



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

September
9/2018

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

HOME OFFICE

**Immer beliebter:
der Arbeitsplatz
zu Hause**

**STUDIE ZU SOZIAL-
RÄUMLICHER
SPALTUNG**

**Bevölkerungsmix
in Gefahr?**

LÄRMBELASTUNG

**Berlin ist laut –
rund um die Uhr**

Preußen Glanz - der Hauptstadt Zwang und Elend

**Wie lebte es sich in Berlin,
als die Wohnungspolitik noch
vom König gemacht wurde?**

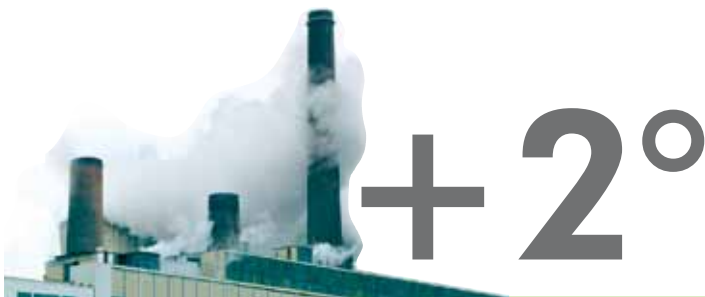
Auf Seite 5: Alternativer Wohngipfel mit Protestkundgebung am 20./21. September 2018

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



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

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

PANORAMA

Mietrechtsreform: Wieder nur ein Papiertiger	6
Veranstaltung: Wieviele Europa steckt in Berlins Denkmälern? ..	6
Immobilienmarktbericht 2017: Jedes Jahr neue Preisrekorde ...	7
GdW: Zehn-Punkte-Plan an den Problemen vorbei	7
Katrin Göring-Eckardt beim Berliner Mieterverein:	
Mieternöte aus erster Hand	8
Mietenkampagne: Wir wollen die Lethargie überwinden	8
Migration: Nord-Neukölln bei Zuwanderern am beliebtesten ...	9
Betrugsmasche:	
Wohnungszusage bei sofortiger Kautionszahlung	9
Rattenplage: Konzertierte Aktion erforderlich	10
Martin-Luther-Straße 17: Der Milieuschutz kam zu spät	10
Mieterinitiativen gegen den Ausverkauf:	
Letzte Rettung Vorkaufsrecht	11
Ausstellungstipp: Eine Stadt aus Ziegel	11
Webtipp: Sind Gesetzestexte verständlich?	11
Stubenrauch-, Ecke Odenwaldstraße: Die Hausretterinnen ...	12
Mietspiegel 2019: Die Datenrecherche hat begonnen	12
Habersaathstraße 40-48: Professionelle Verdrängung	13
Buchtipp: Gefährliches Kreuzberg?	13
BlmA: Beamte schlagen Alarm	14
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	
Bezirke fahren unterschiedliche Strategien	14
Armutsprävention: Wer erst einmal draußen ist	15
Buchtipp: Ein Bezirk schaut auf drei Jahrzehnte Entwicklung ...	15

TITEL

Preußen Glanz – der Hauptstadt Zwang und Elend: Wie lebte es sich in Berlin, als die Wohnungspolitik noch vom König gemacht wurde?	16
---	----

HINTERGRUND

Studie zu sozialräumlicher Spaltung:	
Bevölkerungsmix in Gefahr?	21
Lärmbelastung: Berlin ist laut – rund um die Uhr	22
Wohngeld: Nicht alle Bedürftigen werden erreicht	23
Wohnen in außergewöhnlichen Häusern:	
Ikone im Schatten der Stalinallee	24
Home Office: Immer beliebter – der Arbeitsplatz zu Hause ..	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



Wie die Berliner unter königlich-preussischer Wohnungspolitik lebten, erzählt unsere Geschichte **Preußen Glanz – der Hauptstadt Zwang und Elend**

ab Seite **16**

Das **Hochhaus an der Weberwiese**

war ein Fanal im Wohnungsbau der frühen DDR-Jahre.



24



Das Abrutschen in die Armut kann **Wohngeld** häufig nicht verhindern.

23

Abbildungen: Theodor Hosemann, Nils Richter

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

Betr.: MieterMagazin 7+8/2018, Seite 24, Birgit Leiß: „Berliner Geschäftsmeilen – Der raue Charme der Potse“

Sackgasse vorher

Im Kasten „Wo Fontane und die Dietrich wohnten“ heißt es fälschlich, dass die Straße „mit dem Mauerfall“ eine Sackgasse wurde. Richtig muss es natürlich heißen: „mit dem Mauerbau“.
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 7+8/2018, Seite 4, Leserbrief von C. Minder: „Kein halber Ausländer“

Ganzer Ausländer

Wir haben Le Corbusier nicht zum „halben Ausländer“ gemacht. Er wird nicht deshalb „schweizerisch-französischer Architekt“ genannt, weil er 1887 im französischsprachigen Teil der Schweiz geboren wurde, sondern weil er 1930 die französische Staatsangehörigkeit angenommen hat. Er war also ein halbes Leben ganzer Schweizer, danach ganzer Franzose.
Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Eduard Gaertner: Die Parochialstraße 1831 · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

2. Mitgliederversammlung in Reinickendorf

Donnerstag, 20. September 2018, 18.30 Uhr
Mehrzweckraum der Till-Eulenspiegel-Grundschule,
Humboldtstraße 8-13, 13407 Berlin-Reinickendorf
U 8 Paracelsus-Bad, S 25 Alt-Reinickendorf;
Bus 120, 122, 322, 320

Tagesordnung

1. Begrüßung
 2. Konzept zur Aktivierung der Bezirksgruppenarbeit in Reinickendorf
 3. Aussprache
 4. Nachwahl zur Bezirksleitung
 5. Verschiedenes
- Bezirksleitung Reinickendorf*

Wir trauern um unser langjährig ehrenamtlich tätiges Mitglied

Marianne Pötzsch

Frau Pötzsch hat sich seit 1993 in der Bezirksgruppe Pankow des Berliner Mietervereins engagiert. Zeitweise gehörte sie auch der Bezirksleitung und dem Beirat des Berliner Mietervereins an. Vielen Pankower Mitgliedern wird sie aufgrund ihrer Tätigkeit in der Beratungsstelle im Gemeindehaus Pankow in der Breitestraße in Erinnerung geblieben sein. Marianne Pötzsch verstarb am 31. Juli 2018 im Alter von 80 Jahren. Wir verlieren eine engagierte und liebenswerte Mitarbeiterin. Wir werden Sie in dankbarer Erinnerung behalten.

*Berliner Mieterverein e.V.
Rainer Tietzsch, Vorsitzender,
Wolfgang Marquardt, Bezirksleiter Pankow
Reiner Wild, Geschäftsführer*

Wir trauern um den Inhaber der früheren Druckerei Ratzlow

Fridolin Ratzlow

Das MieterMagazin wurde von 1980 bis Ende 2007 bei Ratzlow-Druck hergestellt. Zudem wurden bei unserer damaligen Hausdruckerei jede Menge Infoblätter, Protest-Infos und Plakate zu Aktionen des Mietervereins hergestellt. Ob es Aktionen zum Erhalt der Mietpreisbindung, Aktivitäten gegen Wohnungsspekulation oder schlicht Werbematerialien des Mietervereins waren, Fridolin Ratzlow sorgte mit raschem und sauberem Druck, ob in schwarz-weiß oder farbig, in kleinen oder großen Auflagen für die Unterstützung des Mietervereins – manchmal auch in Nachtschichten. Fridolin Ratzlow ist vor wenigen Wochen nach kurzer schwerer Krankheit im Alter von nur 67 Jahren gestorben.
*Berliner Mieterverein e.V.
Rainer Tietzsch, Vorsitzender,
Hermann Behlau für die MieterMagazin-Redaktion
Reiner Wild, Geschäftsführer*

Tag des Wohnens 2018

Informationsveranstaltung für Studierende und Auszubildende „Rund um das Wohnen“

Mittwoch, 19. September 2018, 10 bis 14 Uhr

im Studentenhaus am Steinplatz,
Hardenbergstraße 35, 10623 Berlin

Akteure des Berliner Wohnungsmarktes – so auch der Berliner Mieterverein – stellen die Situation auf dem Wohnungsmarkt vor und geben Tipps für die Wohnungssuche und den Abschluss des Mietvertrages. An Infoständen können die Referenten und auch Vertreter verschiedener Wohnungsunternehmen angesprochen werden.

Weitere Informationen unter www.tag-des-wohnens.de

Veranstaltungshinweis

Alternativer Wohngipfel mit Protestkundgebung am 20. und 21. September 2018 in Berlin

Am 21. September 2018 veranstaltet Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat unter der Schirmherrschaft von Kanzlerin Angela Merkel einen Wohngipfel. Dem wollen wir etwas entgegensetzen. Deshalb veranstalten der Deutsche Mieterbund, der Paritätische Gesamtverband, der DGB, der VdK und der Berliner Mieterverein mit Unterstützung zahlreicher Mieterinitiativen, Mietervereine und sonstiger Verbände einen „**Alternativen Wohngipfel**“ am Donnerstag, den 20. September 2018 von 10 bis 18 Uhr im Umweltforum, Pufendorfstraße 11, Berlin-Friedrichshain verbunden mit einer **Protestkundgebung** am Freitag, den 21. September 2018 vor dem Kanzleramt.

Nähere Informationen dazu demnächst unter:

www.berliner-mieterverein.de

oder telefonisch unter 030/22626-0

Beratung

Erweiterte Öffnungszeiten in der Mietervereins-Geschäftsstelle

In der Spichernstraße 1 gibt es seit Mai 2018 erweiterte Öffnungszeiten: Geöffnet ist jetzt **montags, dienstags und mittwochs von 9 bis 18.30 Uhr**.

Bestehen bleiben folgende Öffnungszeiten:
donnerstags 9 bis 19 Uhr, freitags 9 bis 17 Uhr
und samstags 9 bis 13 Uhr

Gut zu wissen



Berliner Mieterverein bei Facebook

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Montag, 24. September und Montag, 22. Oktober 2018.

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

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



Einsender dieses Fotos ist Hans Weißner

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.

MIETRECHTSREFORM

Wieder nur ein Papiertiger

Die Hoffnungen der Mieter auf eine Mietrechtsreform waren nicht überzogen. Doch der Gesetzentwurf von Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) ist von der CDU/CSU so zusammengestutzt worden, dass nur noch ein Papiertiger übrigbleibt.

„Mit dem jetzt vorgestellten Referentenentwurf schwächt die Bundesjustizministerin sogar noch ihre eigenen Vorschläge von Juni dieses Jahres ab“, sagt Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB). „CDU/CSU blockieren – wie schon in der letzten Legislaturperiode – alle Versuche, wirksame Regelungen gegen drastische Mietpreissteigerungen zu schaffen.“

Zur Verschärfung der Mietpreisbremse wollte Katarina Barley, dass Vermieter, die Wohnungen über der Preisgrenze anbieten, die Gründe für die Überschreitung nennen müssen. Nach dem aktuellen Referentenentwurf soll der Vermieter nun aber nur die Höhe der vorher gezahlten Miete angeben müssen. Über alle anderen Gründe, die eine Ausnahme von der Mietpreisbremse rechtfertigen könnten, darf er die Mieter weiterhin im Unklaren lassen.

Dass die seit dem Jahr 2015 geltende Mietpreisbremse wirkungslos ist, haben diverse Studien nachgewiesen. Erst kürzlich zeigte eine Auswertung des Immobilienportals ImmoWelt, dass in Berlin die Angebotsmieten in den vergangenen drei Jahren sogar noch stärker angestiegen sind als in den Jahren vor der Mietpreisbremse.

Dem Gesetzentwurf zufolge soll die angekündigte Senkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent der Investitionskosten nur in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf gelten. Berlin gehört dazu. Außerdem darf die Mieterhöhung nach einer Modernisierung künftig maximal drei Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Wer Modernisierungen gezielt zum „Herausmodernisieren“ der Mieter nutzt, macht

Foto: Kay Nietfeld/dpa



Justizministerin Katarina Barley (Bildmitte) hat sich gegen ihre Kollegen von CDU und CSU nicht durchsetzen können

sich künftig schadenersatzpflichtig und muss mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro rechnen. In der Praxis dürfte es allerdings schwer sein, dies nachzuweisen.

„Damit werden die Spitzen der Renditejäger abgefangen, doch für die Breite der modernisierungsbetroffenen Mieter bringt die Neuregelung so gut wie nichts“, erklärt Mietervereins-Chef Wild. Der DMB fordert

die Absenkung der Modernisierungsumlage auf vier Prozent und eine absolute Obergrenze bei Modernisierungsmieterhöhungen von 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Zusammen mit der Deutschen Umwelthilfe hat der DMB eine Petition für sozialverträgliche Regelungen bei energetischen Sanierungen gestartet.

Jens Sethmann

■ „Bezahlbarer, energetisch sanierter Wohnraum für alle“: Petition und E-Mail-Aktion zur Senkung der Modernisierungsumlage: <http://l.duh.de/von11auf4>

VERANSTALTUNGSTIPP

Wieviel Europa steckt in Berlins Denkmälern?



Fast alle Veranstaltungen sind kostenlos. Teilweise ist eine Anmeldung erforderlich.

Tag des offenen Denkmals 2018
am 8. und 9. September
Hotline am 8. und 9. September: 80 96 27 44

Programm unter www.berlin.de/denkmaltag

Der Tag des offenen Denkmals stellt in diesem Jahr den Europa-Gedanken in den Vordergrund. Das bundesweite Schwerpunktthema lautet: „Entdecken, was uns verbindet“. Anlass ist das Europäische Kulturerbejahr mit seinem Motto „Sharing Heritage“ („Erbe teilen“), das die Europäische Kommission für 2018 ins Leben gerufen hat. Über 300 Denkmäler in der ganzen Stadt sind an diesem Wochenende zu besichtigen, von der Moschee über Friedhöfe bis hin zu Brauereien und Industrieanlagen. Sven Heinemann, Mitglied des Abgeordnetenhauses und Friedrichshain-Kenner, lädt zu einem Spaziergang durch den Boxhagener Kiez ein und in Wedding öffnet die Wiesenburg, ein einst als besonders fortschrittlich geltendes Obdachlosenasyl, seine Pforten. Und wer ganz viel Zeit hat, kann eine neuneinhalbstündige Stadtlandschafts-Safari auf den Spuren der Nachkriegsmoderne machen.

Birgit Leiß

Jedes Jahr neue Preisrekorde

Die Immobilien-Kaufpreise schießen weiterhin nahezu ungebrems in den Himmel. Das wird auch die Mieten in die Höhe treiben. Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht von einer „Bankrotterklärung an die soziale Stadtentwicklung“ und verlangt von der Bundesregierung, endlich einzugreifen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat alle 30770 Immobilienkäufe des Jahres 2017 ausgewertet und wie schon in den Vorjahren rasante Preisanstiege festgestellt. Die Zahl der Kauffälle ging zwar um sechs Prozent zurück, der Umsatz war jedoch mit insgesamt 18,2 Milliarden Euro elf Prozent höher als 2016. Die Preise von Mietwohnhäusern stiegen innerhalb eines Jahres um 16 Prozent. Dass dieser Anstieg etwas geringer ist als 2016, kann nicht darüber hinwegtäuschen,

dass die Tendenz immer noch steil nach oben geht.

„Die erhöhten Kaufpreise für Mietwohnhäuser lassen nichts Gutes erwarten“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Immobilienkäufer werden auf eine deutliche Steigerung der Mieten setzen, um ihre erhöhten Kaufpreise zu refinanzieren.

Schlecht stehen auch die Aussichten für den Neubau: Es haben vier Prozent weniger unbebaute Grundstücksflächen den Besitzer gewechselt, dafür wurde aber 33 Prozent mehr Geld bezahlt als im Vorjahr. Bei diesen Baulandpreisen ist kaum noch Sozialer Wohnungsbau möglich. Preiswerter Neubau könnte allenfalls noch in einfachen Wohnlagen entstehen. Das führt zu einer weiteren Aufspaltung der Stadt in arme und reiche Viertel. „Die Bundesregierung hat die Innenstädte

Foto: Christian Mührbeck



aufgegeben“, kritisiert Reiner Wild die Untätigkeit der Großen Koalition im Bodenrecht, Steuerrecht und Planungsrecht. Zudem sei eine umfassende Reform des Mietrechts dringend geboten. Dazu gehören eine Verschärfung der Mietpreisbremse, eine Kappung von Mieterhöhungen bei zwei Prozent pro Jahr und eine Senkung der Modernisierungsumlage auf vier Prozent der Investitionen.

Jens Sethmann

**16 Prozent
Wertzuwachs bei
Mietshäusern
in einem Jahr**

■ Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses unter: www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/

GDW-JAHRESBILANZ

Zehn-Punkte-Plan an den Problemen vorbei

Die deutsche Wohnungswirtschaft hat 2017 erneut mehr Wohnungen neu gebaut, jedoch immer noch weniger als benötigt. Zur Lösung hat der Verband GdW einen Zehn-Punkte-Plan aufgestellt. Aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV) ist er allerdings wenig brauchbar.

