietverhältnis zu beenden.

Der Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Mietern – selbst wenn man ihm zusätzlich zu seinen wirtschaftlichen Interessen die Berufung auf die von der Gesellschaft verfolgten gemeinnützigen Interessen gestattete – keinen Nachteil „von einigem Gewicht“ erleiden. Damit überträgt der Senat seine im Urteil vom 29.3.2017 (– VIII ZR 45/16 –) entwickelte Rechtsprechung zu den Anforderungen an die Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB bei einem Geschäftsbedarf des Vermieters auf weitere Fälle des Nutzungsbedarfs des Vermieters.

Auch im nun entschiedenen Fall war einer der typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB nicht einschlägig. Der vom Vermieter zusätzlich zur Generalklausel nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB benannte Kündigungstatbestand der Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) setze voraus, dass der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer Realisierung des dem Grundstück inwohnenden materiellen Werts, was in erster Linie durch Vermietung und Veräußerung geschieht, gehindert sei. Nach eigenen Angaben hege der Vermieter jedoch überhaupt nicht die Erwartung, durch die Vermietung des – nach der Sanierung im Wert gestiegenen – Grundstücks an die Gesellschaft höhere Mieteinnahmen zu erzielen, sondern verfolge vielmehr die Absicht, das Anwesen der gewerblichen Nutzung zur Umsetzung eines sozialpolitisch

erwünschten Zwecks zuzuführen. Damit scheide schon mangels wirtschaftlicher Verwertungsabsicht eine Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB aus.

Bei Anwendung der danach allein noch in Betracht kommenden Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verlange das Gesetz eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien.

Wenn das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses eine größere Nähe zum Eigenbedarf aufweise, reiche es regelmäßig aus, dass die Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen beachtenswerten Nachteil begründe. Sei das angeführte Interesse dagegen mehr mit der von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfassten wirtschaftlichen Verwertung vergleichbar, müsse der Fortbestand des Mietvertrages für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen.

Im vorliegenden Fall wolle der Vermieter die Räume zwar aus Gründen der Gemeinnützigkeit Wohnzwecken zuführen und den Bewohnern eine Betreuung zukommen lassen. Dieses Nutzungsinteresse bleibe allerdings deutlich hinter dem Interesse beim Eigenbedarf zurück. Zudem verfolge der Vermieter eigene wirtschaftliche Interessen (Kostenersparnis bei der Sanierung) und sei als Gesellschafter an einem möglichen Gewinn beteiligt.

Alles in allem sei das Interesse des Vermieters näher an einer Verwertungskündigung als am Eigenbedarf. Er müsste daher einen Nachteil von einigem Gewicht darlegen können. Dies könne der Vermieter indes nicht, zumal das Projekt nicht gefährdet sei, wenn das Mietverhältnis fortgesetzt werde. Eine Folge sei lediglich, dass drei der geplanten 23 Wohnplätze nicht geschaffen werden könnten.

Grundsteuer bei Mischeinheit

Bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Grundstück bedarf es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten.

BGH v. 10.5.2017 – VIII ZR 79/16 –

➔ Langfassung im Internet

Die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes betrug 1100 Quadratmeter. Rund 56 Prozent der Fläche wurden gewerblich genutzt, 44 Prozent als Wohnung. Nach der Berechnung der Grundsteuer – ausgehend von der Jahresrohmiete 1935 – entfielen rund 70 Prozent der Mieterträge auf die gewerbliche Nutzung. Aus diesem Grund hatte der ehemalige Eigentümer einen entsprechenden Vorwegabzug vorgenommen. Er hatte 70 Prozent des Grundsteuerbetrages auf die Gewerbenmieter und 30 Prozent auf die Wohnraummieter verteilt. Der neue Eigentümer nahm keinen Vorwegabzug vor, sondern verteilte die Grundsteuer gleichmäßig auf Gewerbe und Wohnungen nach der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche, also nach Quadratmetern. Dem klagenden Wohnraummieter entstanden hierdurch Nachteile in Höhe von rund 200 Euro. Der Bundesgerichtshof verneinte eine Verpflichtung des Vermieters zu einem Vorwegabzug der auf die gewerbli-

