



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

Oktober  
10/2024

**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

**WOHNRAUM-  
VERSORGUNG BERLIN**  
In die Spur gebracht

**MEHRINGPLATZ**  
Es läuft nicht rund  
am Rondell

**KLINGELSCHILD**  
Der Name ist  
kein Muss

# Das Milliarden-Euro- Baustofflager



**Kreislaufwirtschaft ist ökologisch  
und ökonomisch nachhaltig**



## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, das jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:  
[berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)



**JETZT MITGLIEDER WERBEN!**

## Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

[www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm)



## +1,5°

### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z. B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. Höchste Zeit zu handeln!  
[www.bund.net/klimaschutz](http://www.bund.net/klimaschutz)



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net) · [www.bund.net](http://www.bund.net)

## Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2024/2025 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:  
[shop.mieterbund.de](http://shop.mieterbund.de)

# INHALT

## PANORAMA

Allgemeine Kostensteigerungen und Investitionsbedarf  
erfordern eine Beitragsanpassung:  
**Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025** ..... 6

Milieuschutzgebiete:  
**Stoppschild gegen Möbliertes Wohnen auf Zeit?** ..... 7  
Buch: **Eine Kulturgeschichte der Platte** ..... 7  
Social-Media-Kampagne: **Dreistigkeit als Geschäftsmodell** ..... 8  
Buch: **Nachhaltig gesund wohnen** ..... 8  
Park-Center Treptow macht Wohnungsmietern Probleme:  
**Wohnen, wo andere einkaufen** ..... 9  
Berlin zahlt Reparatur-Zuschüsse: **Vorbei mit Ex-und-hopp** ..... 9  
Jenseits privater Zivilklagen:  
**Juristische Strategien gegen Mietrechtsmissbrauch** ..... 10  
Kabelfernsehen:  
**Schwarzseher riskieren Schadenersatzforderung** ..... 10  
Milieuschutz: **Spandau gibt jetzt Gas** ..... 11  
Buch: **Lust auf Ordnung?** ..... 11  
Zentrum Kreuzberg:  
**Mieterrat scheidet mit Kartellbeschwerde gegen Gewobag** ..... 12  
Handbuch:  
**Ein Leitfaden zur Bildung von Mieterkampfgemeinschaften** ..... 12  
Schufa: **Transparenzversprechen irreführend** ..... 13  
Ausstellung im Werkbundarchiv: **Nachdenken über die Stadt** ..... 13

## TITEL

**Das Milliarden-Euro-Baustofflager**  
Kreislaufwirtschaft ist ökologisch  
und ökonomisch nachhaltig ..... 14

## HINTERGRUND

Einlassbedingungen bei Gericht:  
**Scheren und Cannabis müssen draußen bleiben** ..... 19  
Wohnraumversorgung Berlin: **In die Spur gebracht** ..... 20  
Mehringplatz: **Es läuft nicht rund am Rondell** ..... 22  
Studentisches Wohnen:  
**Private Wohnheime – eine Lizenz zum Gelddrucken** ..... 24  
Klingelschild: **Der Name ist kein Muss** ..... 26

## MIETRECHT

**Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes** ..... 27  
**Instanzen-Rechtsprechung** ..... 29

## SERVICE

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



Baustoffe und Ausstattungsmaterialien von Gebäuden dokumentiert das **Zirkulare Bauen** bereits beim Bau, um sie im Abrissfall schonend und möglichst vollständig zu bergen und wiederzuverwenden. Das fördert ökologische Nachhaltigkeit und erlaubt kostenbewusstes Wirtschaften. Der Gebäudebestand ist ein Baustofflager im Wert von zig Milliarden Euro.



Ob in eigener Sache, als Zeuge oder als an Baukultur Interessierter – wer ein **Gerichtsgebäude betreten** möchte, muss bestimmte Regeln beachten.