GdW-Präsident
Axel Gedaschko
fordert vom
Staat erleichterte
Baubedingungen



Foto: GdW/Urban Ruths

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zieht eine positive Bilanz über das Jahr 2017. Die 3000 GdW-Unternehmen, meist ehemals gemeinnützige sowie öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, haben 14,9 Milliarden Euro in den Neubau investiert und 23900 Wohnungen errichtet – Rekordwerte, die aber immer noch dem Bedarf hinterherhinken. Der GdW beklagt hohe Baukosten, Grundstückspreise, Steuern und Abgaben, die den bezahlbaren Neubau bremsen.

Abhilfe soll ein Zehn-Punkte-Plan bringen. Fünf Punkte beziehen sich auf die Stadt, fünf Punkte auf den ländlichen Raum. „Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht in den Städten gelöst werden“, meint GdW-Präsident Ge-

daschko. Er fordert schnellere Grundstücksvergaben, bessere Abschreibungsbedingungen, Investitionszulagen, eine Deckelung von Grund- und Grunderwerbsteuer und einfachere Baugenehmigungsverfahren.

„Stadt und Land zusammendenken ist sicher richtig, aber außer Floskeln wie ‚Raumordnung stärken‘ ist da nichts zu finden“, kommentiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Anreiz für Neubau sei nämlich auch deswegen gering, weil die Mieten im Bestand wegen der nicht funktionierenden Mietpreisbremse so stark steigen, dass Immobilienunternehmen auch ohne Investitionen viel Gewinn machen. Bauland fehle auch, weil mit Grundstücken und Baugenehmigungen spekuliert wird. Entmischung und Segregation, Armutsverstärkung durch Mietenanstieg – diese Probleme thematisiert der GdW nicht. Jens Sethmann

KATRIN GÖRING-ECKARDT BEIM BERLINER MIETERVEREIN

Mieternöte aus erster Hand

Die Vorsitzende der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, Katrin Göring-Eckardt, hat den Berliner Mieterverein (BMV) besucht und sich von Mietern schildern lassen, welchen Zumutungen und Schikanen sie ausgesetzt sind.

„Seit wenigstens zwei Jahren ist klar, dass das Wohnen eine große soziale Frage ist“, sagte Göring-Eckardt auf ihrem Informationsbesuch beim Berliner Mieterverein.

Nina Lützenkirchen berichtete, wie ihre Wohngemeinschaft versucht, die Mietpreisbremse für ihre Wohnung durchzusetzen. Der Vermieter verlangte eine Warmmiete von 1400 Euro – doppelt so hoch wie beim Vormieter. Die WG wehrte sich, auch weil sie dem Prozess der Gentrifizierung etwas entgegensetzen wollte. Der Vermieter reagierte mit Einschüchterungsversuchen. „Man muss das durchhalten“, sagte Lützenkirchen. „Aber Leuten, die das nicht aushalten, muss man es einfacher machen, sich zu wehren.“

Pia Wicke aus der Gontermannstraße erzählte, wie ihre Mieterinitiative es mit großem Aufwand sowie mit Unterstützung des Bezirksamts und des BMV geschafft hat, die Auswirkungen einer energetischen Sanierung zu begrenzen. Und dennoch ist die Mieterhöhung um 1,80 Euro pro Quadratmeter happig.

Rentner Klaus Schulte* musste hingegen schon drei Eigenbedarfskündigungen abwehren. Obwohl die Eigentümer jedesmal mit ihren Räumungsklagen vor Gericht gescheitert sind und es sehr deutlich ist, dass der angebliche Eigenbedarf vorge-schoben ist, muss er täglich mit der nächsten Kündigung rechnen. „Ich lebe seit sechseinhalb Jahren in Angst und habe ständig damit zu tun, wie ich einer Kündigung begegnen kann“, so Schulte.

Theo Daniel Diekmann schilderte die Situation in der Habersaathstraße 40-48, wo aberwitzige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen (siehe hierzu unseren Bericht auf Seite 13).



Foto: Christian Muhrbeck

„Man kann Ihnen nur dankbar sein, dass Sie sich zur Wehr setzen. Sie tun das auch für andere mit“, ermutigte Katrin Göring-Eckardt die Mieter. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild stellt jedoch fest: „Die Bereitschaft, sich zu wehren, ist begrenzt, weil die Menschen einfach Angst haben.“ Katrin Göring-Eckardt kann in die anstehende Debatte um die Mietrechtsreform einiges mitnehmen: „Ich habe hier sehr viel gelernt.“

Jens Sethmann

Die Grünen-Fraktionsvorsitzende Katrin Göring-Eckardt hört sich die Erlebnisberichte von Mietern an (links neben ihr Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild)

* Name von der Redaktion geändert

MIETENKAMPAGNE IN NEUKÖLLN

Wir wollen die Lethargie überwinden



Foto: privat

Willi Laumann von der BMV-Bezirksleitung in Neukölln

Die Grünen in Neukölln haben im August die Mietenkampagne „Rette Deinen Kiez“ gestartet. Die Neuköllner Bezirksleitung des Berliner Mietervereins unterstützt diese Kampagne. Das MieterMagazin sprach mit Willi Laumann von der BMV-Bezirksleitung.

MieterMagazin: Warum gibt es jetzt diese Kampagne?

Laumann: Was die Mietsteigerungen angeht, liegt Neukölln mit an der Berliner Spitze. 2008 hatten wir noch Angebotsmieten von 5 Euro nettokalt, jetzt sind wir bei über 12 Euro. Da muss man von Verdrängung reden. Es ist traurig, dass so wenige Leute sich wehren und etwas dagegen tun. Außerdem wollen wir zum

Wohn Gipfel von Bundesinnenminister Seehofer am 21. September ein Zeichen setzen. Wir müssen das Thema auf die Tagesordnung bringen.

MieterMagazin: Wie wollen Sie das machen?

Laumann: Die Grünen haben eine Internetseite eingerichtet und einen Flyer mit den wichtigsten Tipps gedruckt, dazu gibt es Veranstaltungen und Stadtspaziergänge. Wer eine Rechtsberatung braucht, bekommt Hinweise auf den Mieterverein und die Beratungsangebote des Bezirks. Es gibt für jedes Milieuschutzgebiet ein kostenloses Mieterberatungsangebot, doch das wird viel weniger genutzt als erwartet. Wir rufen die Leute dazu auf, dem Bezirksamt Leerstand, Ferienwohnungen und

Luxusmodernisierungen zu melden und die Mietpreisbremse zu ziehen. Schließt euch mit euren Nachbarn zusammen und unterstützt euch gegenseitig!

MieterMagazin: Ist das Bezirksamt mit eingebunden?

Laumann: Das Bezirksamt ist mit im Boot. Wie zum Beispiel eine Leerstandsmeldung aussehen muss, haben wir mit der Verwaltung abgesprochen. Weil die Ämter zu wenig Personal und keinen Außendienst mehr haben, sind sie auch froh, wenn die Bewohner melden, dass Baugerüste aufgestellt und möglicherweise ungenehmigte Bauarbeiten durchgeführt werden. So können Mieter die Lücke füllen.

Interview: Jens Sethmann

■ Kampagnen-Website:

www.rette-deinen-kiez.de

E-Mail:

info@rette-deinen-kiez.de

MIGRATION

Nord-Neukölln bei Zuwanderern am beliebtesten

Die Hauptstadt ist ein Magnet. Vor allem EU-Ausländer suchen hier Arbeit und Wohnung. Bei den bevorzugten Innenstadtquartieren gibt es nationale Vorlieben.

EU-Bürger zieht es nach Berlin: In den zurückliegenden zehn Jahren wuchs ihre Zahl um 74 Prozent (plus 241 232 Personen). Damit stellen sie den Hauptteil des Bevölkerungszuwachses von 10,4 Prozent, den die Stadt zwischen 2008 und 2017 verzeichnete. Allerdings verteilen sich diese Zuwanderer nicht gleichmäßig über alle Bezirke. Nach einem Bericht von Minor („Projektkontor für Bildung und Forschung“) zieht es die meisten Zuwanderer in die Innenstadt, vor allem in die ehemalige Westhälfte. An der Spitze steht klar



Foto: pa/euroluftbild.de

der Neuköllner Norden: Hier machen Unionsbürger inzwischen 14,3 Prozent der gesamten Bevölkerung aus. Auf dem zweiten Platz liegt Wedding mit 13,7 Prozent, gefolgt von Tiergarten (12,9 Prozent) und Mitte (12,8 Prozent). Im Märkischen Viertel (6,2 Prozent) oder in Lichtenberg (5 Prozent) leben dagegen viel weniger zugewanderte EU-Bürger. Interessant ist allerdings, welche Unterschiede es von Community zu Community und auch zwischen Menschen aus den alten EU-Ländern und jenen aus später beigetre-

tenen Mitgliedsstaaten gebe. So lebten Polen – die größte Gruppe der Zuwanderer –, Bulgaren, Rumänen und Kroaten sehr viel verstreut auf einzelne Teile der Stadt und durchaus auch in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg-Hohenschönhausen. Dagegen konzentrierten sich Italiener, Franzosen, Spanier, Griechen, Österreicher und Zuwanderer aus dem Vereinigten Königreich auf Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, den Neuköllner Norden und Prenzlauer Berg.

Rosemarie Mieder

Jeden siebten EU-Neuankömmling zieht es in das nördliche Neukölln

BETRUGSMASCH

Wohnungszusage bei sofortiger Kautionszahlung



Foto: Sabine Mittermeier

Kein Geld vor Vertragsabschluss!

■ www.schutz-vor-immobilien-betrug.de/aktuelle-maschen/wohnungskautions-betrug.html

Eine passende Wohnung, die Zusage eines Maklers – und dann die Forderung, die Mietkaution sofort zu überweisen, noch vor Unterzeichnung des Mietvertrages? Ein unseriöses und immer öfter auch betrügerisches Ansinnen. Wer dennoch zahlt, geht womöglich leer aus und sieht sein Geld nicht wieder.

Als Sascha S. auf das Angebot einer Einzimmerwohnung in Spandau stößt, scheint es genau das Richtige. Weil er beim Besichtigungstermin nicht der einzige Interessent ist, bringt der Student seine Bewerbungsunterlagen persönlich bei der Haus- und Vermögensverwaltung vorbei, von der die Wohnung vermietet wird. Schon bald danach bekommt er die Antwort: Er kann die Wohnung haben – allerdings fordern die Vermieter eine sofortige Kautionszahlung.

„Erst ein zufälliges Gespräch mit dem Angestellten in meiner Bank, wo ich die Überweisung abgeben wollte, hat mich stutzig werden lassen“, erklärt Sascha S. Der Mitarbeiter machte ihn nämlich darauf aufmerksam, dass eine solche Forderung ganz und gar unseriös ist – und riet zur Vorsicht. Betrüger versuchen, sich an Wohnungssuchenden zu bereichern, in-

dem sie über Online-Portale Wohnungen für kurze Zeit anmieten würden, warnt auch die Vermietungsplattform Immowelt. Die eigentlichen Bewohner – im Urlaub oder arbeitsbedingt abwesend – ahnen nicht, dass ihre temporären Mieter nicht selbst einziehen wollten, sondern mit einem professionellen Exposé nun ihrerseits eine freie Wohnung anbieten.

Der Trick ist besonders perfide, denn anders als bei anderen Betrugsmaschen werden hier existierende Wohnungen angeboten, Besichtigungstermine mit Interessenten vereinbart und durch persönlichen Kontakt Absprachen getroffen. Deshalb der Rat: Mietkaution oder auch Ablösen etwa für eine Küche erst nach Abschluss des Mietvertrages und Übergabe der Schlüssel für die Wohnung zahlen.

Rosemarie Mieder

RATTENPLAGE

Konzertierte Aktion erforderlich

Essensreste unsachgemäß entsorgt, ungepflegte Grünflächen, immer mehr Gaststätten und Kioske, Brachen und Bauruinen – Ratten finden ideale Bedingungen in Berlin. Wo sie auftauchen, muss das gemeldet werden. Aber Bekämpfung allein reicht nicht. Betroffene und Verantwortliche müssen an einen Tisch.

Mehr als 10000 Mal mussten Schädlingsbekämpfer im vergangenen Jahr gegen Ratten ausrücken – eine Steigerung gegenüber 2013 um mehr als ein Drittel. Ursachen für die Rattenplage sind der Umgang mit Essensresten und Sperrmüll, die Fütterung wildlebender Tiere, zum Beispiel von Stadtauben und verwilderten Katzen, aber auch die mangelnde Kontrolle von Bauruinen und Brachen vor einer Neuerschließung. „Wenn die Nager auf solchen Flächen nicht bekämpft werden, weichen sie bei Räumung und Baubeginn auf Nachbargrundstücke aus“, erklärt Detlef Kadler, Mitarbeiter in der Fachgruppe Umweltbezogener Gesundheitsschutz des LAGeSo. Ge-

nauso wurden in großen Anlagen wie dem Görlitzer Park die oft wenigen und viel zu kleinen Abfallbehälter kritisiert. Die mangelhafte Pflege kommunaler Grünflächen, etwa nicht regelmäßig zurückgeschnittene Bodendecker, behinderten zudem die effektive Bekämpfung der Tiere. „Es kommen auch längst nicht alle Einwohner ihrer Anzeigepflicht nach, wenn es um Ratten geht“, ergänzt Detlef Kadler. Gastwirte befürchteten Nachteile, und so manche Hauseigentümer oder Grundstücksbesitzer wüssten ganz einfach nicht, dass Rattenbefall gemeldet werden muss und nur ausgewiesene Fachkräfte mit der Bekämpfung beauftragt werden dürfen. „Vor allem aber klappt das Zusammengehen von Bekämpfung und Ursachenbeseitigung nicht“, so Detlef Kadler.

Hier sieht der LAGeSo-Mitarbeiter die einzelnen Bezirke in der Pflicht: Bei einem starken Befall von Ratten müssten alle Betroffenen an einen Tisch geholt werden: Eigentümer, Hausverwaltungen, Grünflächenamt, Tiefbauamt, Ordnungsamt,

BSR, Schädlingsbekämpfer und Kanalbetriebe der Wasserwirtschaft. Solch regionales Zusammenwirken gehört zu den empfohlenen Maßnahmen, die auf dem Treffen beim LAGeSo zusammengetragen wurden. Bisher jedoch, so Detlef Kadler, habe er so gut wie keine Rückmel-

■ <https://service.berlin.de/gesundheitsaemter/>



Foto: pa/Wolfram Steinberg

dung über eine Umsetzung erhalten. Allerdings: Anzeigen von Rattenbefall durch Bürger nehmen zu, was an den Möglichkeiten von Online-Meldungen über die Ordnungsamts-App liegt.

Rosemarie Mieder

Ratten finden in der Stadt ideale Lebensbedingungen

MARTIN-LUTHER-STRASSE 17

Der Milieuschutz kam zu spät: doppelte Miete

Krasser Modernisierungsfall in der Martin-Luther-Straße

Mieterverdrängung durch überbeuerte Modernisierungen – das soll der Milieuschutz verhindern. In einem krassen Fall in Schöneberg kam das Instrument zu spät.



Foto: Nils Richter

Weit mehr als verdoppeln soll sich die Miete der Bewohner in der Martin-Luther-Straße 17: von rund 5,40 Euro auf über 13 Euro pro Quadratmeter. Durch die Modernisierung soll die Miete der Einzimmerwohnungen um circa 250 Euro steigen, die Zweizimmerwohnungen werden rund 400 Euro teurer.

Die Modernisierungsankündigung hat der Eigentümer am 22. März 2018 an die Mieter geschickt. Elf Tage vorher hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hier das Milieuschutzgebiet Schöneberger Norden festgesetzt. Dennoch kann der Bezirk gegen den offensichtlichen Verdrängungsversuch des Vermieters nichts unternehmen: Die Baugeneh-

migung wurde schon 2016 erteilt. Bleibt den Mietern nur, sich mit Hilfe des Berliner Mietervereins zu wehren. Da sich der Vermieter überhaupt nicht bewegt, wird es auf eine gerichtliche Auseinandersetzung hinauslaufen. Zwei Mietern, die bereit waren, gegen eine Abfindungszahlung auszuziehen, bot der Eigentümer eine so geringe Summe, dass sie ablehnten. „Der Eigentümer ist nicht vergleichsbereit“, sagt BMV-Rechtsberaterin Cornelia Schönefuß. „Er weist alle Härteeinwände in Bausch und Bogen zurück.“ Die Mieter haben deshalb die Duldung der Modernisierung verweigert und werden nun mit einer Klage auf Duldung rechnen müssen. Jens Sethmann

Letzte Rettung Vorkaufsrecht

Das Verdrängungskarussell dreht sich weiter, auch in Milieuschutzgebieten. Fast wöchentlich wechseln Mietshäuser zu spekulativen Kaufpreisen den Besitzer. Die einzige Hoffnung der Mieter: die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk. Zwei Beispiele aus Neukölln und Prenzlauer Berg.

„Ich habe ganz wunderbare Nachbarn, und ich möchte hier wohnen bleiben, bis man mich rausträgt“, so Ingeborg Krause bei einer Protestaktion der Hausgemeinschaft Sanderstraße 11/11a. Seit 1934 wohnt die mittlerweile 90-Jährige in dem Altbau im Reuterkiez.