chen Mieter entfallenden Grundsteuer. Der sei vertraglich nicht vereinbart gewesen und auch aus Billigkeitsgründen müsse kein Vorwegabzug durchgeführt werden. Die Notwendigkeit eines Vorwegabzugs lasse sich auch nicht aus § 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB herleiten. Danach seien Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder von einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trage. Eine erfasste unterschiedliche Verursachung im Sinne dieser Vorschrift scheide jedoch von vornherein aus, weil die Grundsteuer auf einer einheitlichen Festsetzung durch die Gemeinde beruhe und nicht von einem Verhalten der Mieter abhängt. Zwar komme ein Vorwegabzug aus Billigkeitsgründen in Betracht, wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstünden. Für das Vorliegen solcher Mehrkosten sei der Mieter beweispflichtig. Mehrkosten entstünden in dem vorliegenden Fall aber nicht, weil es sich bei der Grundsteuer um eine ertragsunabhängige Objektsteuer handele. Die in einem Abrechnungsjahr erhobene Steuer hänge grundsätzlich nicht von den in diesem Jahr erzielten Erträgen und ihrer Verteilung auf die Nutzung zu gewerblichen Zwecken einerseits und zu Wohnzwecken andererseits ab. Zwar finde bei der Festsetzung des Einheitswertes für ein gemischt genutztes Grundstück das Ertragswertverfahren Anwendung. Der Einheitswert werde allerdings auf die Wertverhältnisse zu einem weit zurückliegenden Zeitpunkt – hier 1.1.1935 – festgesetzt. Es bestehe daher kein Zusammenhang zwischen der im Abrechnungsjahr anfallenden Grundsteuer und der konkreten Nutzungsaufteilung und Ertragssituation in diesem Zeitraum. Damit fehlt es aber an der maßgeblichen Voraussetzung eines Vorwegabzugs, dass die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten verursacht, die es unbillig erscheinen lassen, die Kosten (ohne Vorwegabzug) einheitlich nach dem Flächenmaßstab zu verteilen. Mit anderen Worten: Es könne bei dem gegenwärtigen System der Grundsteuererhebung gerade nicht festgestellt werden, dass die gewerbliche Nutzung im jeweiligen Abrechnungsjahr deutlich höhere Kosten je Quadratmeter verursache.

Zustimmungsprozess

Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters (im Anschluss an das Senatsurteil vom 22.10.2014 – VIII ZR 41/14, NJW 2015, 475).

BGH vom 31.5.2017 – VIII ZR 181/16 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte die Zustimmung der Mieterin zu einer Erhöhung der seit Mietbeginn unveränderten monatlichen Nettokaltmiete von 738 Euro auf 798,62 Euro.

Im Mietvertrag war eine bestimmte Wohnfläche nicht vereinbart. Die vom Vermieter in dem Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von 92,54 Quadratmetern war den bisherigen Nebenkostenabrechnungen zugrunde gelegt worden. Die Mieterin bezweifelte diesmal jedoch die angegebene Wohnfläche; sie verlangte geeignete Nachweise zur Größe der Wohnung vom Vermieter. Die Vorinstanzen wiesen die Zustimmungsklage mit der Begründung ab, der Vermieter sei für die von ihm behauptete Wohnfläche von 92,54 Quadratmeter beweispflichtig geblieben.

Das sah der BGH anders. Mangels substantiierten Bestreitens der vom Vermieter behaupteten Größe der Wohnung gelte diese gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden. Es genüge nicht, dass der beklagte Mieter die vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung lediglich bestreitet, ohne selbst eine bestimmte Wohnfläche vorzutragen.

Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlange, trage nach allgemeinen Grundsätzen zwar die Darlegungs- und Beweislast für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Wenn er jedoch – wie hier – eine bestimmte Wohnfläche vortrage, genüge dies den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung. Der sodann erklärungsbelastete Mieter habe – soll sein Vortrag beachtlich sein – auf die Behauptung des Vermieters grundsätzlich ebenfalls substantiiert (dass heißt mit näheren positiven Angaben) zu erwidern und müsse erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgehe.