Der Bau staatlich finanzierter **Studierendenwohnheime** hinkt der Nachfrage nach Plätzen hinterher. Private Heimbetreiber machen aus der Not ein Geschäft und mit den Zimmern und Apartments Kasse – mit Unterstützung eigenwilliger gesetzlicher Regelungen.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck,  
Titel: Christian Muhrbeck



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



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

Betr.: MieterMagazin 7+8/2024; Seite 6, Birgit Leiß: „Balkonsolaranlagen im Test – Schwachstelle Wechselrichter“

## Probleme bei billigen Produkten

Gleichspannung in eine runde, also rein sinusförmige, Spannung umzuwandeln, ist dank moderner Halbleitertechnik möglich, aber recht aufwendig. Billige Wechselrichter liefern eine relativ eckige Spannung, die dann zu den genannten Störungen führen kann. Das CE-Kennzeichen ist kein Nachweis einer geprüften Qualität (wie GS oder VDE), sondern eine Erklärung des Herstellers, dass er sich an die technischen Regeln gehalten hat. Eine Anmeldung beim Netzbetreiber und gegebenenfalls eine Prüfung der Anlage halte ich daher für angemessen. Eine 800-Watt-Solaranlage (vier Quadratmeter) wiegt circa 50 kg. Beim angestrebten Winkel von 30 bis 40 Grad können erhebliche

Windlasten auftreten. Die Befestigung sollte daher durch Fachleute (zum Beispiel Dachdecker) zumindest geprüft werden.

T. Drüner/Berlin

Betr.: MieterMagazin 5/2024, Seite 15, Birgit Leiß: „Angerburger Allee – Rebellion in Westend“

## Zwei unterschiedliche Schuhe?

In Ihrem Beitrag wird behauptet, dass der Verbraucherzentrale Bundesverband „eine Sammelklage eingereicht hat“. Soweit meine laienhaften juristischen Kenntnisse gehen, existiert so etwas nicht im deutschen Recht. Was es dagegen seit ein paar Jahren gibt, ist eine Musterfeststellungsklage. Die-

ses Mittel wurde seinerzeit wegen der widerrechtlich eingesetzten Software bei VW/Audi kreiert.

Michael Riese/Berlin

Die Musterfeststellungsklage ist 2018 eingeführt worden. Sie ermöglicht, ein Urteil über die Unzulässigkeit bestimmter Klauseln von Unternehmen zu erwirken. Ist ein solches Feststellungs-urteil ergangen, muss allerdings jeder Betroffene etwaige Schadenersatzansprüche einklagen. Dieser Nachteil wurde nun mit der 2023 eingeführten Sammelklage beseitigt. Endet diese erfolgreich, können Verbraucher:innen direkt eine Entschädigung einfordern.

Die Redaktion

## Wir trauern um Rechtsanwalt und Notar a.D. Ulrich Kernen

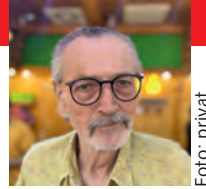


Foto: privat

Unser langjähriger Vertragsanwalt Ulrich Kernen ist Anfang September im Alter von 76 Jahren verstorben. Er war einer unserer vielen besonders langjährigen Berater: Ulli, wie wir ihn intern nannten, hatte 1977 seine Tätigkeit für den BMV aufgenommen – etliche Mitglieder und Mitarbeitende dachten oder fühlten, er sei „immer“ schon dagewesen. Mit unermüdlichem Einsatz beriet er ununterbrochen in zahlreichen Beratungszentren, beteiligte sich an der Telefonhotline des BMV und beantwortete Rechtsanfragen per Mail. Zuletzt war er schwer krank, konnte aber nicht vom Mietrecht lassen. Sein Engagement und Erfahrungsschatz werden uns ebenso fehlen wie seine liebenswerte Art. Wir werden uns immer gerne an Ulli erinnern.

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto: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) · 72. Jahrgang 2024

**Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith, Reinaldo Coddou H., Christian Ditsch · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: [a.erkana@berliner-mieterverein.de](mailto:a.erkana@berliner-mieterverein.de), ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Per Mail an  
[bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de)

Per Post an  
Berliner  
Mieterverein,  
Spichernstraße 1,  
10777 Berlin

Die Redaktion  
honoriert den  
Abdruck mit  
40 Euro.

Im sattgrünen Gatower Sommer hat Sabine Grepel diese Aufnahme gemacht und nannte sie:

## Wohl nicht mehr ganz so grün

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen aufgenommen haben, schicken Sie es uns mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zum Aufnahmeort und -datum.

## Wir trauern um Rechtsanwalt Werner Fiedler



Foto: privat

Nach kurzer Krankheit ist im August unser Vertragsanwalt Werner Fiedler verstorben. Herr Fiedler, der auch als Mediator ausgebildet war, beriet seit 1994 für den BMV: zunächst in der Boxhagener Straße, später vor allem im Beratungszentrum Friedrichshain, dem Rathaus Pankow und der Florastraße. Er übernahm viele Jahre lang im Rahmen der Kooperation zwischen dem BMV und der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH in Milieuschutzgebieten den mierechtlichen Part – seit Corona telefonisch. Viele unserer langjährigen Mitglieder aus Pankow, Anwaltskolleginnen und -kollegen sowie die Mitarbeitenden der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH werden sich an seine hilfsbereite und zuverlässige Art und überdies an einen stets freundlichen, zugewandten Menschen erinnern.

*Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins*

## Veranstaltungstipp

**Thema:** Online-Forum zu Steckersolargeräten

**Der Weg zum eigenen Balkonkraftwerk – wie Mieter:innen ihren eigenen Strom erzeugen können**

Viele Fragen stellen sich rund um das Balkonkraftwerk: Muss die Vermieterin zustimmen? Lohnt es sich? SolarZentrum Berlin und Berliner Mieterverein geben Antworten.

**Mit:** Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins e.V. und Jurist, zu mierechtlichen Aspekten der Genehmigung von Steckersolargeräten, sowie Jonathan Brekenfeld, Solarcity Berlin, Berater im SolarZentrum, zu technischen Anforderungen und zur Wirtschaftlichkeit

**Termin:** 15. Oktober 2024, 11 Uhr

**Anmeldung:** Zur Online-Veranstaltung unter dem Link [kurzlinks.de/event-balkonkraftwerke](https://kurzlinks.de/event-balkonkraftwerke)

 **Berliner Mieterverein auch bei Facebook**  
[www.facebook.com/BerlinerMieterverein/](https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/)

## Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

## MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](https://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

## Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie dem Berliner Mieterverein

[www.berliner-sozialgipfel.de](https://www.berliner-sozialgipfel.de)

## Mieterberatung Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

**Online-Terminvereinbarung:**

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

Servicetelefon ☎ 030-226 260

## Akutberatung ohne Terminvereinbarung:

**Montag, Mittwoch, Donnerstag von 16 bis 20 Uhr**

**Samstag von 9 bis 13 Uhr**

**Davon abweichend:**

**Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:**

Keine Akutberatung am Donnerstag und Samstag.

**Geschäftsstelle Spichernstraße:**

Hier keine Akutberatung ohne Termin.

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch vereinbarte Termine statt.

## Änderungen

**Pankow, Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23:**

Ab Oktober findet die Beratung nur noch Freitag von 14 bis 16 Uhr statt. Die Beratung am Donnerstag entfällt.

**Alt-Mariendorf, Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20:** Hier stehen uns leider keine Anwalt:innen

mehr zur Verfügung. Wir schließen diese Beratungsstelle daher ab Oktober.

**Treptow/Schöneweide, Beratung in der Villa Offensiv findet ab Oktober wieder statt – veränderte Zeiten:**

Ab Mittwoch, den 2. Oktober 2024 beraten wir wieder in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40.

**Achtung:** Die Beratung findet allerdings zwei Stunden früher statt, von **14 bis 16 Uhr**.

**Zehlendorf – seit August: Verlegung der Beratung**

**Mittwoch, 17-19 Uhr:** Der Mittelhof baut bis voraussichtlich Anfang 2025 um. Unsere Beratung findet daher vorübergehend im Gemeindehaus der evangelischen Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, 14169 Berlin statt.

Das Gemeindehaus befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle Zehlendorf Eiche in Zehlendorf-Mitte.

## Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 16. Oktober und Mittwoch, 20. November 2024, ab 17 Uhr

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),*

*Carla Dietrich (Schatzmeisterin),*

*Gundel Riebe (Schriftführerin)*

## Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025

Zehn Jahre sind seit der letzten Beitragserhöhung vergangen, in denen der Berliner Mieterverein trotz spürbaren Wachstums die Mitgliedsbeiträge stabil halten konnte. Seit dem 1. Januar 2015 betrug der Normalbeitrag 9 Euro im Monat. Wegen unseres Treue- und Rabattsystems erhielt der BMV für seine Leistungen aber pro Mitglied im Schnitt nur monatlich 7,53 Euro. Das hätten wir gerne beibehalten. Steigende Kosten und notwendige Investitionen zwingen nun auch uns, die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025 anzupassen.