Im Mai erfuhren die 34 Mietparteien, dass ihr Haus für rund 6 Millionen Euro von einer tschechischen Erbgemeinschaft an einen privaten Erwerber verkauft worden war. Die Mieter wissen: Das rechnet sich nur, wenn ihre Wohnungen luxurmodernisiert und in Eigentum umgewandelt werden. Doch die Hausgemeinschaft ist gut vernetzt und wehrt sich.

Nachdem die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land es wegen des hohen Kaufpreises abgelehnt hatte, das Haus auf dem Weg des Vorkaufsrechts zu übernehmen, schöpften die Mieter Hoffnung, als das Wohnungsunternehmen Gewobag an sie herantrat. Wie mittlerweile üblich in solchen Fällen, sollten die Mieter freiwillige Selbstverpflichtungen für Mieterhöhungen unterschreiben. Fast alle haben das getan. Doch am letzten Tag der Frist ging doch noch eine Abwendungserklärung des Käufers ein, die derzeit im Bezirksamt geprüft wird. Über Inhalte der Erklärung könne man noch nichts sagen, so Neuköllns grüner Baustadtrat Jochen Biedermann.

Auch in der Gleimstraße 56 müssen die Mieter um ihr Zuhause bangen. Mit viel öffentlichem Druck haben sie es geschafft, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben will. Es wäre eine Premiere, denn Pankow als Bezirk mit den meisten Milieuschutzgebieten hat bisher kein einziges Mal von diesem Instrument Gebrauch



Foto: Sabine Mittermeier

gemacht. Hauptproblem auch hier: der hohe Kaufpreis, der städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Stiftungen zurückschrecken lässt. Für 7,9 Millionen Euro wurde der Gründerzeitbau verkauft. Ob die Bezirke zum – weit niedrigeren – Verkehrswert kaufen dürfen, ist umstritten und höchststrichterlich noch nicht entschieden.

Birgit Leiß

Gut vernetzt und wehrhaft: Hausgemeinschaft in der Sanderstraße 11/11a

■ Die Mieterinitiative im Internet: www.facebook.com/Sanderstrasse11

AUSSTELLUNGSTIPP

Eine Stadt aus Ziegel



Foto: Museum Pankow

■ schön.solide – Märkische Ziegel für den Berliner Nordosten, Museum Pankow, Prenzlauer Allee 227/228, Dienstag bis Sonntag 10 bis 18 Uhr, Eintritt frei, noch bis 11. November

Eine Sonderausstellung im Museum Pankow widmet sich dem Baumaterial, aus dem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts fast alle Berliner Wohnviertel und Industriegebäude, Sozialbauten und Anlagen der städtischen Infrastruktur errichtet wurden. Schätzungsweise 15 Milliarden Ziegel wurden in dieser Zeit im Umland Berlins hergestellt und auf sogenannten Kaffenkähnen in die Stadt verschifft. Die Ausstellung präsentiert einige Pankower Beispiele der Ziegelsteinarchitektur, unter anderem die Immanuelkirche, in der 1,5 Millionen Ziegel verbaut wurden, oder die Feuerwache in der Oderberger Straße mit ihrem Fassadenschmuck aus hell- und dunkelgebrannten Steinen. Die Ziegelherstellung war Akkordarbeit, Frauen und Kinder mussten bei der schweren Arbeit mithelfen. Rund 3,8 Kilo wog ein damaliger Ziegelstein, der aus Ton geformt, getrocknet, gebrannt und verladen werden musste. Erst 1903 wurde die Kinderarbeit verboten. Nach dem Ausstellungsrundgang wundert man sich, mit welcher Leichtfertigkeit heute beim Abriss von Ziegelgebäuden die qualitativ hochwertigen Steine einfach auf der Deponie entsorgt werden. js

WEBTIPP

Sind Gesetzestexte verständlich?

■ Der Link zur Umfrage: <https://mietrecht-verstaendlichkeit.question.pro.eu>

Das Bundesjustizministerium hat eine Online-Befragung zur Verständlichkeit von Gesetzestexten gestartet. Letztlich geht es um eine gute und praxisnahe Rechtsetzung und damit um Formulierungen, die nicht nur für Juristen verständlich sein sollten, sondern vor allem auch für Nichtjuristen, für Mieter und Vermieter. Machen Sie mit und sagen Sie dem Ministerium, ob Sie die Gesetze verstehen beziehungsweise wenn nein, warum nicht.



LEERSTANDSHAUS STUBENRAUCH-, ECKE ODENWALDSTRASSE

Die Hausretterinnen

■ Website der Anwohnerinitiative:
<https://leerstand-friedenau.blogspot.com/2018/>

Noch bis zum 9. September sind eine Ausstellung und ein Film der Initiative zum Thema Leerstand zu sehen.
 Ort: Stadtteilbüro der SPD-Abgeordneten Dilek Kolat, Schmiljanstraße 17
 Geöffnet ist dienstags 15 bis 18 Uhr, mittwochs 15 bis 17 Uhr und donnerstags 11 bis 14 Uhr

Das Haus ►
 Stubenrauch-
 straße 69 rottet
 seit zehn Jahren
 vor sich hin

Seit über zehn Jahren steht das prächtige Eckhaus Stubenrauch-, Ecke Odenwaldstraße in Friedenau leer und verfällt zusehends. Die Anwohner wollten das nicht mehr länger hinnehmen und haben als Nachbarschaftsverein ein Nutzungskonzept entwickelt.

„Wir haben viele Ideen, was man mit diesem Haus machen könnte“, sagt Ingrid Schipper, pensionierte Lehrerin und Gründerin der Initiative. Seit über zwei Jahren engagiert sich die Gruppe aus rund 20 Aktiven gegen den skandalösen Leerstand. Weil es fast ausschließlich Frauen sind, werden sie die „Haus-Frauen“ genannt. Ein generationsübergreifendes gemeinschaftliches Wohnprojekt schwebt ihnen vor, vielleicht mit Künstlerateliers und Wohnungen für Flüchtlinge. Im Erdgeschoss würde man gern ein Kiezcafé einrichten. Die Frauen haben einen Verein gegründet, Protestaktionen vor dem Haus gemacht, einen kleinen Film gedreht und sind den politisch Verantwortlichen im Bezirk auf die Fü-

ße getreten. „Wir wollen dieses wunderschöne Haus retten und dem Spekulationsmarkt entziehen“, sagt Ingrid Schipper.

Was die Eigentümerin bezweckt, die das Haus zusammen mit ihrer Mutter 1973 erworben hat, ist unklar. Ihr gehört auch das Haus Burgsdorfstraße 1 in Wedding, das ebenfalls seit über einem Jahrzehnt leer steht. Klar ist: Weder ein Bußgeldbescheid – gegen den sie Widerspruch eingelegt hat – noch die freundlichen Kontaktversuche der Anwohnerinitiative brachten die alte Dame dazu, die rund 1600 Quadratmeter Wohnfläche in der Odenwaldstraße 1, Ecke Stubenrauchstraße 69 zu vermieten oder zu verkaufen.

Seit der Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotgesetzes im April 2018 können die Bezirke Treuhänder einsetzen, um Wohnraum zur Wohnzwecken wiederherzustellen. Doch Jörn Oltmann, grüner Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg, ist skeptisch, ob ein derart marodes, nicht mehr bewohnbares Haus überhaupt unter das Gebot der Zweckentfremdung

fällt, und er weiß auch nicht, woher das Geld für die Instandsetzung kommen soll – geschätzte zwei bis drei Millionen Euro. Am 23. August – nach Redaktionsschluss dieser MieterMagazin-Ausgabe – sollte in der Bezirksverordnetenversammlung ein Antrag behandelt werden, den Leerstand durch Einsetzen eines Treuhänders zu beenden.

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

BERLINER MIETSPIEGEL 2019

Die Datenrecherche hat begonnen

Im Auftrag des Berliner Senats findet derzeit wieder eine Befragung der Berliner Mieter und Vermieter zum Mietspiegel 2019 statt. Das Forschungsinstitut F+B aus Hamburg bittet seit Ende August um die Mitwirkung bei der Erhebung von Mieten und Betriebskosten.

Der Berliner Mieterverein empfiehlt, die Befragung zu unterstützen und den Fragebogen zurückzusenden beziehungsweise sich für ein Interview zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Vermieter mit dem Mietspiegel Mieterhöhungen begründen können, bleibt er für Mieter das einzig geeignete Instrument zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichs-



Foto: Nils Richter

miete. Ohne Mietspiegel wären die Mieter den Mieterhöhungsverlangen der Vermieter deutlich schutzloser ausgeliefert, denn der Mietspiegel ist gleichzeitig für Mieter das Kon-

trollinstrument der Mieterhöhung. Denn oft taugt der Mietspiegel zur Zurückweisung von Mieterhöhungen, wenn Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete falsch berechnen sollten.

Durch Teilnahme an der Befragung stärkt man auch die Repräsentanz der Mieterdaten in den Erhebungen. Mit den jetzt übersandten Fragebögen wird abgefragt, ob sich die zufällig ausgewählte Wohnung für die Erhebungen zum Mietspiegel eignet. Außerdem werden Miet- und Ausstattungsdaten abgefragt. Der Berliner Mieterverein bittet die Betroffenen, den Fragebogen in jedem Fall zurückzuschicken.
 ww

◀ Ein repräsentativer Mietspiegel ist auf die Mitarbeit von Mietern angewiesen

LEERSTANDSHAUS STUBENRAUCH-, ECKE ODENWALDSTRASSE

Die Hausretterinnen

■ Website der Anwohnerinitiative:
<https://leerstand-friedenau.blogspot.com/2018/>

Noch bis zum 9. September sind eine Ausstellung und ein Film der Initiative zum Thema Leerstand zu sehen.
 Ort: Stadtteilbüro der SPD-Abgeordneten Dilek Kolat, Schmiljanstraße 17
 Geöffnet ist dienstags 15 bis 18 Uhr, mittwochs 15 bis 17 Uhr und donnerstags 11 bis 14 Uhr

Das Haus ►
 Stubenrauch-
 straße 69 rottet
 seit zehn Jahren
 vor sich hin

Seit über zehn Jahren steht das prächtige Eckhaus Stubenrauch-, Ecke Odenwaldstraße in Friedenau leer und verfällt zusehends. Die Anwohner wollten das nicht mehr länger hinnehmen und haben als Nachbarschaftsverein ein Nutzungskonzept entwickelt.

„Wir haben viele Ideen, was man mit diesem Haus machen könnte“, sagt Ingrid Schipper, pensionierte Lehrerin und Gründerin der Initiative. Seit über zwei Jahren engagiert sich die Gruppe aus rund 20 Aktiven gegen den skandalösen Leerstand. Weil es fast ausschließlich Frauen sind, werden sie die „Haus-Frauen“ genannt. Ein generationsübergreifendes gemeinschaftliches Wohnprojekt schwebt ihnen vor, vielleicht mit Künstlerateliers und Wohnungen für Flüchtlinge. Im Erdgeschoss würde man gern ein Kiezcafé einrichten. Die Frauen haben einen Verein gegründet, Protestaktionen vor dem Haus gemacht, einen kleinen Film gedreht und sind den politisch Verantwortlichen im Bezirk auf die Fü-

ße getreten. „Wir wollen dieses wunderschöne Haus retten und dem Spekulationsmarkt entziehen“, sagt Ingrid Schipper.

Was die Eigentümerin bezweckt, die das Haus zusammen mit ihrer Mutter 1973 erworben hat, ist unklar. Ihr gehört auch das Haus Burgsdorfstraße 1 in Wedding, das ebenfalls seit über einem Jahrzehnt leer steht. Klar ist: Weder ein Bußgeldbescheid – gegen den sie Widerspruch eingelegt hat – noch die freundlichen Kontaktversuche der Anwohnerinitiative brachten die alte Dame dazu, die rund 1600 Quadratmeter Wohnfläche in der Odenwaldstraße 1, Ecke Stubenrauchstraße 69 zu vermieten oder zu verkaufen.

Seit der Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotgesetzes im April 2018 können die Bezirke Treuhänder einsetzen, um Wohnraum zur Wohnzwecken wiederherzustellen. Doch Jörn Oltmann, grüner Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg, ist skeptisch, ob ein derart marodes, nicht mehr bewohnbares Haus überhaupt unter das Gebot der Zweckentfremdung

fällt, und er weiß auch nicht, woher das Geld für die Instandsetzung kommen soll – geschätzte zwei bis drei Millionen Euro. Am 23. August – nach Redaktionsschluss dieser MieterMagazin-Ausgabe – sollte in der Bezirksverordnetenversammlung ein Antrag behandelt werden, den Leerstand durch Einsetzen eines Treuhänders zu beenden.

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

BERLINER MIETSPIEGEL 2019

Die Datenrecherche hat begonnen

Im Auftrag des Berliner Senats findet derzeit wieder eine Befragung der Berliner Mieter und Vermieter zum Mietspiegel 2019 statt. Das Forschungsinstitut F+B aus Hamburg bittet seit Ende August um die Mitwirkung bei der Erhebung von Mieten und Betriebskosten.

Der Berliner Mieterverein empfiehlt, die Befragung zu unterstützen und den Fragebogen zurückzusenden beziehungsweise sich für ein Interview zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Vermieter mit dem Mietspiegel Mieterhöhungen begründen können, bleibt er für Mieter das einzig geeignete Instrument zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichs-



Foto: Nils Richter

miete. Ohne Mietspiegel wären die Mieter den Mieterhöhungsverlangen der Vermieter deutlich schutzloser ausgeliefert, denn der Mietspiegel ist gleichzeitig für Mieter das Kon-

trollinstrument der Mieterhöhung. Denn oft taugt der Mietspiegel zur Zurückweisung von Mieterhöhungen, wenn Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete falsch berechnen sollten.

Durch Teilnahme an der Befragung stärkt man auch die Repräsentanz der Mieterdaten in den Erhebungen. Mit den jetzt übersandten Fragebögen wird abgefragt, ob sich die zufällig ausgewählte Wohnung für die Erhebungen zum Mietspiegel eignet. Außerdem werden Miet- und Ausstattungsdaten abgefragt. Der Berliner Mieterverein bittet die Betroffenen, den Fragebogen in jedem Fall zurückzuschicken.
 ww

◀ Ein repräsentativer Mietspiegel ist auf die Mitarbeit von Mietern angewiesen

Professionelle Verdrängung

Soll es in einem der teuersten Gegenden des Bezirks Mitte auch künftig Platz für alle sozialen Schichten geben? Im Kern geht es beim Fall Habersaathstraße 40-48 um nichts weniger als diese Frage.

Noch wohnen in den 106 Wohnungen direkt neben dem Bundesnachrichtendienst die sprichwörtlichen „kleinen Leute“ – und auch einige Menschen, die ihr Leben nicht so recht auf die Reihe bekommen. Über die Hälfte der Wohnungen steht allerdings leer oder werden als Ferienapartments vermietet. Der Plattenbauriegel war 1983 für Angestellte der Charité gebaut worden. Vor allem Ärzte aus den sozialistischen „Brüderländern“ sowie Krankenschwestern wohnten in den kleinen Wohnungen. 2006 verscherbelte der Senat die Häuser für nur 2 Millionen Euro an einen privaten Eigentümer. Der ließ eine teure Fotovoltaikanlage auf dem Dach installieren und führte eine umstrittene energetische Sanierung durch. Seitdem kleben auf dem wegen seiner bunten Fassade einst liebevoll Papageienhaus genannten Objekt hässliche Dämmplatten.

Doch es sollte noch schlimmer kommen. 2017 wurde die Habersaathstraße 40-48 an die „Arcadia Estates“ verkauft, für das Zehnfache des 2006 erzielten Kaufpreises. Der neue Investor stellte vor einigen Wochen, im Juli, einen Antrag auf Abriss. Solange dieser nicht genehmigt wird, kann er sein Bauvorhaben mit 93 Luxusapartments und 41 Tiefgaragenstellplätzen nicht umsetzen. Schon im Mai war ein anderer Versuch erfolgt, um die Mieter loszuwerden: eine Modernisierungsankündigung, durch die sich die Mieten drastisch verteuern würden. Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen, Rück- und Neubau der intakten Bäder sowie die Aufwertung der Hofanlage würden eine Modernisierungsumlage von rund 6,60 Euro pro Quadratmeter nach sich zie-



Foto: Sabine Mittermeier

hen. „Juristisch kaum zu beanstanden“, heißt es beim Berliner Mieterverein, der die Modernisierungsankündigung geprüft hat. Sie sei „von Profis erstellt“. Die Mieter könnten lediglich Härtefälle geltend machen. Die Miete von Theo Diekmanns 39-Quadratmeter-Wohnung soll von jetzt 299 Euro auf 546 Euro warm steigen. Der Sprecher der Interessengemeinschaft Habersaathstraße kämpft seit nunmehr zehn Jahren dafür, dass alle bleiben können: „Uns war nach der ersten Privatisierung klar, dass wir uns zusammenschließen müssen, sonst fallen die Schwachen als erste runter.“ Die Initiative organisiert nicht nur Protestaktionen – so wurden am 1. August gegen die zunehmende Verdrängung aus dem Kiez Tücher aus den

Fenstern gehängt –, sondern man macht öffentlichen Druck und sieht sich mittlerweile auch von Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) unterstützt.