Unabhängig davon, ob die Größe der gemieteten Wohnung in der Mietvertragsurkunde angegeben sei oder nicht, sei es dem Mieter in aller Regel selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und seinerseits einen bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen.

Zwar mag die Berechnung der Wohnfläche einer Dachgeschosswohnung aufgrund von Schrägen und Winkeln nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung kompliziert sein. Um die vom Vermieter vorgetragene Quadratmeterzahl wirksam zu bestreiten, genüge es jedoch, wenn ihm der Mieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhalte. Dies habe die Mieterin hier versäumt. Dem Vortrag der Mieterin, wonach sie sowohl die vom Vermieter angegebene Wohnfläche von 92,54 Quadratmeter, als auch die im klägerischen Wohnungsinserat angegebene Wohnfläche von 90 Quadratmeter „bezweifle“, lasse sich nicht entnehmen, dass die Wohnung „jedenfalls nicht größer als 90 Quadratmeter“ sei und der Vortrag damit eine positive Quadratmeterangabe enthalte. Denn die Mieterin habe damit lediglich beide genannten Wohnflächen von 92,54 Quadratmetern und 90 Quadratmetern in Zweifel gezogen, ohne jedoch selbst eine konkrete Wohnfläche zu benennen.

Da das Berufungsgericht – nach seinem Standpunkt folgerichtig – hinsichtlich der geforderten Mieterhöhung noch nicht die erforderlichen Feststellungen getroffen habe, verwies der BGH die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **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
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
über mobile Rampe
U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
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 Ausein-
setzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechts-
schutzversicherung 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 Be-
ratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, 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 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein,
Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

■ 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 Kienberg/Gärten der Welt

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

Nachbarschaftshaus Mittelhof,
Königsstraße 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/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 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:

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, U Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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 Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 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 Südstern, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,
Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch des 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. Donnerstag im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bmv-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat

im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhof-

straße 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

September 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 6.9.

- 19.30 Uhr Prof. Elisabeth Steinhagen-Thiessen, Prof. Dr. Wolfgang Wippermann, Prof. Dr. Gerd Ganteför u.a.:
3. Silver Science Slam: Graues Haar trifft graue Zellen*
19.30 Uhr Ramona Pop im Gespräch mit Gerd Nowakowski,
Daniel Sprenger, Hille Bekic: Wirtschaft, Wohnen, Infrastruktur – wie entwickelt sich Berlin? Eintritt frei

Donnerstag, 7.9.

- 17.30 Uhr Prof. Dr. Ralf Jaumann: Cassinis lange Reise in den eisigen Welten des Saturn*
19.30 Uhr Wolfgang Kraushaar: Die blinden Flecken der RAF – Neue Erkenntnisse über den linken Terrorismus in Deutschland*

Freitag, 8.9.

- 19.30 Uhr Stefanie Stahl: In drei Schritten zum starken Ich*

Samstag, 9.9., 10 - 20 Uhr und Sonntag, 10.9., 10 - 18 Uhr: ItaliaFestival Berlin

Montag, 11.9.

- 17.30 Uhr Chris Dercon, Oliver Reese, Prof. Dr. Peter Raue: So ein Theater! Dramen um die Berliner Bühnen*
19.30 Uhr Prof. Dr. Günter Falk: Entrepreneur – von der Idee zum Gründungskonzept*
20.00 Uhr Spielfilm: Wonder Woman

Montag, 18.9.

- 17.00 Uhr Gesundheitstag: Gallensteine und Sodbrennen, Eintritt frei
17.30 Uhr Prof. Dr. Bernd Stöver: Die CIA – Geschichte, Organisation, Skandale*
19.30 Uhr Dr. Karsten Brensing: Das Mysterium der Tiere – was sie denken, was sie fühlen*
20.00 Uhr Spielfilm: LaLa Land

Dienstag, 19.9.