Die Gründe für diese Entscheidung möchten wir hier für Sie transparent machen:

- Der BMV unterhält neun große Beratungszentren und zahlreiche kleinere Beratungsstellen, um seinen Mitgliedern stadtweit und kieznah eine persönliche Rechtsberatung zu bieten und im Straßenbild präsent zu sein. Seit 2016 sind die Mieten für die Beratungszentren um rund 40000 Euro gestiegen, auch die Miete der Geschäftsstelle hat sich ab 2016 um etwa 10 Prozent (circa 20000 Euro) erhöht.
- Seit 2015 ist der Mieterverein um 25 632 Mitgliederhaushalte gewachsen, was zu einer steigenden Nachfrage nach Beratungen führt. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, haben wir unser Beratungsangebot erweitert und in mehreren Abteilungen neues Personal eingestellt. Unsere Kolleg:innen bilden das Herzstück unseres Vereins. Gute Arbeitsbedingungen und angemessene Vergütung gehören zu unserem Selbstverständnis.
- Darüber hinaus sind in den kommenden Jahren weitere Investitionen in die Digitalisierung und den erleichterten Zugang zu Beratungs- und Informationsangeboten notwendig, um auch weiterhin für Mitglieder und diejenigen, die es werden wollen, attraktiv zu bleiben.
- Auch die allgemeinen Preissteigerungen betreffen den BMV. Insbesondere die Postzustellungsgebühren sowie die Druck- und Papierkosten sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, die Druckkosten haben sich um 40 000 Euro, die Postzustellungsgebühren um 71 000 Euro seit 2016 erhöht (Stand 31. Dezember 2023).

Der Beirat des Berliner Mietervereins hat deshalb am 2. September 2024 auf Antrag des Vorstands beschlossen, die Mitgliedsbeiträge für Wohnmietverhältnisse ab 1. Januar 2025 wie folgt zu ändern:

- Für alle Beitragsgruppen der Wohnraummitgliedschaften erhöht der BMV den monatlichen Beitrag **um 2 Euro** beziehungsweise um 24 Euro im Jahr. Der Jahresbeitrag für Neubeamtete beträgt ab dem 1. Januar 2025 132 Euro, der Sozialbeitrag für Studierende, Schüler:innen und Geringverdienende beträgt im Jahr 78 Euro. Ein geringes Einkommen liegt vor, wenn nach Abzug der Warmmiete vom Haushaltseinkommen bei Alleinstehenden 600 Euro des verfügbaren Einkommens übrigbleiben. Für die Einstufung in den Sozialbeitrag sind Nachweise über die Voraussetzungen vorzulegen und in der Folge jedes Jahr bis zum 30. November eines Jahres eine aktualisierte Bescheinigung zu erbringen.
- Mitglieder in Mietergemeinschaften (mindestens zehn Mietparteien einer Wirtschaftseinheit schließen sich zusammen und benennen eine Sprecherin/einen Sprecher) zahlen einen reduzierten monatlichen Beitrag von 9,50 Euro. Einmal im Jahr ist spätestens bis zum 30. November der Nachweis zu erbringen, dass die Mietergemeinschaft weiter besteht.
- Der Treuerabatt, nach dem sich der Beitrag mit zunehmender Vereinszugehörigkeit reduziert, wird zukünftig nicht mehr gewährt.
- Die Mitgliedsbeiträge für Gewerbe erhöhen sich je nach Jahresnettokaltermiete für das angemietete Objekt um 2, 3, 4 oder 5 Euro im Monat. Der Jahresbeitrag für Neubeamtete der Gewerbeamtschaften beträgt ab dem 1. Januar 2025 150 Euro (bei einer Nettokaltermiete bis 12000 Euro pro Jahr), 240 Euro (bis 24000 Euro pro Jahr), 300 Euro (bis 36000 Euro pro Jahr) und 348 Euro (bis 48000 Euro pro Jahr).
- Die Kosten für sonstige Gebühren (Aufnahmegebühr, Mahngebühren, Einwohnermeldeamtanfragen, Gebühren für Bankrücküberweisungen) bleiben unverändert.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

*Geschäftsführung, Vorstand  
und Beirat des BMV*



## MILIEUSCHUTZGEBIETE

## Stoppsschild gegen Möbliertes Wohnen auf Zeit?

Es gibt Hoffnung, dass die Bezirksverwaltungen endlich gegen das Geschäftsmodell „Möbliertes Kurzzeitwohnen“ vorgehen. Ein Rechtsgutachten eröffnet ihnen zumindest in den Milieuschutzgebieten entsprechende Möglichkeiten.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der das Gutachten in Auftrag gegeben hatte, müssen Eigentümer:innen bei Anträgen auf erhaltungsrechtliche Genehmigungen künftig zusichern, dass sie die Wohnung ausschließlich in Form von unbefristeten, regulären Mietverhältnissen und ohne Möblierung vermieten werden, erklärt der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Christoph Brzezinski (CDU). Andernfalls kann die erhaltungsrechtliche Genehmigung verweigert werden. Bei Verstößen wolle man ordnungsbehördliche Schritte einleiten. Als zweite konkrete Maßnahme würden bereits bestehende Fälle von möblierter Vermietung „aktiv untersucht.“ „In diesen Fällen sollen gezielt Nutzungsuntersagungen ausgesprochen werden, möglichst noch in diesem Jahr“, erklärt Brzezinski. Allerdings rechnet er mit langwierigen rechtlichen Auseinandersetzungen.