„Wir appellieren an das Bezirksamt, Verhandlungen mit dem Vermieter aufzunehmen“, sagt Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Solange die dauerhafte Abwälzung von Modernisierungskosten in solcher Höhe gesetzlich zulässig ist, werde dies aber weiterhin zu Herausmodernisierungen führen. „Nur ein umfassender Schutz und eine Kappung der Modernisierungsumlage kann spekulative Investoren in ihre Schranken weisen“, so Sebastian Bartels.

Birgit Leiß

Die Habersaathstraße 40-48 will eine bunte Adresse bleiben

■ Die Initiative im Internet: <https://ighab.blogspot.com/>

BUCHTIPP

Gefährliches Kreuzberg?



■ Kollektiv Gras & Beton: Gefährliche Orte – Unterwegs in Kreuzberg. Berlin, Hamburg 2018. 16 Euro

Vorab: Kreuzberg gilt laut Berliner Polizei nicht insgesamt als gefährlicher Ort, wohl aber der Görlitzer Park und die Gegend um das Kottbusser Tor. Zwei „kriminalitätsbelastete Orte“ von insgesamt acht in der Stadt. „Willkommen im Blaulichtbezirk!“ heißt das Kapitel in dem Buch des zehnköpfigen Autorenteams, nach dem Vorwort mit der Überschrift „Keine Panik“. Denn für die 150 000 Bewohner des Ortsteils sind die „gefährlichen“ Gegenden vor allem eins: Orte des Alltags – mit zahlreichen Widersprüchen und Konflikten, aber noch mehr Liebenswürdigkeiten. Hier herrscht trotz aller Medienkampagnen und kommunalen Strategien nicht ein durch Gewalt, Exzesse und Drogen bedingter permanenter Ausnahmezustand, sondern ein historisch gewachsenes Spannungsverhältnis, das auch immer mehr Touristen anzieht. Das Fazit der Autoren: „Drogenhölle und Luxusquartier, Gefahrengebiet und Ballermann-Kiez – Kreuzberg scheint all dies gleichzeitig zu sein.“ Spannender Lese-stoff – und die „Must-Sees“ und „Do's and Don'ts“ kennen sicher auch noch nicht alle Kreuzberger Ureinwohner. *rb*

BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN

Beamte schlagen Alarm

Von außen hat es in den letzten Jahren viel Kritik an der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) gegeben. Nun rumort es auch im Inneren der Behörde. Die Bediensteten haben einen Brandbrief geschrieben.

In einem als „Hilferuf“ bezeichneten Brief, über den die Augsburger Allgemeine Zeitung im Juli zuerst berichtete, beklagen BlmA-Mitarbeiter ein behördeninternes Chaos, Konzeptionslosigkeit, Überforderung, einen Mangel an qualifiziertem Personal und ein schlechtes Arbeitsklima.

„Die größte Sparte Facility-Management klagt über ein Klima immer größer werdender emotionaler Kälte und gleichzeitig über Kompetenzverlust, fehlende Personalkonzeption bis hin zu tatsächlicher Unfähigkeit, die übertragenen Aufgaben überhaupt inhaltlich bewältigen zu kön-

nen“, heißt es in dem Brief. Die Anstalt sei geistig-organisatorisch ausgeblutet.

Dass die BlmA laut Koalitionsvertrag künftig auch selbst neue Wohnungen bauen soll, ist nach Einschätzung der Mitarbeiter „unmöglich“. „Es fehlt ihr jegliches Personalkonzept, gefolgt von einer fehlenden Strategie zum Bau, Betrieb und der Bewirtschaftung ihres nicht unerheblichen Immobilienvermögens.“ Die BlmA ist dem Bundesfinanzminister unterstellt. Sie hat 7500 Beschäftigte und verwaltet die Liegenschaften des Bundes, insgesamt 470 000 Hektar mit 36 000 Wohnungen. Nicht vom Bund benötigte Grundstücke soll sie verkaufen. Lange Zeit gab sie grundsätzlich dem Meistbietenden den Zuschlag. Damit hat die BlmA die Bodenspekulation befeuert, bei bebauten

Grundstücken die Mietenspirale kräftig nach oben gedreht und auf unbebauten Flächen einen kostengünstigen Wohnungsbau verhindert. Erst seit 2015 gibt die BlmA Grundstücke vergünstigt an die Kommunen ab, wenn sie für den Sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

Jens Sethmann

Es rumort hinter der Fassade der Bundesanstalt



Foto: Christian Muhrbeck

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Bezirke fahren unterschiedliche Strategien



Foto: prenzlauerberg-nachrichten.de

„... nur, wenn das Ziel Milieuschutz gewahrt bleibt“: Pankower Stadtrat Vollrad Kuhn

Die Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Mietshaus ist ein Alarmzeichen. In aller Regel wird damit die Umwandlung in Eigentumswohnungen vorbereitet. Um die Mieter vor Verdrängung zu schützen, schlagen die Bezirke unterschiedliche Wege ein.

In Friedrichshain-Kreuzberg setzt man auf Transparenz und Einbin-

dung der Mieter. Ende Juni hat die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen, die Mieter in Milieuschutzgebieten künftig sofort darüber zu informieren, wenn für ihr Haus Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden. Grund: Die Fristen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes sind sehr kurz. Es bleibt nur wenig Zeit, eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder eine Stiftung für den Kauf zu gewinnen. Dazu kommt: Wenn die Umwandlung bereits vollzogen ist und sich der Eigentümer verpflichtet, in den nächsten sieben Jahren nur an die Mieter zu verkaufen, haben die Mieter keine Chance mehr, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt oder wenigstens mit dem Käufer eine Abwendungsvereinbarung abschließt. In Pankow hat man sich dagegen zu einem anderen Schritt entschlossen. Künftig sollen Abgeschlossenheitsbescheinigungen nur noch dann er-

teilt werden, wenn das Bauprojekt mit den Zielen der Erhaltungssatzung in Einklang gebracht werden kann und eine entsprechende erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. „Unsere Erfahrung ist, dass Grundstücke bereits auf der Basis von Abgeschlossenheitsbescheinigungen veräußert werden“, erklärt dazu der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen). Damit werde erheblicher Verwertungsdruck entfaltet. Für die nun vorgenommenen Anpassungen hatte der Bezirk ein Rechtsgutachten beauftragt. Mit einer solchen Verfahrensänderung stärkt Pankow als erster und bisher einziger Bezirk die Bedeutung des Instruments „Soziales Erhaltungsrecht“ auch beim Thema Abgeschlossenheitsbescheinigung, heißt es in einer Erklärung. „Pankow nimmt in dieser Hinsicht eine Vorreiterrolle ein“, erklärt Vollrad Kuhn. Birgit Leiß

ARMUTSPRÄVENTION

Wer erst einmal draußen ist ...

Kinder gehören nicht in eine Obdachlosenunterkunft. Das hat die Landeskommision zur Prävention von Kinder- und Familienarmut klargestellt und Maßnahmen zum Schutz vor Verdrängung und Zwangsräumung beschlossen. Um bei Wohnungsverlust schnell und sensibel zu helfen, sollen auch Familiennotübernachtungen ausgebaut werden. Bisher gibt es nur eine einzige in Berlin. Die ist regelmäßig an ihrer Kapazitätsgrenze.

Zwei bezogene Doppelstockbetten, ein quadratischer Tisch mit Stühlen, ein Schrank – der Raum, der die vierköpfige Familie erwartet, ist karg möbliert. Aber für etwa 14 Tage wird die Familiennotübernachtungsstelle des Diakonischen Werkes in der Kreuzberger Wrangelstraße ihr Zuhause sein. So wie für weitere 19 Kinder, acht Frauen und sieben Männer, die derzeit in der einzigen Notunterkunft für Familien in Berlin untergekommen sind.

„Zwangsräumung aufgrund von Miet schulden ist einer der typischen Gründe, warum sie zu uns geschickt werden“, erklärt die Sozialarbeiterin Merle Mangels. Die Landeskommision zur Prävention von Kinder- und Familienarmut will nun mit einem Katalog von Maßnahmen dafür sorgen, dass Kinder armer und armutsgefährdeter Familien nicht mehr von Wohnungsnot, Verdrängung und letztlich Wohnungslosigkeit betroffen sind. Zu den Anfang Juli dieses Jahres beschlossenen Steuerungsmechanismen gehören die Aktivierung eines Frühwarnsystems bei Miet schulden, eine enge Zusammenarbeit mit kommunalen, genossenschaftlichen wie auch privaten Vermietern und ressortübergreifende Netzwerke zwischen Jobcenter, Jugendamt und Beratungsstellen. Familien mit minderjährigen Kindern dürften nicht zwangsgeräumt werden, heißt es in einer gemeinsamen Stellungnahme der Landeskommision, der unter anderem verschiedene Senatsverwaltungen, Bezirksver-

treter, aber auch Wohlfahrtsverbände angehören.

Ihr sei besonders die Situation von Kindern wichtig, erklärte Sigrid Klebba, Staatssekretärin für Jugend und Familie und Vorsitzende der Landeskommision. Wenn sie von Wohnungslosigkeit betroffen sind, verlieren sie oft ihr gesamtes Umfeld und hilfreiche Strukturen in der Nachbarschaft. Klebba: „Es muss unser Ziel sein, ihnen ein gutes Aufwachsen zu ermöglichen.“

So soll es künftig auch mehr Plätze in familiengerechten Notunterkünften geben. Vor allem jedoch müsste verhindert werden, dass Familien überhaupt wohnungslos werden, meint Merle Mangels. In den zurückliegenden zwei Jahren sei es gerade zwei Familien gelungen, aus ihrer Einrichtung wieder in eine normale Wohnung zu wechseln. Alle anderen



Foto: Sabine Mittermeier

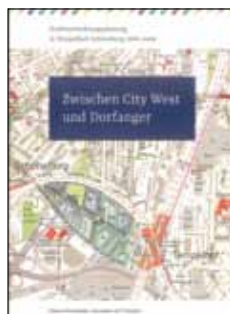
mussten in Wohnheime umziehen. Merle Mangels: „Wer nämlich erst einmal draußen ist, hat derzeit so gut wie keine Chance mehr auf dem Mietmarkt.“ Rosemarie Nieder

Die derzeit einzige Notunterkunft für Familien in Berlin in der Kreuzberger Wrangelstraße

BUCHTIPP

Ein Bezirk schaut auf drei Jahrzehnte Entwicklung

Zu den 40 Autoren des reich bebilderten Buches gehören neben fast allen Stadträten, die in Tempelhof-Schöneberg in den vergangenen 30 Jahren für Bauen und Stadtentwicklung verantwortlich waren, Mitarbeiter aus der Verwaltung, aus den Bürgerinitiativen, Architekten, Investoren und Projektentwickler. Siegmund Peter Kroll, ehemaliger Leiter des Stadtentwicklungsamtes, sieht das Buch über 30 Jahre Stadtentwicklungsplanung in Tempelhof-Schöneberg als „Bilder- und Lesebuch für die an ihrem Wohnumfeld interessierten Menschen in Tempelhof-Schöneberg“, untertreibt damit aber beträchtlich, denn es ist weit mehr. Die drei Jahrzehnte haben den Bezirk stark verändert: Heute wohnt ein Drittel der 348 000 Einwohner in Milieuschutzgebieten. Neue Wohngebiete entstehen, so die Friedenauer Höhe, die Alte Mälzerei Lichtenrade, die neue Mitte Tempelhof und das Quartier am Südkreuz. Jörn Oltmann, seit 2016 stellvertretender Bezirksbürgermeister und Stadtrat für Bauen und Wohnen, prognostiziert, dass sich der Bevölkerungszuwachs ab 2020/2021 allmählich wieder verlangsamen wird. Aber auch wenn Tempelhof-Schöneberg als erster Bezirk der Stadt seine Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 vorzeitig erfüllt hat – neue Herausforderungen stehen vor dem Bezirk. Dieses Buch ist so auch eine Basis für das Finden neuer Lösungsansätze. *rb*



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Hrsg.): Zwischen City West und Dorfanger – Stadtentwicklungsplanung in Tempelhof-Schöneberg 1990-2020. Berlin 2018, 20 Euro, zu beziehen über das Stadtentwicklungsamt, Raum 3008/3009, John-F-Kennedy-Platz, 10820 Berlin



Bild (Ausschnitt): Eduard Gaertner



Bild: Michael Adam

Preußen Glanz - der Hauptstadt Zwang und Elend

Wie lebte es sich in Berlin, als die Wohnungspolitik noch vom König gemacht wurde?

Mit 800 Jahren ist Berlin noch eine junge Stadt. Zur bedeutenden Metropole wurde sie erst mit der Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Die industrielle Revolution hat mit ihren Fabriken und Mietskasernen Alt-Berlin regelrecht überrollt. Von der mittelalterlichen und barocken Stadt ist nach dem Gründerzeit-Bauboom, den Kriegszerstörungen und Kahlschlagsanierungen kaum noch etwas übrig. Die schlimmen Wohnverhältnisse in den Berliner Mietskasernen der Kaiserzeit sind berühmt-berüchtigt. Aber wie wohnte man in Berlin in den Jahrhunderten zuvor?

Zu den Zeiten, als Berlin zur Hauptstadt der Mark Brandenburg erklärt worden war, strebten die Fürsten danach, ihrer Residenz ein weltstädtisches Aussehen zu geben. Nach dem Dreißigjährigen Krieg, der vor genau 400 Jahren begann, waren die Voraussetzungen dafür alles andere als gut: Die Doppelstadt Berlin-Cölln lag am Boden. Von vormals 12 000 Einwohnern waren nur noch 7500 übrig, rund 450 der 1200 Häuser lagen „wüst“. Viele der Überlebenden sind aus der Stadt geflohen, weil die Häuser mit Steuerrückständen belastet waren und die Stadt wegen des zusammengebrochenen Fernhandels kein Auskommen mehr bot. Die zurückgebliebenen Bürger ernährten sich kärglich von der Landwirtschaft. Die ungepflasterten Straßen wurden von den Hausschweinen umgewühlt. Die Folgen beschäftigten die Stadt noch lange: „Wir haben schon manche wüste Stelle verkauft, aber es geht wie einem alten zerrissenen Kleide, wo wenn man ein Loch zuflückt, vier neue wieder vorhanden sind“, berichtete der Magistrat im Jahr 1665. Das Wohnen zur Miete war noch unüblich. Wer nicht genug Geld hatte, um ein eigenes Haus zu kaufen oder zu bauen,

kaufte sich einen Hausteil oder einzelne Räume, manchmal auch in verschiedenen Häusern.

Friedrich Wilhelm von Brandenburg, der „Große Kurfürst“ (1620 bis 1688), brachte in seiner Regierungszeit die Einwohnerzahl Berlins wieder auf knapp 20 000 – allerdings weniger durch Bautätigkeit als mit der dauerhaften Zwangseinquartierung von Soldaten und deren Angehörigen in den Bürgerhäusern. Für die betroffenen Bürger war eine Einquartierung eine große Last, denn sie mussten eng zusammenrücken und erhielten keinerlei Entschädigung. Im Jahr 1657 musste jedes Haus im Schnitt fast drei Militärpersonen aufnehmen.

Bild: Theodor Hosemann



Der „Große Kurfürst“ hat die Berliner Bürgerhäuser zu kleinen Kasernen gemacht. Dieses künstliche Bevölkerungswachstum bot dann auch Verdienstmöglichkeiten für Lieferanten und Handwerker und zog Zuwanderer an.

Sein Nachfolger, König Friedrich I. (1657 bis 1713), bemühte sich, das Wachstum in die neu angelegten Vorstädte Dorotheenstadt, Friedrichswerder und Friedrichstadt zu lenken. Die Baugrundstücke im rechtwinkligen Straßenraster waren billig, und den Bauwilligen schenkte der König obendrein noch Bauholz, Steine, Kalk und 15 Prozent der Baukosten in bar. Einzige Auflage: Alle Häuser mussten den Entwürfen seines Baumeisters Nering entsprechen. Mit immer schärferen Verordnungen gegen Schweine und Scheunen

drängte er die Ackerbürger der Altstadt zum Umzug vor die Stadttore. Während seiner Regierungszeit hat sich die Einwohnerzahl Berlins auf 60 000 verdreifacht.

Baupflicht unter dem Soldatenkönig

Sein Sohn Friedrich Wilhelm I. (1688 bis 1740), der „Soldatenkönig“, war ein ganz anderes Kaliber. Bei ihm waren 85 Prozent des preußischen Staatshaushalts dem Heer vorbehalten. Aber auch für den Ausbau Berlins entwickelte Friedrich Wilhelm I. Leidenschaft. Um Preußen mehr Weltgeltung zu verschaffen, sollte die Hauptstadt großstädtischer erscheinen. Vorbild war Paris, damals mit über 700 000 Einwohnern mehr als zehnmal so groß wie Berlin. Um die weitgehend noch brach liegende Friedrichstadt zu bebauen, griff er zu rabiateren Methoden als sein Vater.