- 17.30 Uhr Dr. Klaus von Krosigk: Die schönsten Villen- und Landhausgärten Berlins*
19.30 Uhr Dr. Ulrike Wohlrab, Michael Wohlrab: Jerusalem – dreifach heilig und umkämpft*

Mittwoch, 20.9.

- 15.30 Uhr Christian W. Engelbert: „Ich habe es an der Pumpe“ – Eine alternative Sicht auf Herzbeschwerden*
17.30 Uhr Semler Zukunftsdialog „Frauengesundheit“, Eintritt frei
17.30 Uhr Filmspecial anlässlich der bundeszentralen Hauptveranstaltung zum Weltkindertag: Eine ganz normale Kindheit, Filmgespräch mit Peter Bringmann-Henselder und Prof. Dr. Manfred Kappeler
19.30 Uhr Prof. Dr. Felix Ekardt im Gespräch mit Prof. Dr. Uwe Schneidewind, Peter Unfried: Wir können uns ändern – Gesellschaftlicher Wandel jenseits von Kapitalismuskritik und Revolution
20.00 Uhr Dokumentarfilm: Abenteuer Anthroposophie – Rudolf Steiner und seine Wirkung

Donnerstag, 21.9.

- 19.30 Uhr Maximilian Semsch: Abenteuer Deutschland – mit dem E-Bike durch alle 16 Bundesländer*

Freitag, 22.9.

- 19.30 Uhr Veronika Schröter: Wie Messies ihren Raum zurückgewinnen*
19.30 Uhr Dr. Sibylle Anderl: Das Universum und ich*

Samstag, 23.9 und Sonntag, 24.9.

- 10.00-17.00 Uhr Zwei-Tages-Seminar mit Veronika Schröter:
Das Chaos in den Griff bekommen – persönliche Hintergründe der Messie-Symptomatik erkennen

Sonntag, 24.9.

- 11.00 Uhr Workshop: Der „Ich kann nicht singen“-Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 25.9.

- 14.30 Uhr Ausstellung: „Vom Fremden zum Mitbürger“, Eintritt frei
16.30 Uhr Dokumentarfilm: Schwarze Sonne – Mythologische Hintergründe des Nationalsozialismus
17.30 Uhr Dr. med. Dietmar Peikert: Mythos Burn-Out: Gibt es ihn wirklich?*
- 20.00 Uhr Dr. Sarah Wagenknecht: Über Goethe, die Macht und den Kapitalismus*
19.30 Uhr Dr. Rüdiger Sünner: Geheimes Europa – Reisen zu einem verborgenen spirituellen Erbe*

Dienstag, 26.9.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: Die Legende vom Nil – Paul Klee in Ägypten
17.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Berlin in der Zeit der Reformation*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Zeige deine Wunde – Kunst und Spiritualität bei Joseph Beuys
19.30 Uhr Prof. Dr. Magnus Brechtken: Albert Speer und die Lüge von der aufrichtigen Reue*

Mittwoch, 27.9.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Frank Göse: Mehr als nur „Soldatenkönig“ – Eine neue Sicht auf Leben und Werk von König Friedrich Wilhelm I. *
17.30 Uhr Dr. Udo Baer: Mechanismen der Entwürdigung und der Weg des Aufrichtens*
19.30 Uhr Katja Schöppe-Carstensen: Die Künstler der „Brücke“ im literarischen Kontext*
20.00 Uhr Dokumentarfilm: Nachtmeerfahrten – Eine Reise in die Psychologie C.G. Jungs

Donnerstag, 28.9.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: Geheimes Deutschland – Eine Reise zur Spiritualität der Frühromantik
17.30 Uhr Tobias Allers: Neuberliner – Migrationsgeschichte Berlins vom Mittelalter bis heute*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Das kreative Universum – Naturwissenschaften und Spiritualität im Dialog*
19.30 Uhr Mathias Greffrath: 150 Jahre „Das Kapital“ – Politische Ökonomie im 21. Jahrhundert*
19.30 Uhr Prof. H. Sunim: Die schönen Dinge siehst du nur, wenn du langsam gehst*

Freitag, 29.9.