In Charlottenburg-Wilmersdorf enthalten 64 Prozent der Wohnungsinserate möblierte und befristete Angebote, in Friedrichshain-Kreuzberg sogar 70 Prozent. Bisher hieß es stets, als Bezirksverwaltung habe man keine Möglichkeiten, das zu verbieten, denn es handele sich nicht um eine Nutzungsänderung. Doch zu einem gegenteiligen Ergebnis ist nun ein Rechtsgutachten des Bau- und Bauplanungs-Rechtlers Professor Dr. Jörg Beckmann gekommen. Wenn die Vermietung einer Wohnung nur noch möbliert und auf Zeit erfolgt, stehe sie der Wohnbevölkerung, die es zu schützen gilt, nicht mehr zur Verfügung. Daher handele es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Mehr noch: Das Gutachten geht sogar davon aus, dass den Bezirken bei Häusern mit über-

Foto: Christian Muhrbeck



wiegendem Anteil an möbliertem Wohnen ein Vorkaufsrecht zusteht. Allerdings gebe es hier noch eine Reihe ungeklärter rechtlicher Fragen. Deren Klärung durch die Rechtsprechung bleibe abzuwarten. Das Be-

zirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, vertreten durch Prof. Beckmann, führt seit rund zwei Jahren ein Musterverfahren gegen eine Eigentümerin. Das Urteil wird noch in diesem Jahr erwartet. *Birgit Leiß*

Foto: Richard Kurc



Stadtrat Brzezinski will in Charlottenburger Milieuschutzgebieten nur noch reguläre Mietverhältnisse erlauben (oben), Gutachter Prof. Jörg Beckmann (unten)

Foto: GGSC



## BUCH

## Eine Kulturgeschichte der Platte



Robert Liebscher:  
Wohnen für alle.  
Eine Kulturgeschichte  
des Plattenbaus.  
Vergangenheitsverlag,  
Berlin, 2023, 15 Euro

Wer an Plattenbauten denkt, dem kommt als erstes die DDR in den Sinn. Ein neues Buch aus dem (wie passend!) Vergangenheitsverlag mahnt an, die „Betrachtung der langen internationalen Geschichte dieser Bauform“ nicht zu unterschlagen, und möchte daher nicht weniger als eine „Kulturgeschichte des Plattenbaus“ vorlegen. Autor Robert Liebscher beginnt bei den ersten vormontierten Häusern aus Holz, die bereits vor Hunderten von Jahren zum Einsatz kamen, und wegweisenden vorgefertigten Bauten wie dem „Kristallpalast“ von Joseph Paxton. Er schildert, wie die soziale Wohnungsfrage verschiedene Ansätze für günstiges, massenhaftes und vorproduziertes Bauen hervorbrachte. Weiter geht es über die Bauhaus-Idee, den Wohnungsbau in Nationalsozialismus und Nachkriegszeit – bis hin zur „Platte“ als Teil des staatlichen Wohnungsbauprogramms der DDR. Schließlich wirft Liebscher die Frage auf, wie es im 21. Jahrhundert mit den vielerorts aus der Mode gekommenen Siedlungen weitergehen kann.

Zahlreiche Abbildungen machen das Buch zu einer interessanten, kurzweiligen Lektüre – auch und gerade für Menschen, die bisher kaum mit dem Thema in Berührung kamen. *kb*

SOCIAL-MEDIA-KAMPAGNE

# Dreistigkeit als Geschäftsmodell

Der Linken-Abgeordnete Niklas Schenker sucht über eine Social-Media-Kampagne Berlins dreiste Vermieter und Vermieterinnen. Über 100 Meldungen habe er bislang bekommen, erklärt er.