Eine eigens einberufene Baukommission hat 1721 die Bürger aufgelistet, die sie für vermögend genug hielt, um ein Haus zu bauen. Und dazu wurden sie auch verpflichtet, egal, ob sie einen Bedarf für einen Neubau hatten oder nicht. Zwar schenkte ihnen der König das Baumaterial, 10 000 Taler und sogar das Baugrundstück, doch diese Subventionen reichten kaum aus, denn das Bauen auf dem schwierigen Baugrund war teuer. Zögerlichen Bürgern beschied der König barsch: „Der Kerl hat Geld, soll bauen!“ Widerspruch zwecklos.

Gefürchtet waren auch die Kontrollen, die Friedrich Wilhelm persönlich auf den Baustellen durchführte.

◀ Das alte Berlin: Den Pomp der Linden trennten nur wenige hundert Meter vom Elend der Krögelgasse

◀ Maurer bauen das Rote Rathaus, 1861

Bürgerliches Wohnen im Biedermeier

Im Museum Knoblauchhaus im Nikolaiviertel kann man in die bürgerliche Lebenswelt vor 200 Jahren eintauchen. Die sorgsam rekonstruierten Privaträume der Familie Knoblauch spiegeln authentisch die bürgerliche Wohnkultur der Biedermeierzeit zwischen 1815 und 1848 wider. Als eines der wenigen Berliner Bürgerhäuser des 18. Jahrhunderts hat das Knoblauchhaus die Zeiten bis heute überdauert. Das dreistöckige Gebäude befand sich 170 Jahre lang im Besitz der Familie und ist seit 1989 ein Museum.

Die Privaträume der Familie Knoblauch befinden sich im ersten und zweiten Stock. Man folgte damit dem Trend, die Wohnräume mehr und mehr vom geschäftlichen und öffentlichen Leben abzugrenzen. Entrée, Wohnzimmer und Bibliothek im ersten Obergeschoss waren dem Privatleben der Familie, aber auch dem geselligen Leben vorbehalten. Persönlichkeiten wie Wilhelm von Humboldt, Karl Friedrich Schinkel, Christian Friedrich Tieck und Freiherr vom und zum Stein verkehrten hier. Die aufwendig dekorierten Räume sind Durchgangszimmer – Korridore und voneinander separierte Wohnräume kannte das 18. Jahrhundert noch nicht. Das Schlafkabinett aber war klein und unprätenziös, ganz im Sinne einer damals noch neuartigen Prüderie. In der fensterlosen Küche im zwei- ▶▶

Bild: Eduard Gaertner



Kölnischer Fischmarkt, 1829



Berliner Bürger-
tum 1771

Radierung: Daniel
Chodowiecki

■ *Museum
Knoblauchhaus,
Poststraße 23,
Dienstag bis
Sonntag 10 bis 18
Uhr, Eintritt frei
(Spenden erbeten)*
[www.stadt-
museum.de/
knoblauchhaus](http://www.stadt-museum.de/knoblauchhaus)

Der Spittelmarkt er-
hielt seinen Namen
(Spittel = Spital) von
einem im 16. Jahr-
hundert abgebrann-
ten Siechenhaus

Alte Schwarzküche
mit Küchengerät



Radierung: Picasa

►► ten Stock wurde auf einem einfachen Herd aus Ziegelsteinen auf offenem Feuer gekocht. Der Rauch zog über eine große Haube in den Schornstein ab. Bei Schlechtwetterlagen drückte der Qualm zurück in die Küche und überzog alles mit Ruß – daher auch der Name „schwarze Küche“.

Bei Weitem nicht alle Wohnräume wurden geheizt. In den besseren Räumen standen Kachelöfen aus der Tonwarenfabrik Feilner. Durch einen rückwärtigen Wanddurchbruch konnten diese Öfen von der Küche oder dem Treppenhaus aus befeuert werden. In harten Wintern wurde es im Haus mitunter recht kühl. Die Bewohner zogen sich dann in kleinere Räume zurück und behelfen sich mit dicker Kleidung und Decken. Und auch die wohlhabendsten Bürger hatten in ihren Häusern keine Badezimmer. Die heute im Knoblauchhaus zu besichtigende Einrichtung ist eine museal nachempfundene Rekonstruktion. Zwar stammt ein Teil des Mobiliars aus dem Familienbesitz, doch es ist nicht überliefert, wo diese Möbelstücke ehemals ihren Platz im Haus hatten.

js

„Wo man selbst nicht die Nase in jeden Dreck steckt, so geht die Sache nicht, wie sie gehen soll“, meinte er. Bauarbeiter, die er untätig antraf, soll er eigenhändig verprügelt haben. Am Ende seiner Regierungszeit sind in der Friedrichstadt 985 meist zweigeschossige Häuser entstanden. Im Jahr 1740 hatte Berlin 100000 Einwohner.

Viele Häuser standen dann jahrelang leer. Die Bauherren versuchten, ihre Neubauten möglichst schnell loszuwerden. Wenn sie überhaupt einen Abnehmer fanden, mussten sie deutlich unter Wert verkaufen. Es fanden sich auch keine Mieter, die hier wohnen oder ein Geschäft eröffnen wollten. Die Eigentümer boten ein halbes Jahr Mietfreiheit oder komplette Ladeneinrichtungen an und blieben doch auf ihren Immobilien sitzen.

Wohnungen wurden seinerzeit über „Mieths-Zettul“ angeboten: Aushänge direkt am Haus informierten darüber, bei wem man sich melden möge, wenn man hier ein „Logement“ ab Ostern, Johanni (24. Juni), Michaelis (29. September), Weihnachten oder „anjeto gleich“ mieten möchte. Ein Mietpreis stand in den seltensten Fällen auf den Zetteln.

nicht üblich war, die Miete im Voraus zu zahlen, verlangte man von Mietinteressenten erst einmal „tüchtige Caution“ – nicht selten ging die Wohnung an den Meistbietenden. Nachdem Friedrich II. (1712 bis 1786) im Jahr 1740 den Thron bestiegen hatte, wendete sich das Blatt auf dem Immobilienmarkt. An Stadterweiterungen hatte er kein Interesse. Daher wurden bei weiter wachsender Bevölkerung die Wohnungen knapp und Immobilien zu Spekulationsobjekten. So wurde das Haus

Spekulation im 18. Jahrhundert

Königstraße 60, das im Jahr 1750 noch 19000 Taler wert war, 15 Jahre später für 50000 Taler weiterverkauft. Den König kümmerte das wenig, bis sich seine Generäle bei ihm über hohe Mieten beschwerten. Ihnen zuliebe hob er den Rechtsgrundsatz „Kauf bricht Miete“ auf, begrenzte die jährliche Miete auf fünf Prozent des Hauswertes und begann den Bau von Militärkasernen. Für die von Einquartierungen gepeinigten Bürger war das eine Erleichterung. Für einfache Soldaten und Unteroffiziere war das Leben in einer



Bild: Eduard Gaertner

Das war Verhandlungssache. Meist wurden die Wohnungen für mehrere Jahre vermietet. Ein vorsichtiger Vermieter erkundigte sich vorher, „wie die Leute, mit denen er contrahiret, anderswo gelebet, und mit dem Feuer hausgehalten“ haben. Da es

Kaserne aber kaum angenehmer. So berichtet Karl Friedrich von Klöden, der 1786 als Sohn eines Unteroffiziers in einer Berliner Kaserne geboren wurde: „Am unangenehmsten aber war folgende Einrichtung: Jeder verheiratete Unteroffizier erhielt zur

Wohnung in der Kaserne eine Stube und eine Kammer. In die letztere wurden ihm zwei der schlimmsten Ausländer, denen man am wenigsten trauen durfte, unter dem Namen von Schlafburschen gelegt, die er

Foto: Max Missmann



Illustration: Theodor Hosemann



◀ Armut im
Vormärz, 1840;
Krögelgasse

überwachen musste. Desertierte ein solcher Kerl, hatte der Unteroffizier tausend Ängste und Sorgen auszustehen.“

Diese Art der Unterbringung samt Schlafburschen wurde dann auch auf die Zivilbevölkerung übertragen. Friedrich II. drängte auf den Bau hoher Häuser mit mehreren Wohnungen. Er ließ zwischen 1769 und 1777 oft gegen den Willen der Eigentümer 149 Bürgerhäuser abreißen und an gleicher Stelle auf eigene Kosten größere Gebäude bauen, die er den vormaligen Eigentümern schenkte. Diese konnten die neuen drei- oder vierstöckigen Häuser nicht mehr allein bewohnen und schritten zur Vermietung. „Es gibt Häuser, in welchen an 16 Familien wohnen“, staunte 1777 der Schriftsteller und Verleger Friedrich Nicolai. Für Werner Hegemann, den Chronisten des „Steinernen Berlins“, ist der Alte Fritz der „Vater der Berliner Mietskaserne“. Der Oberstaatsmedikus Dr. Johann Ludwig Formey beklagte schon 1796 die schlechten Wohnverhältnisse der kleinen Leute: „Überhaupt tragen die elenden Wohnungen, die der gemeine Mann in Berlin hat, zu den Krankheiten dieser arbeitsamen Klassen unserer Mitbürger viel bei,

und die vielen Bauten in Berlin sind ein wahres Unglück für sie. Jeder, der ein altfränkisches Haus, worin dergleichen wohnten, niederreißt, erbaut an dessen Stelle ein Prachthaus und richtet es zu großen Wohnungen für wohlhabende Leute ein. Daher sind in Berlin große Wohnungen im Überfluß, kleine hingegen werden immer seltener und teurer, und der Arme findet kaum ein Obdach für sich und die Seinigen. Er schränkt sich daher immer mehr ein und behilft sich mit einem einzigen Zimmer, worin er nicht allein sein Handwerk treibt, sondern auch mit seiner ganzen Hausgenossenschaft wohnt und schläft.“

Die ersten echten Mietskasernen, die gezielt zur Vermietung errichtet wurden, entstanden 1822 bis 1824 vor dem Hamburger Tor, im sogenannten Vogtland. An der Gartenstraße, Ecke Torstraße baute der

Die ersten Mietskasernen

Baustoffhändler Heinrich Otto von Wülcknitz die „Familienhäuser“. In sechs Gebäuden wurden auf vier bis fünf Etagen vom Keller bis zum Dach insgesamt 426 Stuben einzeln an Familien vermietet. Die Häuser waren billig gebaut. Die Zimmer waren über lange Mittelflure erschlossen, hatten keine Kochgelegenheit und keinen Wasseranschluss. 2100 bis 3200 Menschen lebten hier äußerst beengt. Wülcknitz kümmerte sich nur darum, dass die Bewohner ihre Miete zahlten. Wer in Verzug geriet, wurde sofort geräumt.

■ **Literatur:**
Ernst Consentius: Alt-Berlin Anno 1740, Berlin 1907 (Reprint: Berlin 1980)
Albert Gut: Das Berliner Wohnhaus des 17. und 18. Jahrhunderts, Berlin 1917 (Neuausgabe: Berlin 1984)
Hans Ostwald: Die Berlinerinnen – Kultur- und Sittengeschichte Berlins, Berlin o. J. (1921)

Berlins Anfänge sind verschüttet

Das alte Berlin entstand aus zwei mittelalterlichen Siedlungskernen, die sich an einer schmalen Stelle der Spree gegenüberlagen: Berlin am rechten Spreeufer wurde 1244 erstmals urkundlich erwähnt, Cölln auf der heutigen Fischerinsel tauchte schon 1237 in den Akten auf. Zu dieser Zeit hatten beide schon das Stadtrecht. Schätzungsweise sind die Orte zwischen 1170 und 1200 gegründet worden. Über die Wohn- und Lebensverhältnisse im Mittelalter ist wenig bekannt. Im 14./15. Jahrhundert wohnten in Berlin rund 6000 Einwohner in 750 Häusern, in Cölln waren es ungefähr 2200 Menschen in 320 Häusern. Die meisten Gebäude waren eingeschossige Holzfachwerkhäuser mit stroh- oder reetgedeckten Dächern, die nah beieinander mit den Giebeln zur Straße standen. Handel und Handwerk fanden im Wohnhaus statt. Auf den Höfen befanden sich auch Ställe und Holzbuden für die Lagerhaltung, sogenannte Scharren. Die Eigentümer nutzten ihre Häuser ausschließlich selbst, das Wohnen zur Miete war noch unbekannt. Mit im Haushalt wohnten aber häufig Bedienstete, Knechte, Handwerksgesellen oder Lehrlinge. Aus dem Mittelalter ist so gut wie nichts mehr erhalten. Mehrere Stadtbrände haben große Teile der Stadt ►►

Die Nikolai- kirchgasse

Foto: Max Missmann



bricht er sich am Munde ab, um dieselbe bezahlen zu können und lebt doch immer in Gefahr, angeklagt zu werden. Auf seinen Tisch kommt abwechselnd Brod zum schwarzen Kaffee, Haring und dünne Mehlsuppe. Wenn er nur einen Tag ohne Arbeit ist, so muß er Kleidungsstücke versetzen.“ Über den Seidenwiker Dahlström schreibt er: „Seit fünf Jahren leidet er an chronischem Kattarrh und an Augenschwäche so, daß er völlig untauglich zur Arbeit ist. Die feuchte Kellerwohnung, die er wegen rückständiger Miethe nicht vertauschen kann, wirkt sehr nachtheilig auf seine Gesundheitsumstände. Die Mutter sucht in der Stadt Knochen zusammen, von welchen ein Zentner mit 10 Silbergroschen bezahlt wird. Den Kleinen dient ein Strohsack als Bett.“ Diese Sammlung von Lebensschicksalen gilt als eine der ersten Sozialreportagen. Der preußische Innenminister bezeichnete das Buch wegen des „darin gepredigten heillosen Radikalismus“ als „eine der gemeingefährlichsten Schriften“. Das Buch wurde wohl nur wegen seiner prominenten Autorin nicht verboten. Trotz der öffentlichen Aufmerksamkeit verbesserten die wechselnden Eigentümer die Zustände in den Häusern nur unwesentlich. Die Wülcknitzschen Familienhäuser wurden erst 1882 abgerissen – zu einer Zeit, als die Mietskaserne sich in Berlin schon längst zur beherrschenden Wohnform entwickelt hatte.

Jens Sethmann



Foto: Max Missmann

Die Zustände in den Wülcknitzschen Familienhäusern riefen den Magistrat auf den Plan. In einem Bericht beklagte Stadtrat Keibel 1825 die finsternen, feuchten Wohnräume, die Überbelegung, die Feuergefahr, die Verschmutzung der Korridore und des unbefestigten Hofes, den Gestank der offenen Sickergruben, den Ausbruch von Pocken und Scharlach sowie die allgemein schlechte Gesundheit der Bewohner. „Die zusammengedrückte Armut liefert ein Bild des jammervollsten Elends“, so Kei-

Sozialstudien im Armen-Quartier

bel. Sein Bericht hat aber ebenso wenig Folgen wie eine Untersuchung des Armenarztes Dr. Thümmel zwei Jahre später. Auch nachdem sich der verschuldete Wülcknitz 1830 abgesetzt hatte, besserte sich die Lage kaum.

Weit bekannt wurden die Zustände in den Familienhäusern durch die Schriftstellerin Bettina von Arnim mit ihrer Schrift „Dies Buch gehört dem König“ von 1843, mit der sie den preußischen König Friedrich Wilhelm IV. für die soziale Ungleichheit verantwortlich machte. Besonders eindrücklich ist im Anhang des Buches die Lage der Familienhaus-Bewohner beschrieben. Der Schweizer Student Heinrich Grunholzer hatte in Bettina von Arnims Auftrag viele der Mieter besucht und sich von ihnen ihre Lebenslage schildern lassen. So berichtet er über den Schneider Engelman: „Am meisten drückt ihn die Miethe (20 Thaler jährlich). Oft

Ausgrabungen auf der Fischerinsel im Jahr 2000

Foto: Jens Sethmann



vernichtet. Im Laufe der Jahrhunderte wurden kleine Häuser durch größere ersetzt. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs haben gerade im Zentrum der Stadt von der historischen Bebauung kaum etwas übrig gelassen. In den 1960er Jah-

ren wurde auch der erhalten gebliebene Fischerkiez aus dem 18. Jahrhundert vollständig abgerissen. Auskünfte geben gelegentlich noch Ausgrabungen. Bevor im alten Stadtkern ein Neubau errichtet wird, untersuchen Archäologen den Baugrund auf historische Befunde. Die Reste alter Kellerfundamente geben Aufschluss über die Grundrisse der Häuser in den verschiedenen Baupochen. Dunklere Stellen im Erdreich zeigen die Lage von Holzbalken oder Brunnen an. Verrostetes Arbeitsgerät, Ton- und Glasscherben geben Hinweise auf das Alltagsleben, und der Inhalt von Abfall- und Fäkaliengruben lässt sogar Rückschlüsse auf die Ernährung der damaligen Bewohner zu.

js

■ **Literatur:**
Werner Hegemann:
*Das steinerne
Berlin – Geschichte
der größten
Mietskasernenstadt
der Welt*, Lugano
1930 (Neuausgabe:
Braunschweig/
Wiesbaden 1979)
Johann Friedrich
Geist, Klaus
Kürvers: *Das
Berliner Mietshaus
1740-1862*,
München 1980

Durchgang ►
zum Krögelhof,
19. Jahrhundert

STUDIE ZU SOZIALRÄUMLICHER SPALTUNG

Bevölkerungsmix in Gefahr?