- 16.00 Uhr Führung mit Dr. Martin Albrecht: Die KulturBrauerei

Samstag, 30.9.

- 10-17 Uhr Der Urania „Natürlich Gesund“-Tag 2017, Eintritt frei
15.00 Uhr Führung mit Dr. Gerhild H. M. Komander: Spaziergang durch Alt-Berlin zwischen Nikolaikirche und Berliner Dom

Montag, 11.09. um 17.30 Uhr
So ein Theater!
Dramen um die Berliner Bühnen



Oliver Reese
(Berliner Ensemble)



Chris Dercon
(Berliner Volksbühne)



Moderation:
Prof. Dr. Peter Raue,
Jurist, Kunstliebhaber
und -förderer

Mi, 06.09. um 19.30 Uhr
3. Silver Science Slam -
Graues Haar trifft graue Zellen
Vortragswettbewerb

Sa, 30.09. von 10 - 17 Uhr
„Natürlich Gesund“ - Tag
Gesundheitstag

TEGEL SCHLIESSEN. ZUKUNFT ÖFFNEN.

Viele Berlinerinnen und Berliner fühlen sich eng mit dem Flughafen Tegel verbunden.
Jedoch: Stadtflughäfen haben keine Zukunft.

Auch TXL ist Geschichte, sobald der BER eröffnet. Für Berlin ist das ein Geschenk.

Der alte Flughafen macht Platz für eine Zukunft, in der Berlin lebenswerter wird: Für Wohnen, Bildung, Forschung und Arbeit. Über 300.000 Menschen werden vom Fluglärm befreit. Und mehr als ein Vierteljahrhundert nach dem Mauerfall bekommt Berlin endlich einen Flughafen für die ganze Stadt – Ost und West.

ZUKUNFT ÖFFNEN – FÜR ALLE

- ➔ Hier wird ein Gebiet von fünf Quadratkilometern für die Zukunft Berlins nutzbar. Das entspricht der halben Fläche von Wedding.
- ➔ 9.000 neue Wohnungen werden gebaut, davon die Hälfte mit Mietpreisbindung.
- ➔ Es wächst ein neuer Wissenschafts- und Industriestandort heran, mit Platz für die Beuth Hochschule und die Berliner Feuerwehrazademie, mit Startups und Flächen für kreative Unternehmen – mit bis zu 20.000 neuen Arbeitsplätzen.
- ➔ Zudem entsteht ein naturnahes und Erholungsgebiet, so groß wie das Tempelhofer Feld.

TXL SCHLIESSEN – MEHR SICHERHEIT UND LEBENSQUALITÄT

- ➔ Keine 185.000 Starts und Landungen mehr über Spandau, Reinickendorf, Wedding und Pankow – mit jeweils bis zu 150.000 Liter Kerosin im Tank.
- ➔ Die Schließung von Tegel ist ein Versprechen seit Jahrzehnten. Darauf muss Verlass sein.

STEUERZAHLERINNEN UND STEUERZAHLER VOR DEM NÄCHSTEN MILLIARDENGRAB SCHÜTZEN

- ➔ Investitionen in die Sanierung des alten Flughafens Tegel, den Schallschutz und die Kosten durch einen Parallelbetrieb von zwei Flughäfen werden vermieden.
- ➔ Der BER ist – entgegen allen anderen Behauptungen – groß genug.

DESHALB: Beim Volksentscheid „Nein“ ankreuzen!

TEGEL SCHLIESSEN. ZUKUNFT ÖFFNEN. ist eine gemeinsame Initiative von:

Bürgerinitiative „Gegen das Luftkreuz auf Stadtflughäfen“, Bürgerinitiative „Tegel endlich schließen“, Facebook-Gruppe „Danke Tegel. Es reicht!“, Gruppe „GOOD BYE TEGEL“, Bürgerinitiative „Pankow sagt Nein zum Flughafen TXL“, Bürger-initiative „Himmel über Berlin“, Berliner Mieterverein e.V., Zukunftswerkstatt Heinersdorf, Fluglärm-schuttkommission Berlin-Tegel, BUND Berlin e.V., Grüne Liga Berlin, Caritas-Klinik Pankow, Evangelische Kirchengemeinde Alt-Pankow, DGB Bezirk Berlin-Brandenburg, IG Metall Berlin, IG BCE Berlin-Mark Brandenburg, Dr. Henning Thole (Bundesweiter Arbeitskreis „Ärzte gegen Fluglärm“), Harald Moritz (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Jörg Stroedter (MdB, SPD), Harald Wolf (MdB, DIE LINKE), Klaus-Peter von Lüdeke (ehemaliger stellv. Vorsitzender der FDP Berlin), Patrick Gläser (ehem. stellv. Vorsitzender FDP-Reinickendorf), Dr. Roman Trips-Hebert (Berlin-Reinickendorf), Nina Stahr (Landesvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen Berlin), Werner Graf (Landesvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen Berlin), Jasmin Tabatabai (Schauspieler, Berlin-Pankow), Prof. Dr. Monika Gross (Präsidentin Beuth Hochschule für Technik Berlin), Prof. Dr. Klaus Brake (TU Berlin), Caritas-Hospiz Pankow, Jürgen Trittin (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Verkehrsclub Deutschland e.V. (VCD) Landesverband Nordost, Bundesvereinigung gegen Fluglärm e.V., Dr. Jochen Glaß (Kardiologe, Berlin-Spandau), Silke Gebel (MdB, Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen Berlin), Antje Kapek (MdB, Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen Berlin), Katina Schubert (MdB, Landesvorsitzende DIE LINKE), Iris Spranger (MdB, stellv. Vorsitzende SPD Berlin), Renate Künast (MdB, Berlin), Özcan Mutlu (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Michael Cramer (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Stefanie Remlinger (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Stefan Gelbhaar (Bündnis 90/Die Grünen), Prof. Dr. Steffen Prowe (Beuth Hochschule für Technik Berlin), Prof. Dr. Ennes Sarraj (TU Berlin), Aleksander Dzembritzki (Wander-Paddler Havel e.V.), Stefan Liebich (MdB DIE LINKE Berlin), PANKOWER FRÜCHTCHEN gGmbH, Lisa Paus (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Carola Bluhm (MdB, Fraktionsvorsitzende DIE LINKE Berlin), Udo Wolf (MdB, Fraktionsvorsitzender DIE LINKE Berlin), Giovanni Ammirabile (Betriebsratsvorsitzender Vivantes), Sören Benn (Bezirksbürgermeister Berlin-Pankow), Vollrad Kuhn (Stellv. Bezirksbürgermeister Berlin-Pankow), Sybille Uken (Vorsitzende Fachausschuss Mobilität SPD Berlin), Swen Schulz (MdB SPD), Daniel Buchholz (MdB, SPD), florakiez.de, Dr. Hermann Borghorst (ehem. Stellv. Landes- u. Fraktionsvorsitzender SPD Berlin), Matthias Zarbock (Fraktionsvorsitzender BVV Pankow, DIE LINKE), Ralf Treptow (Schulleiter Rosa-Luxemburg-Gymnasium Berlin-Pankow), GEW Landesverband Berlin, ver-di Berlin-Brandenburg, Uwe Brockhausen (Stellv. Bezirksbürgermeister Berlin-Reinickendorf), Gewerkschaft NGG, Region Berlin-Brandenburg, Evangelische Schule Pankow, Charlottenburger Baugenossenschaft eG, Wittenauer Wohnungsbau-genossenschaft eG GEWIWO, REINICKESHOF BaugenossenschaftGe, Klaus Mindrup (MdB SPD) und viele mehr...

Spendenkonto: BUND Berlin e.V. / Stichwort: Tegel / Bank für Sozialwirtschaft / IBAN DE08 1002 0500 0003 3233 30 / BIC BFSWDE33BER

www.tegelschliessen-zukunftoeffnen.de