■ **Die Studie**
„Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten“ im Internet unter bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf

Nicht dass die einen kommen, ist das Problem, sondern dass die anderen deswegen gehen müssen

Die berühmte „Berliner Mischung“ – da wohnt der Punk Tür an Tür mit der Senioren-WG, darunter die alleinerziehende Mutter neben dem Künstlerhepaar. Der Begriff steht nicht nur für ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, sondern auch für ein Zusammenleben unterschiedlichster Kulturen, Altersgruppen, Ethnien und Lebensformen. Aber leben wir wirklich noch so bunt gemischt? Eine neue Studie hat dies erstmals für Berlin und viele weitere deutsche Großstädte untersucht – mit einem Schwerpunkt auf die sozialen Aspekten.

„Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?“ Unter diesem Titel haben sich Marcel Helbig und Stefanie Jähnen vom Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) angesehen, ob Arm und Reich immer noch Tür an Tür wohnen. Ihre jüngst veröffentlichte Studie untersucht die Entwicklung der sogenannten residenziellen Segregation – der Ungleichverteilung der Wohnstandorte verschiedener Bevölkerungsgruppen – in 74 deutschen Großstädten zwischen 2005 und 2014.

ten, um gleichmäßig verteilt in einer Stadt angesiedelt zu sein. Die Frage dahinter ist letztlich: Bestimmt unser Einkommen darüber, wo wir wohnen? Die Ergebnisse sind aufrüttelnd: In 80 Prozent der untersuchten Städ-

mögliche Erklärung: Die beiden Städte erlebten starke Kriegszerstörungen und wurden quasi komplett neu aufgebaut und dabei städtebaulich anders entwickelt als beispielsweise Rostock oder Potsdam, wo heute sozialistische Plattenbauten am Stadtrand durchsanierten Innenstädten gegenüberstehen.

Erschreckend ist ein weiteres Studienergebnis: Ganz besonders stark von sozialer Segregation betroffen sind Familien mit Kindern. Auch hier liegen ostdeutsche Städte ganz vorne, dicht gefolgt von Berlin. Was also tun, um den bei uns als Kreuzberger Mischung bekannten Bevölkerungsmix doch noch zu retten? Laut Studie können ausgerech-



Foto: picture alliance

Was Nationalität und Alter ausmachen

Die Studie zeichnet ein dramatisches Bild, was die Wohnverteilung nach Einkommen angeht. Wie aber sieht es mit der Verteilung nach Herkunft und Alter aus? Auch das haben die Autoren untersucht: Die räumlich ungleiche Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund hat im untersuchten Zeitraum abgenommen. Berlin landet zwar nur auf dem siebten Platz. Das ist allerdings auch auf die historische Teilung der Stadt zurückzuführen: Menschen ohne deutschen Pass leben weitaus häufiger im Westteil der Stadt. Immerhin: Diese Ungleichverteilung nimmt stetig ab.

Keine guten Nachrichten dagegen für ein Tür an Tür von Jung und Alt: Bestimmte Altersgruppen, vor allem die 15- bis 29-Jährigen und die Über-65-Jährigen, ballen sich in bestimmten Stadtteilen. Zwar sind die Effekte nicht so stark wie die der sozialen Trennung, dafür ist aus Autorensicht aber nicht absehbar, dass der Trend sich in den nächsten Jahren abschwächt. kb

Die Autoren haben einen „Segregationsindex“ berechnet, der zeigt, wie viele Prozent derjenigen Menschen, die Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) – im Volksmund auch Hartz IV genannt – beziehen, eigentlich in einem anderen Stadtteil leben müssen.

te hat seit 2005 die räumliche Ballung armer Menschen in bestimmten Stadtteilen zugenommen. In mehreren untersuchten Städten sind zwischen 35 und 40 Prozent aller SGB-II-Leistungsbezieher betroffen.

Beunruhigende Entwicklung besonders im Osten

Berlin landet auf einem wenig rosigen 17. Platz. Besonders in ostdeutschen Städten hat sich die Situation verschärft. Den höchsten jährlichen Anstieg sozialräumlicher Ungleichverteilung erlebten Rostock, Schwerin, Potsdam, Erfurt und Halle. Interessant: Dresden und Magdeburg liegen zwar auch im Osten, sind aber weit weniger stark betroffen. Eine

net private Grundschulen helfen, die soziale Spaltung zu stoppen – besonders in Gegenden, wo viele Kinder und viele arme Menschen leben. Denn: Finanziell bessergestellte Eltern ziehen seltener aus benachteiligten Quartieren weg, wenn es eine private Grundschule im Kiez gibt. Die Höhe der Mieten verstärkt übrigens die soziale Segregation nicht. Ein weiterer Effekt, den man so erst einmal nicht erwartet: Die Armutssegregation steigt mit dem Anteil der Sozialwohnungen. Laut Autorenmeinung bedeutet dies aber keinesfalls, dass Sozialwohnungen soziale Segregation nicht wirkungsvoll eindämmen könnten. Sie ballten sich eben nur dort, wo die Ärmern wohnen. Katharina Buri

LÄRMBELASTUNG

Berlin ist laut – rund um die Uhr

Mit Lkw-Fahr-
verboten und
Tempolimits gegen
den nächtlichen
Verkehrslärm

Die Berliner leben in einer lauten Metropole. „Verkehrslärm gehört zu den größten Umweltproblemen unserer Zeit. Und er ist ein Krankmacher: Schon eine geringe dauerhafte Lärmbelastung führt zu Konzentrationschwäche, Schlafstörungen und einem erhöhten Herzinfarktrisiko“, stellt der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) fest. Verkehrslärm wird von den Mietern als größte Lärmquelle benannt – noch vor dem Nachbarschaftslärm. Zahlreiche Gebäude gelten als besonders lärmbelastet.

Lärm ist ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungswahl

Die Lärmbelastung ist heute neben der Miete einer der wichtigsten Faktoren bei der Entscheidung für einen Umzug. Als kürzlich das Berliner Meinungsforschungsinstitut Civey im Auftrag des Zentralen Immobilien-Ausschusses ZIA 5000 Personen nach ihrer Wohnsituation befragte, erklärten sich lediglich 13 Prozent bereit, einen höheren Lärmpegel vor ihrer Wohnung zu akzeptieren, wenn sie dafür näher an ihrem Arbeitsplatz wohnen könnten.

rb

Als hinnehmbar gelten Lärmpegel von nachts 40 dB(A) beziehungsweise tagsüber 50 dB(A). Rund 340 000 Berliner sind jedoch nachts mittleren Lärmpegeln von über 55 dB(A) ausgesetzt, verursacht durch den Straßenverkehr. Das Eisenbahnbundesamt geht von 36 000 Betroffenen aus, die nachts durch Züge einer solchen Lärmbelastung ausgesetzt sind. Rund 30 000 Anwohner leiden zudem nachts auch unter dem Krach von Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnlinien. Rund 300 000 Berliner und Brandenburger sind nach Angaben des Senats aktuell dem Fluglärm des Flughafens Tegel ausgesetzt. Umfrageergebnisse zeigen, dass die Beeinträchtigungen in den letzten zehn Jahren nur unwesentlich abgenommen haben.

Besonders lärmbelastete Straßen sind im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel (siehe Randspalte) mit dem Sternsymbol * gekennzeichnet. Als besondere Verkehrslärmbelastung gilt ein Gesamtlärmindex (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht, das heißt von 22 bis 6 Uhr. Die Lärm-

berechnung erfolgt auf der Basis von Daten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, die im Abstand von fünf Jahren aktualisiert werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen eines Gebäudes – zum Beispiel die im Seitenflügel und Hinterhaus – besonders verkehrslärmbelastet sind. Andererseits können auch Wohnungen trotz fehlender Kennzeichnung besonders lärmbelastet sein. Da sich die tatsächliche Lärmbelastung nicht für jede Wohnung ermitteln lässt, ist die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm für eine Wohnung nicht Bestandteil der Wohnlageneinstufung und des qualifizierten Mietspiegels.

Was den Kfz-Lärm mindert

Aussagekräftige Schallpegelmessungen sind sehr aufwendig und können nur von Fachleuten durchgeführt werden. Eigene Lärmmessungen über einen längeren Zeitraum können immerhin berechnete Lärmpegel kritisch hinterfragen, wenn man diese zum Beispiel für nicht mehr aktuell hält. Liegen bei Behörden, die Aufgaben des Umweltschutzes wahrnehmen, Lärmmessungen vor, haben Mieter und Vermieter nach dem Umweltinformationsgesetz das Recht, diese einzusehen.

Maßnahmen zur Verkehrslärminderung sind technische Verbesserungen am Kraftfahrzeug, Emissionsgrenzwerte für Reifen, lärmminimierende Fahrbahnbeläge, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Verbesserungen des Verkehrsflusses und Schallschutzwände. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 auf 30 km/h vermin-



Foto: Christian Muhrbeck

dert zum Beispiel den Lärmpegel je nach Lkw-Anteil um 2 bis 3 dB(A). Sie kann von jedem betroffenen Mieter bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beantragt werden. Oft fehlen später allerdings die Kontrollen. Die Bezirke können nach Verkehrszählungen oder Lärmberechnungen für eine Straße auch ein Durchfahrtsverbot für Lkw verfügen. Ist der Balkon aufgrund des Verkehrslärms nicht zur Erholung nutzbar oder können nachts die Fenster nicht geöffnet werden, ist das kein Grund für eine Mietminderung, denn „für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung, nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen maßgebend“ (Bundesgerichtshof vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03). Für den Einbau von Schallschutzfenstern an lauten Straßen, die kurzfristig keine Möglichkeiten zur Lärminderung wie den Einbau von lärmoptimiertem Asphalt bieten, stehen Fördergelder zur Verfügung. Eine Karte mit den förderbaren Gebäuden finden Mieter und Vermieter auf der Homepage der Senatsumweltverwaltung. Mieter sollten den Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung darauf hinweisen.

Rainer Bratfisch

■ www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Strassenverkehrszeichnis2017.pdf

■ www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminierungsplanung/de/schallschutzfenster

■ Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden erteilt die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 32, ☎ 90 25-23 54

WOHNGELD

Nicht alle Bedürftigen werden erreicht

■ BMV-Info Nr. 60 zum Wohngeld: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-60-wohngeld-was-ist-das-wer-bekommt-es-mit-berechnungsbeispiel.htm

Wohngeldrechner und Antragsformulare der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Das Wohngeld wird im Wohnungsamt in der Regel für ein Jahr bewilligt

Nach der Wohngeldreform von 2016 beziehen längst nicht so viele Menschen Wohngeld wie erwartet. Ohne eine regelmäßige Anpassung des Wohngeldes an die tatsächliche Einkommens- und Mietenentwicklung kann das Wohngeld ein Abrutschen in die Armut nicht verhindern.

Als zum 1. Januar 2016 erstmals nach sieben Jahren das Wohngeld erhöht und der Kreis der Berechtigten ausgeweitet worden war, rechnete die Bundesregierung damit, dass sich die Zahl der Wohngeldbezieher von 460 000 auf 870 000 Haushalte erhöhen würde. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts haben Ende 2016 aber nur 631 000 Haushalte Wohngeld bekommen. Ähnlich ist die Situation in Berlin. Durch die Wohngeldreform ist die Zahl der Empfänger weniger als erwartet angestiegen: von 17 300 im Jahr 2015 auf 24 700 im Jahr 2016. Gerechnet hatte man mit einem Anstieg auf 35 000. Noch 2011 lag die Zahl bei 34 700. Rentner machen den Großteil der Wohngeldempfänger aus. In Berlin sind 13 400 der 24 700 Wohngeldhaushalte im Rentenalter.

Im Durchschnitt bekamen die Berliner Wohngeldberechtigten im Jahr 2016 einen Zuschuss von 149 Euro im Monat. Bundesweit wurden im Schnitt 157 Euro ausgezahlt. Das liegt auch daran, dass Berlin weiterhin in der Mietenstufe IV eingeord-

net ist. Das Statistische Bundesamt ordnet alle Städte nach der Höhe der Mieten in sechs Mietenstufen ein. Während Hamburg, München, Köln und Frankfurt am Main alle in der höchsten Stufe VI eingruppiert

Die Tücken der Mietstufeneinordnung

sind, befindet sich Berlin auf dem Niveau von Oldenburg, Krefeld oder Ulm. Selbst die Berliner Stadtrandgemeinden Falkensee und Kleinmachnow haben die höhere Mietenstufe V. Die Mietenstufe IV bewirkt, dass bei der Berechnung des Wohngeldes nicht so hohe Mieten berücksichtigt werden wie in Orten mit der Stufe V oder VI.

gen Einkommen allgemein eine sehr hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen, spielt dabei keine Rolle.

Wohngeld gibt es nur auf Antrag. Zuständig ist das Wohnungsamt des Bezirks. Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt, aber immer erst ab dem Zeitpunkt der Antragstellung. Ob und wie viel Wohngeld man bekommt, hängt davon ab, wie viele Personen im Haushalt wohnen, wie viel sie verdienen und wie hoch die Bruttokaltmiete ist. Bezieher von Arbeitslosengeld II, Grundsicherung oder Bafög haben keinen Wohngeldanspruch, da die Wohnkosten in diesen Leistungen berücksichtigt sind. Das bedeutet auch: Geringverdienern wird das Wohngeld verweigert, wenn ihr Einkommen so niedrig ist, dass sie auf Hartz-IV-Leistungen Anspruch haben. Sie werden dann ans Sozialamt oder ans Jobcenter verwiesen. Dort müssen sie unter Umständen ihre gesamten finanziellen Verhältnisse offenlegen und vorhandene Ersparnisse aufbrauchen, bevor sie Unterstützungsleistungen bekommen.



Foto: Nils Richter

Regelmäßige Erhöhung nicht in Sicht

Vor der letzten Wohngeldreform ist das Wohngeld sieben Jahre lang nicht erhöht worden. Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich in dieser Zeit halbiert. Viele sind in den Bezug von Grundsicherung abgerutscht. Die von Mieter- und Sozialverbänden immer wieder geforderte regelmäßige Anhebung des Wohngeldes wird es auch mit der jetzigen Bundesregierung voraussichtlich nicht geben. Im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD ist zwar eine „Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen“ vereinbart, von einer regelmäßigen Anpassung ist jedoch nicht die Rede. Eine langjährige Forderung des Berliner Mietervereins findet sich im Koalitionsvertrag: die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld. Die Bundesregierung möchte dafür mit den Bundesländern ein Modell entwickeln. js

Die Einstufung ermittelt das Statistische Bundesamt alle zwei Jahre. Mietenstufe IV bedeutet, dass die Mieten zwischen 5 und 15 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegen. In Berlin liegen sie knapp 13 Prozent darüber. Berücksichtigt werden dabei aber nur die Mieten der Wohngeldempfänger. Dass die Berliner wegen ihrer vergleichsweise gerin-

Das Wohngeld kann also in vielen Fällen das Abrutschen ins Hartz-IV-System nicht verhindern – erst recht nicht, wenn die nächste Erhöhung wieder Jahre auf sich warten lässt und die Mieten den Einkommen weiter davongaloppieren. Die letzte Anhebung liegt schon wieder zweieinhalb Jahre zurück.

Jens Sethmann



„... die Weberwiese mitgeheizt“:
Dr. Jürgen Beselin

Das Hochhaus an
der Weberwiese
wurde sogar
besungen



Fotos: Nils Richter

WOHNEN IN AUSSERGEWÖHNLICHEN HÄUSERN

Ikone im Schatten der Stalinallee

Das Hochhaus an der Weberwiese kannte zu DDR-Zeiten jedes Kind. Es gab unzählige Fernsehberichte, eine eigens herausgegebene Briefmarke und sogar ein Lied, das damals ständig im Rundfunk lief und in dem das erste Wohnhochhaus der DDR als Modell des Nationalen Aufbauprogramms gepriesen wurde. Wie lebt es sich heute in dem einstigen Propagandaobjekt?

„Hier möchte ich mal wohnen“, dachte sich Dr. Jürgen Beselin, als er Anfang der 1950er Jahre eines Tages an der Marchlewskistraße 25 vorbeifuhr. Vor allem der imposante Eingangsbereich mit den Säulen beeindruckte ihn. 1953, ein Jahr nach Fertigstellung, erhielt die dreiköpfige Familie dann eine rund 100 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung im 5. Stock. „In den 8. Stock wollte ich nicht, ich hab dem Fahrstuhl nicht getraut“, erklärt der pensionierte Lehrer. Zu Recht, wie sich herausstellte. In den ersten Jahren fiel er immer mal wieder aus. Es sei eine stabile Hausgemeinschaft gewesen, erzählt der mittlerweile 91-Jährige. Hier wohnten vor allem

Arbeiterfamilien, aber auch Lehrer und ein Komponist. Ausgezogen sei keiner, warum auch: „Wir hatten doch alles: Fahrstuhl, Müllschlucker, Fernheizung.“ Regulieren ließ sich die Heizung allerdings nur durch Fensteröffnen. „Wir haben die Weberwiese mitgeheizt“, erzählt Beselin schmunzelnd. Eine Arbeitsbriga-

Arbeitsbrigade aus Mietern

de, die sich aus Mietern zusammensetzte, kümmerte sich um kaputte Boiler und verstopfte Abflüsse. Das war gut organisiert, erinnert sich Beselin. 85,50 Mark hat er damals für die Wohnung gezahlt. Heute kostet die Miete das Zehnfache.

Seit dem Tod seiner Frau lebt Jürgen Beselin alleine in der Wohnung – und fühlt sich rundum wohl. Der Zusammenhalt sei zwar nicht mehr so groß wie vor der Wende, wo man jede der 33 Mietparteien kannte und sich gegenseitig in die Wochenendhäuschen einlud. Aber noch immer grüßt man sich freundlich im Fahrstuhl, und wenn er mit seinem Rollator unterwegs ist, erkundigen sich die Nachbarn nach seinem Befinden. Es waren Clemens Helmke und Dorothee Billard, die vor einigen Jahren den schönen Brauch einer alljährlichen Adventsfeier für die Kinder auf ihrer Etage einführten. Die Kinder kennen sich ohnehin untereinander, auf dem Schulhof verabreden sie sich häufig zu gemeinsamen Treffen in einer der Wohnungen. Seit 2010 lebt die Familie in dem Haus. Helmkes Vater hatte sich in den 1950er Jahren im fernen Wittenberg an der Verlosung der Wohnungen beteiligt – und das, obwohl er gar nicht vorhatte, nach Berlin zu ziehen. So groß war damals die Anziehungskraft des Hauses. Sein Sohn kam dann fast 60 Jahre später, ganz ohne Lotterie, an eine der nach wie vor begehrten Wohnungen. Bei einem Spaziergang mit seiner Tochter



Die hohen Decken
und die großen
Räume haben
es dem Ehepaar
Helmke angetan



fiel dem Architekten auf, dass zwei Wohnungen von außen unbewohnt aussahen. Er rief bei der Wohnungsgesellschaft Mitte (WBM) an, bekam den Schlüssel zur Besichtigung – und war ebenso wie seine Frau begeistert von den hohen Decken und den großen Räumen. Mittlerweile haben sie drei Kinder, ein zusätzliches Zimmer wäre gut, aber die „superschöne Wohnung“ mache es wett, sagen beide.

Im Haus gibt es ausschließlich Dreizimmerwohnungen. Sie sind fast gleich geschnitten: ein Kinderzimmer, ein großer Flur, in den auch ein Arbeitsplatz passt, und ein Wohnzimmer, das Durchgangszimmer zum Elternschlafzimmer ist. „Die Küche ist für eine Familie eindeutig zu klein“, findet Dorothee Billard, die als Dozentin und Grafikdesignerin arbeitet. Die vorhandene Mischung trage viel

Terrasse leider unzugänglich

zur Wohnqualität bei: „Dass hier über 90-Jährige leben, die fest zur Geschichte des Hauses gehören, ebenso wie junge Familien, finde ich schön.“ Einziger Wermutstropfen: Der Wintergarten auf dem Dach ist nicht mehr zugänglich. Dr. Beselin erinnert sich noch gut daran, wie auf der Gemeinschaftsdachterrasse mit dem grandiosen Ausblick Mieterfeste gefeiert und Hausversammlungen abgehalten wurden. Schon seit Jahrzehnten ist die Terrasse, die eigentlich die fehlenden Balkone ausgleichen sollte, nicht mehr für die Mieter zugänglich. Mit Brandschutz- und Sicherheitsbedenken begründet dies die WBM. So ist das Gelände

schaftlich mit dem Henselmann-Bau beschäftigt hat: „Ich fand die Geschichte des Hauses schon immer skurril, es ist ein Propagandaobjekt für den Wiederaufbau, erinnert aber auch an amerikanische Vorbilder.“ Mit Frau und Tochter ist er 1999 direkt nach der Sanierung eingezogen. Am besten gefällt der Familie der Park vor der Haustür und der freie Blick: „Es ist ein Wohnen wie im großen Schaukasten, denn von jeder Seite hat man eine schöne Aussicht.“ Dr. Weckherlin erzählt, dass manchmal alte Leute vor dem Haus stehen, die hier einst Aufbaustunden geleistet haben und die sich „ihr“ Haus noch einmal anschauen wollen. Henselmanns erster Bau in der Hauptstadt und gleichzeitig Symbol des sozialistischen Aufbaus sei eine Ikone, auch wenn er später nach der Fertigstellung der Stalinallee ein wenig in Vergessenheit geriet. „Es war ein unglaublicher Presserummel um das Haus“, sagt auch Eva Rothkirch, die ihr ganzes bisheriges Leben in der Dreizimmerwohnung ihrer Großeltern verbracht hat. Ihr Großvater war in der Hausgemeinschaftsleitung (HGL). Zu deren Aufgabe gehörte unter anderem die Schmückung des Hauses für den 1.

ihr Ehemann in der Wohnung. Beide sind heilfro, dass das Haus, anders als die Wohngebäude in der Karl-Marx-Allee, nicht privatisiert wurde. „Durch unsere Familiengeschichte hat die Wohnung einen hohen idealen Wert. Es wäre ein Albtraum, wenn plötzlich ein Rechtsanwalt aus München vor der Tür stehen und Eigenbedarf anmelden würde.“ Allerdings sind die Eigentumsverhältnisse unklar. Die kostspielige Fassadensanierung 1999 konnte nur über einen geschlossenen Immobilienfonds



„Auf jeder Seite eine schöne Aussicht“: Dr. Georg Weckherlin

„... errichtet zum Behagen der Bewohner“

Das Hochhaus an der Weberwiese wurde von einem Architektenkollektiv um Hermann Henselmann gebaut und sollte den Leitbau für die benachbarte Stalinallee bilden. Unter enormem zeitlichen Druck – in gerade einmal acht Monaten – wurde der achtgeschossige Arbeiterpalast im Stil des Neoklassizismus hochgezogen. Dabei wurden auch Kriegstrümmer aus der Umgebung verwendet. Mit ihren Türmchen, Rosetten und anderen Schmuckelementen wirkt das Haus von außen verspielt, innen herrschen dagegen klare, sachliche Linien, die an den Bauhaus-Stil erinnern. Die 33 Wohnungen hatten eine für die Nachkriegszeit ungewöhnlich hochwertige Ausstattung. Neben Müllschluckern auf jeder Etage, Telefonanschluss und Klingelanlage verfügten sie über Heißwasserboiler, Einbaumöbel in der Küche und Stein- und Holzfußböden. Nicht unumstritten waren die hohen Baukosten von 90 000 Mark pro Wohnung – das Acht- bis Neunfache des sonst Üblichen. Bertolt Brecht soll das Haus sehr geschätzt haben. Auf Bitte Henselmanns verfasste er für das Eingangsportal die Inschrift „Dieses Haus wurde errichtet zum Behagen der Bewohner und Wohlgefallen der Passanten.“ Allerdings wurde am Ende nicht dieser Vers, sondern ein anderer von Brecht eingemeißelt. *bl*

◀ Umfeld, Aussicht und architektonische Details machen das Haus außergewöhnlich



zu niedrig, aus Gründen des Denkmalschutzes darf es jedoch nicht verändert werden.

Die Idee vom Mieter-Kollektiv, das sich da oben trifft, sei sehr modern gewesen, sagt Dr. Georg Weckherlin, ebenfalls Architekt und seit fast 20 Jahren zufriedener Mieter. Der Grundriss mit den großen Zimmern und 3,20 Meter Raumhöhe sei im Grunde völlig unwirtschaftlich, so Weckherlin, der sich auch wissen-

Mai. Auch an die Reparaturbrigaden kann sich die Bibliothekarin noch gut erinnern. „Meine Großmutter hat sich immer amüsiert, wenn der Leiter eines Kombinati im verschwitzten Unterhemd unter ihrer Spüle lag.“ Seit 2004 leben Eva Rothkirch und

realisiert werden. Ob die WBM bereits von der Rückkaufoption Gebrauch gemacht hat oder ob die Mieter eines Tages im Haifischbecken Spekulation landen könnten – auf diese Frage war von der WBM keine Antwort zu erhalten. *Birgit Leiß*

HOME OFFICE

Immer beliebter: der Arbeitsplatz zu Hause

Wird in eini-
gen Jahren jeder
Dritte zu Hause
arbeiten?

„My home is my castle“ – muss dieser Spruch bald heißen „My home is my office“? In den Niederlanden können Beschäftigte seit drei Jahren einen Anspruch auf Heimarbeit durchsetzen. Auch hierzulande verändert sich die Arbeitswelt. Bereits rund 12 Prozent der Arbeitnehmer arbeiten ganz oder teilweise zu Hause – 2012 waren es nur 8 Prozent. Die rund 22 000 Mitarbeiter des Softwareherstellers SAP zum Beispiel können zwischen der Arbeit im Büro, unterwegs oder im Home Office wählen. Die Bundesregierung arbeitet an einem Rechtsrahmen für mobiles Arbeiten.

Pünktlich zum Tag der Arbeit forderte Annelie Buntenbach, Arbeitsmarktexpertin des Deutschen Gewerkschaftsbundes, einen Rechtsanspruch für die Arbeit im häuslichen Büro. Schließlich haben sich CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag (Kapitel „Gute digitale Arbeit 4.0“) verpflichtet: „Wir wollen mobile Arbeit fördern und erleichtern. Dazu werden wir einen rechtlichen Rah-

Bürogemeinschaften und Crowd Working könnten eine Alternative zur Heimarbeit sein, insbesondere für Freiberufler und Existenzgründer. In Deutschland liegt der Anteil der Home Offices nach einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) weit unter dem EU-Durchschnitt. Der Aufholbedarf zeigt sich bereits in der Wortwahl: In der im Dezember 2016 in Kraft getretenen Novelle zur Arbeitsstättenverordnung ist noch immer von „Telearbeitsplätzen“ die Rede. Nach einer Umfrage erwartet fast die Hälfte der Unternehmen, dass der Anteil der Mitarbeiter, die von zu Hause arbeiten, zunehmen wird. Das DIW schätzt, dass er in den nächsten Jahren auf über 30 Prozent steigt. Trotzdem: Das Arbeiten im Home Office muss für Beschäftigte in jedem Fall freiwillig bleiben. Der DGB fordert, der neue gesetzliche Rahmen müsse „starke Leitplanken“ einziehen gegen Versuche der Arbeitgeber, die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit aufzuweichen.

Auch im Home Office gelten die Arbeitsschutzbestimmungen und die Bildschirmarbeitsverordnung. Die Vorschriften zur Arbeitszeit gehen noch immer vom regulären Acht-Stunden-Tag aus. Zumindest theoretisch müssen mindestens elf Stunden Ruhezeit zwischen zwei Arbeitstagen liegen. Aber wer kann das im Home Office kontrollieren? Die Privatsphäre der Beschäftigten muss vor allem in den eigenen beziehungsweise gemieteten vier Wänden geschützt bleiben.

Weil das Arbeiten nicht zu den klassischen Funktionen einer Wohnung –



Freizeitgestaltung, Wohnen, Kochen, Essen und Schlafen – gehört, stellt das Home Office völlig neue Anforderungen an Architekten, Wohnpsychologen, Designer, Wohneigentümer, Mieter und Vermieter. Designer entwickeln bereits spezielle Möbel für das Home Office – vom einfachen Klappstuhl bis zu Paravents und Minischreibtischen. Die Wohnungsknappheit zwingt zu innovativen Lösungen. Und von wegen „Raum ist in der kleinsten Hütte“: Soll das Arbeitszimmer von der Steuer abgesetzt werden, muss es bestimmte Bedingungen erfüllen.

Neue Anforderungen an die Wohnung

Der Vermieter muss vorher erst zustimmen, wenn Einbaumöbel oder Zwischenwände den Charakter der Wohnung nachhaltig verändern. Wenn ein Mieter einen Teil seiner Wohnung zur Heimarbeit nutzt, ist das in der Regel unproblematisch, wenn andere Mieter nicht gestört und die Wohnung nicht mehr als bei normalem Wohnen abgenutzt wird. „Geschäftliche Aktivitäten des Mieters in der Wohnung, die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter grundsätzlich nicht ohne entsprechende Vereinbarung dulden“ (BGH vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08). Solche Aktivitäten sind zum Beispiel Kundenverkehr in der Wohnung oder die Verwendung der Anschrift als Firmenadresse. Die Außenwirkung zählt – wenn die Arbeit im Home Office andere Mieter nicht stört, muss der Vermieter sie dulden.

Rainer Bratfisch

Buchtipps: Ideen für das Arbeiten zu Hause

Die Autorin, Mitgründerin und Chefredakteurin der Architektur- und Design-Zeitschrift „Monitor“, stellt 120 individuelle und auch unkonventionelle Einrichtungsideen für das Home Office vor – von Mehrzweckmöbeln für kleine Wohnungen bis zu größeren architektonischen Lösungen, um eine Grenze zwischen Berufs- und Privatleben zu ziehen. Den Arbeitsplatz kann man sich dabei wie eine „Insel“ vorstellen: Er ist entweder an einem festen, dauerhaften Ort oder kann verschoben oder einfach weggeklappt werden, wenn der Platz für andere Zwecke gebraucht wird. Das Buch liefert zahlreiche Beispiele – für fast jeden Geschmack und fast jedes Budget.

rb



Anna Yudina:
Homeoffice – 120 kreative Lösungen für das Arbeiten zuhause. München 2018. 25 Euro

men schaffen.“ Die technischen Möglichkeiten für das Arbeiten zu Hause sind vorhanden. Telefon- und Skype-Konferenzen, Smartphones, Laptops und Computer vernetzen Arbeitnehmer und Arbeitgeber. Aber während manchen „Heimarbeitern“ Freiheit und Flexibilität am heimischen Arbeitsplatz wichtig sind, fehlt anderen der Austausch mit den Kollegen. Wieder andere sehen Heimarbeit als Kostentrick der Unternehmer und befürchten steigende Leistungsanforderungen und erweiterte Kontrollmöglichkeiten der Arbeitgeber.

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

Stillschweigende Verlängerung; Mietausfallschaden

a) Der die stillschweigende Verlängerung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit hindernde Widerspruch kann konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. Eine konkludente Widerspruchserklärung muss den Willen, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen.

b) In einem Räumungsverlangen kann eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen.

BGH vom 24.1.2018 – XII ZR 120/16 –

 Langfassung im Internet

Es ging um § 545 BGB und um den Fortsetzungswiderspruch in einem Gewerberaummietverhältnis.

Die Vermieterin schrieb am 28.1.2013: „Die angemahnte Miete mit Betriebskosten und Umsatzsteuer für Januar 2013, sowie eine Miete laut Vollstreckungsauftrag sind immer noch nicht eingegangen! Wir sprechen nun das Vermieter Pfandrecht, mit allem in Gebrauch befindlichen Gegenstände, aus und die fristlose Kündigung! Sie sollten uns die Räume in vertraglichen Zustand bis zum 30.01.2013 heraus geben!“

Und am 30.1.2013: „In Verbindung mit dem Schreiben Ihres Rechtsanwaltes sollten Sie uns einen solventen Nachmieter vorstellen! Uns sollten Sie ein Vermietungsschild gestatten! Wie schon Ihrem Anwalt per Fax mitgeteilt haften Sie vertragsgemäß zur Zeit bis zum 30.06.2015!“

Mit Schreiben vom 4.2.2013, das inhaltlich dem ersten Schreiben entsprach, wiederholte die Vermieterin die Kündigung und fügte Folgendes an: „Wir halten fest, dass Sie uns weder die Mieträume übergeben haben, noch Zusagen durch ihren Anwalt einhalten! Darüber hinaus haften Sie bis zur Neuvermietung mit, bis zum 30.06.2015!“

Der Mieter räumte zunächst nicht, erklärte aber seinerseits mit Schreiben vom 22.2.2013 die Kündigung zum 31.5.2013 und räumte am 3.6.2013. Die Vermieterin vermietete ab 15.3.2015 an einen neuen Mieter.

Das Berufungsgericht war der Auffassung, das Mietver-

hältnis habe sich im Anschluss an die außerordentliche Kündigung aufgrund fortgesetzten Mietgebrauchs ohne Erklärung eines entgegenstehenden Willens nach § 545 Satz 1 BGB auf unbestimmte Zeit verlängert. Dem folgte der BGH nicht:

Die Verlängerung durch stillschweigende Fortsetzung des Mietgebrauchs gemäß § 545 BGB könne grundsätzlich auch nach einer außerordentlichen fristlosen Kündigung erfolgen. Der gemäß § 545 Satz 1 Halbsatz 2 BGB die Verlängerung hindernde Widerspruch könne konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. Eine konkludente Widerspruchserklärung müsse jedoch den Willen des Vermieters, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen. Denn der Zweck der Vorschrift bestehe darin, Rechtsklarheit zwischen den Vertragsteilen darüber zu schaffen, ob der Vertrag fortbesteht oder nicht. Rechtsklarheit könne der Vermieter auch dadurch schaffen, dass er bereits in der Kündigungserklärung den Willen zum Ausdruck bringt, die Fortsetzung des Mietvertrags endgültig abzulehnen. Nicht in jeder außerordentlichen Kündigung könne bereits eine Widerspruchserklärung gesehen werden. Die Entscheidung, ob eine außerordentliche Kündigung des Vermieters bereits die Erklärung beinhalte, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen, hänge vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgebend seien das Gewicht der Kündigungsgründe und die Bedeutung, welche der Vermieter ihnen nach dem Inhalt der Erklärung beigemessen habe. In einem Räumungsverlangen könne ebenfalls eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen.

Hier habe die Vermieterin ihren der Verlängerung entgegenstehenden Willen fristgerecht mit der notwendigen Klarheit zum Ausdruck gebracht. Bereits das Kündigungsschreiben enthalte unbeschadet sprachlicher Mängel eine eindeutige Aufforderung zur Räumung binnen zwei Tagen und damit sogar eine ausdrückliche Fristsetzung. Dass die Vermieterin sich dabei der Formulierung „sollten“ bediente, nehme dieser Handlungsaufforderung nichts von ihrer Unmissverständlichkeit. Der Mieter konnte aus dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont gemäß §§ 133, 157 BGB dieses Kündigungsschreiben nur dahin verstehen, dass die Vermieterin mit einer durch eine Weiternutzung bewirkten Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit nicht einverstanden sein würde.

Auch habe die Vermieterin durch ihre unverzügliche schriftliche Reaktion auf das Unterbleiben der Räumung nochmals ihren der Verlängerung entgegenstehenden Willen eindeutig bekundet.

Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der Betriebs- und Heizkosten.

BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter haben eine 94 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung. Das Haus hat insgesamt eine Wohnfläche von 720 Quadratmetern.

Die Heizkostenabrechnungen für 2013 und 2014 wiesen für die Wohnung Verbrauchswerte aus, die 42 beziehungsweise 47 Prozent der jeweils insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten ausmachen. Die Nachforderung der Vermieterin beläuft sich insgesamt auf etwa 5000 Euro.

Die Mieter beanstandeten diese Abrechnungswerte als nicht plausibel und bestritten, diese in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichende Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben.

Amts- und Landgericht hatten die Auffassung vertreten, der Mieter müsse konkret darlegen, weshalb die ihm in Rechnung gestellten Heizkosten der Höhe nach nicht berechtigt seien. Das gelte auch bei außergewöhnlich hohen Heizkosten.

Dem ist der BGH entgegengetreten: Bei einer Nachforderung von Betriebskosten liege die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Rügen des Mieters kehren diese Beweislast nicht um, sondern fordern den Abrechnungsersteller zur inhaltlichen Überprüfung und gegebenenfalls zum Beweisantritt (hier bezüglich der ordnungsgemäßen Funktionsweise der Wärmemengenzähler und der fehlerfreien Ablesung der Verbrauchswerte) auf.

Insofern sei es bereits im Ausgangspunkt verfehlt gewesen, dass das Berufungsgericht den Mietern die Verpflichtung auferlegt hat, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ (wie etwa bestehende Leitungsverluste) vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergebe. Es hätte sich jedenfalls im Grundsatz bei sachgerechter Beurteilung der Beweislastverteilung vielmehr von der Zuverlässigkeit und Korrektheit der von der Vermieterin vorgenommenen Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung überzeugen sowie den dazu von der Klägerin angetretenen Zeugen- und Sachverständigenbeweis erheben müssen.

Wichtig: Es bleibt dabei, dass den Mieter die Beweislast für Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot trifft.

Belegprüfung

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der

Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.

b) Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.

BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter verweigerte die Einsicht in die Ablesergebnisse der anderen Mieter des Hauses, unter anderem mit der Begründung, dass unstreitig sei, dass deren Werte richtig abgelesen worden seien.

Dieser Sichtweise trat der BGH entgegen: Eine vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung müsse nicht nur eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Vielmehr gehöre es gemäß § 259 BGB auch noch zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermögliche, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei.

In diesem Zusammenhang könne der Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimme, ob deren Werte plausibel seien oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestünden.

Der Mieter müsse insoweit auch kein „besonderes Interesse“ an der Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; unabhängig von der Frage, ob es Sinn mache, wenn der Mieter auf diese Art und Weise den in der Abrechnung angegebenen Gesamtverbrauchswert mit der Summe aller Verbrauchswerte der einzelnen Wohnungen vergleiche und er überprüfen könne, ob die Einzelwerte plausibel seien und so weiter, reiche es völlig aus, wenn der Mieter mit seiner Forderung nach Belegeinsicht die Tätigkeit des Vermieters kontrollieren wolle.

Datenschutzrechtliche Aspekte stehen diesem Ergebnis nicht entgegen. Nach der neuen Datenschutz-Grundverordnung (DSGV) ist die Datensammlung und -verarbeitung der Mieterverbräuche zulässig, weil sie für die Erfüllung der vertraglichen Pflicht der Rechnungslegung erforderlich ist (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit b, c DSGVO). Hiernach ist auch die Einsichtsgewährung in fremde Daten

angesichts des weiten Begriffs der „Verarbeitung“ nach Art. 4 Nr. 2 DSGVO gerechtfertigt.

Weiterhin hat der BGH entschieden, dass keine Verpflichtung des Mieters bestehe, die geforderte Nachzahlung zu leisten, solange der Vermieter unberechtigt eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigere.

Er begründet dies damit, dass der Vermieter durch Verweigerung der Belegeinsicht dem Mieter in vertragsverletzender Weise dessen Recht auf eine vorgreifliche Überprüfung der Abrechnung verhindere, so dass sich sein gleichwohl erhobenes Zahlungsverlangen als eine gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßende unzulässige Rechtsausübung darstelle.

Es wäre sinnwidrig, einen Schuldner, der eine Abrechnung erst noch nachprüfen will, sogleich zur Zahlung des ungeprüften Betrages zu verurteilen, der nach Erhalt der Zug um Zug (vergleiche § 274 BGB) zu erteilenden Belegeinsicht dann auch so im titulierten Umfang zu erbringen wäre. Der Sinn einer Überprüfung der Betriebskostenabrechnung liege vielmehr gerade darin, den Mieter bereits vorab in die Lage zu versetzen, etwaige Abrechnungsfehler aufzudecken, und ihm über die unmittelbare Belegkontrolle und das dadurch vermittelte eigene Bild die Möglichkeit zur wirkungsvollen Abwehr der ungerechtfertigten Inanspruchnahme aus einem wegen eines vertragsverletzenden Verhaltens des Vermieters ansonsten ganz oder teilweise ungeprüft bleibenden Abrechnungssaldos einzuräumen.

Schriftform

a) Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

b) Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht.

BGH vom 7.3.2018 – XII ZR 129/16 –

➔ Langfassung im Internet

Die Vertragslaufzeit eines Nutzungsvertrags über Dach- und Freiflächen zum Betrieb einer Fotovoltaikanlage belief sich auf 30 Jahre.

Der schriftliche Vertragsentwurf des Vermieters wurde vom Mieter unterschrieben und sodann dem Vermieter per Telefax übermittelt. Der Vermieter unterschrieb seinerseits dieses Telefax und faxte es an den Mieter zurück. Die im Original unterschriebenen Exemplare verblieben bei den jeweiligen Unterzeichnern.

Ein halbes Jahr später kündigte der Mieter den Vertrag unter Hinweis auf einen Schriftformmangel nach § 550 BGB. Der BGH verneinte die Rechtmäßigkeit der Kündigung. Ein Schriftformmangel liege nicht vor.

Nach der Rechtsprechung des zwölften Senats reiche die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sogenannte äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB aus. Ein Mietvertrag genüge danach auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden sei.

Auch eine solche Urkunde informiere den Erwerber über die Bedingungen des Mietvertrags, in die er, wenn der Mietvertrag mit diesem Inhalt zustande gekommen sei und noch bestehe, eintritt. Auch die zusätzlich mit der Schriftform des § 550 BGB verfolgten Zwecke, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen, würden durch die bloße Einhaltung der äußeren Form erfüllt.

Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB sei es ohne Bedeutung, ob die beurkundeten Erklärungen den Vertragsparteien zugegangen seien, weil es bereits nicht darauf ankomme, ob es durch sie oder auf andere Weise zum Vertragsschluss gekommen sei. Da es allein auf die äußere Form ankomme, sei nur die Existenz der die vertraglichen Regelungen dokumentierenden und unterzeichneten Urkunde entscheidend. Im Fall des § 126 Abs. 2 Satz 1 BGB sei dies eine von allen Vertragsparteien unterschriebene Urkunde, während es nach § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB zwei gleichlautende, aber jeweils nur von einer Vertragspartei im Original unterzeichnete Urkunden seien. Der Zugang dieser Urkunden sei für das Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB ebenso ohne Belang wie die Frage, wo die Urkunden sich befänden oder ob sie im Zeitpunkt der gerichtlichen Prüfung der Formgemäßheit des Mietvertrags noch existierten.

Der mit der Beurkundung in erster Linie beabsichtigte Erwerberschutz könne sowohl mittels einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde gewährleistet werden als auch durch zwei gleichlautende Urkunden, die in der Summe die erforderlichen Unterschriften trügen. In beiden Fällen bestehe grundsätzlich die Möglichkeit, dass der Erwerber Einsicht in die schriftlich niedergelegten vertraglichen Regelungen nehme, in die er bei Vorliegen eines wirksamen Vertrags eintrete.

Nichts anderes gelte für den mit § 550 BGB ebenfalls beabsichtigten Schutz der vertragsschließenden Parteien selbst. Langfristige Abreden könnten bei einem Vertragsschluss durch Urkundenaustausch im Sinne des § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB urkundlich ohnedies nur durch Vorlage aller gleichlautenden Vertragsurkunden belegt werden, so dass der Urkundenaustausch insoweit keine besondere Bedeutung erlange. Soweit Beweisprobleme bestünden, seien diese vor allem dadurch begründet, dass es zweier gleichlautender Urkunden zur Wahrung der Schriftform bedürfe, nicht aber durch ein Unterbleiben des Urkundenaustausches.

Instanzen-Rechtsprechung

Hundehaltung

Die Klage auf Genehmigung der Hundehaltung ist unbegründet, wenn der Vermieter auf Grundlage einer unwirksamen Tierhaltungsklausel den Mieter abgemahnt hat. Denn die Tierhaltung ist aufgrund der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung auch ohne Erlaubnis möglich. Dem Kläger fehlt infolgedessen ein Rechtsschutzinteresse für die von ihm angestrebte Klage, sodass diese aus diesem Grund unbegründet ist.

AG Wedding vom 11.10.2017

– 3 C 176/17 –, mitgeteilt von

RAin Stefanie Mitzkat-Schulz

➔ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag heißt es: „Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.“

Ein Antrag zur Hundehaltung vom 14.3.2017 wurde mit Schreiben vom 21.3.2017 ausdrücklich abgelehnt, ohne eine nähere Begründung dazu mitzuteilen. Daraufhin erhob der Mieter Klage und beantragte, den Vermieter zu verurteilen, ihm die Haltung des Hundes zu genehmigen. Das Amtsgericht wies die Klage als unbegründet ab. Der Kläger habe keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Genehmigung der Hundehaltung, da er insoweit kein Rechtsschutzbedürfnis für die von ihm angestrebte Klage habe. Die mietvertragliche Formalklausel sei unwirksam. Denn eine Klausel, nach der Hunde nur nach vorheriger Erlaubniserteilung durch den Vermieter zu halten sind ohne die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Erlaubnis zu regeln und klarzustellen, an welche überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen die Erteilung der Erlaubnis gebunden ist, benachteilige den Mieter unangemessen (BGH vom 25.9.2012 – VIII

ZR 329/11 –). Bei der hiesigen Regelung stehe es im freien, an keine nachprüfbar Voraussetzungen gebundenen Ermessen des Vermieters, die Zustimmung zur Hundehaltung zu erteilen oder zu versagen, ohne dass der Mieter demgegenüber einen vertraglichen Anspruch auf gegebenenfalls Gestattung der Hundehaltung hätte. Aufgrund der Unwirksamkeit dieser vertraglichen Regelung habe der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Hundehaltung, denn diese sei aufgrund der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung auch ohne Erlaubnis möglich. Ihm fehle infolgedessen ein Rechtsschutzinteresse für die von ihm angestrebte Klage, so dass diese aus diesem Grund unbegründet sei.

Berliner Mietspiegel

Das wohnwerterhöhende Merkmal des Berliner Mietspiegel 2017 „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe“ liegt nicht vor, wenn die Stellplätze nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden, sondern kostenpflichtig von den Mietern zu mieten sind.

AG Wedding vom 21.3.2018

– 6a C 8/18 –, mitgeteilt

von RAin Petra Goebel

Das Amtsgericht begründet seine Ansicht wie folgt: „Insbesondere hat die Klägerin das wohnwerterhöhende Merkmal „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ nicht hinreichend dargetan. Entgegen der Auffassung der Klägerin wird dieses wohnwerterhöhende Merkmal nicht dadurch erfüllt, dass sie dem Beklagten gegen Zahlung einer monatlichen Miete in Höhe von 76,69 Euro einen Stellplatz zur Verfügung stellt. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Orientierungshilfe. Ein Parkplatz ist nach allgemeinem Sprachgebrauch eine Abstellfläche für Fahrzeuge, die aus mehreren Stellplätzen besteht. Zum Parken berechtigt ist eine Vielzahl von Anwohnern, unabhängig davon, ob zusätzlich zum Wohnungsmietvertrag ein weiterer Vertrag be-

treffend einen einzelnen Stellplatz geschlossen worden ist. Das „Parkplatzangebot“ richtet sich aufgrund der mehrfachen Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge damit nicht an einen einzelnen Mieter. Für den Parkberechtigten hat dies – im Gegensatz zum gemieteten Stellplatz – zur Folge, dass er kein ausschließliches Nutzungsrecht an einer bestimmten Parkplatzfläche hat und bei vollständiger Belegung des Parkplatzes sein Fahrzeug dort gar nicht abstellen kann. Auch folgt dies aus einem Vergleich mit dem Mietspiegel 2015. Als wohnwerterhöhendes Merkmal der Merkmalgruppe 4 (Gebäude) war dort „zur Wohnung gehörige(r) Garage/ Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)“ aufgeführt. Dieses Merkmal befindet sich im Mietspiegel 2017 nicht mehr. Das nunmehr in der Merkmalgruppe Wohnumfeld vorhandene „Pkw-Parkplatzangebot“ befand sich im Mietspiegel 2015 nicht. Daraus ist zum einen zu ersehen, dass bei der Erstellung des Mietspiegels 2017 bewusst zwischen einem Stellplatz und dem allgemein der Mieterschaft zur Verfügung gestellten Parkplatzangebot im Wohnumfeld unterschieden wird. Wenn zum anderen selbst ein zur Wohnung gehörender unentgeltlich zur Verfügung gestellter Stellplatz – der hier aufgrund des separaten Vertragsschlusses ohnehin nicht gegeben ist – nicht mehr wohnwerterhöhend wirken soll, kann erst recht ein entgeltlich zur Verfügung gestellter Stellplatz nicht wohnwerterhöhend wirken.

Es wäre zudem unbillig, den Beklagten durch die Zahlung der hier nicht geringen Stellplatzmiete und eines 20-prozentigen Aufschlages im Rahmen der Spanneneinordnung doppelt zu belasten.“

Ebenso hat eine andere Abteilung des Amtsgerichts Wedding schon entschieden (Urteil vom 30.11.2017 – 13 C 227/17– in MM 6/2018 Seite 30 mit Anmerkung). Die gegenteilige Auffassung vertreten das AG Neukölln vom 4.4.2018 – 13 C 450/17 – und das AG Schöneberg vom 9.3.2018 – 17 C 188/17 –).

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

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

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ 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

Mittelhof e.V.,
Königstraße 43
(nahe Rathaus und Meldestelle)
🟡 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
🟡 Schöneeweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsgesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und 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: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ 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/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum 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 Monats um 17 Uhr in

der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Karin Jansen (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

(Achtung: neue Adresse!)

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmv-neukoelln@freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Wolfgang Marquardt, Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro.



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind 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

Das Russische Nationalballett

präsentiert:

Tschaikowsky Ballett-Festival für Familien

Schwanensee

Fr 30.11.2018 • 18 Uhr

Nussknacker

Sa 1.12.2018 • 14 + 18 Uhr

Dornröschen

So 2.12.2018 • 11.30 + 15 Uhr

Veranstaltungsort:

Urania

NEUES WISSEN ERLEBEN

030 218 90 91 • urania.de • 01806 - 700 733 • reservix.de

Jede Szene wird durch eine Erzählung anschaulich gemacht, so dass auch die Kleinsten im Publikum den getanzten Szenen und der Balletthandlung folgen können.

Sonderkonditionen

Frühbucher-
Rabatt bis 14.9.
Familien-Tickets
Einheitlicher
Kinderpreis
(auf allen Plätzen)