Unter den Genannten sind die üblichen Verdächtigen wie die Deutsche Wohnen, Bauunternehmer Gröner, die „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft“ (die einen betagten Mieter nach 84 Jahren aus der Siedlung rausschmeißen will) und die Arcadia Real Estate (abrischwillige Eigentümerin der Habersaathstraße 40-48). Aber auch kleine unbekannte Eigentümer: wie zwei Ärzte der Charité oder ein CDU-Politiker stehen auf der Liste. Kandidat Nummer eins ist übrigens der Co-Living-Anbieter Habyt, der die mit dem Senat ver-

einbarten Sozialwohnungen in der Europacity als überbeuerte Luxus-Apartments vermietet. „Wir haben es nicht mit Einzelfällen zu tun – das ist Systemversagen“, sagt Schenker, der den Betroffenen auch Mietrechtsanwält:innen vermittelt oder sich direkt bei Vermieter:innen meldet, um Zwangsräumungen zu verhindern. In einem Fall führte Schenkers Recherche sogar zu einer Anzeige bei der Steuerfahndung. Er habe Grund zur Annahme, dass die Hedera Bauwert beim Ankauf des Grundstücks Hafensplatz das Land Berlin mit einem Steuertrick um die Grunderwerbsteuer geprellt hat. Befürchtet Schenker keine Unterlassungsklagen? Damit gehe er ganz entspannt um, bisher sei noch nichts gekommen, erklärt der Linken-Abgeordnete dem MieterMagazin. *Birgit Leiß*



Foto: Sabine Mittermeier

Linke-Politiker Schenker meldet eine große Resonanz auf seine Social-Media-Kampagne

■ [www.tiktok.com/@niklasschenktein](https://www.tiktok.com/@niklasschenktein)  
 ■ [www.instagram.com/niklasschenktein](https://www.instagram.com/niklasschenktein)

Anzeige

## Sie sind Mieter\*in?

### Ihr Haus soll verkauft werden?

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



### Sprechen Sie uns an.

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

030 25 89 90 25 | [www.gima.berlin](http://www.gima.berlin)

## BUCH

### Nachhaltig gesund wohnen



*Gesünder wohnen. Ideen zum nachhaltigen Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden. smarticular Verlag, Grafing bei München, 2024, 22,95 Euro*

Gesundes Essen ist in aller Munde – aber gesundes Wohnen? Dabei verbringen wir einen Großteil unserer Zeit in den häuslichen vier Wänden. Umso wichtiger, dass dort ein gesundes Klima herrscht. Das ist nicht immer der Fall: Möbel dünsten Giftstoffe aus, Hausstaubmilben besiedeln das Bett, in den Wasserleitungen lauern Keime. Wie es sich zu Hause dennoch gesund leben lässt, beschreibt ein neues Buch aus dem smarticular Verlag, der auf Nachhaltigkeit und einfaches Leben spezialisiert ist. Entsprechend liegt der Fokus des Buches auf ökologischen, schnell und günstig umsetzbaren Tipps fürs Zuhause: Neben handfesten Vorschlägen wie einer Raumlufanalyse durch Expert:innen wird etwa erklärt, wie man ein Anti-Staub-Spray selbst anrührt oder welche Labels bei einer umwelt- und gesundheitsfreundlichen Kaufentscheidung helfen können. Die Autor:innen führen ihre Leser:innen einmal durch die ganze Wohnung und beleuchten Zimmer für Zimmer, welche Problembereiche es gibt und wie man sie am besten angeht. Vieles davon ist nicht neu, aber in der Zusammenstellung dennoch hilfreich – für gesundheitlich beeinträchtigte Menschen, Eltern und alle, denen ein gesunder Lebensstil wichtig ist.

kb



## Wohnen, wo andere einkaufen

**Sorgen um die Zukunft, undurchschaubare Betriebskostenabrechnungen und aktuelle Probleme im Gebäude machen den Wohnungsmieter:innen im Park-Center, einem Einkaufszentrum am nördlichen Ende des Treptower Parks zu schaffen.**

Wohnen im Einkaufszentrum – das hört sich ungewöhnlich an. Und natürlich stellen die Wohnungsmieter:innen des Treptower Park-Zentrums ihre Möbel nicht zwischen Schuhgeschäften, Modeläden oder Discountern auf. Doch zu den 24000 Quadratmetern Gewerbemietfläche des Centers kommen 2200 Quadratmeter Wohnfläche hinzu. Die befinden sich in den angrenzenden Häusern in der Beermannstraße 2 und 5. Wohnen in einkaufsgünstiger Lage, könnte man sagen. Allerdings gibt es beispielsweise Lebensmittel schon lange nicht mehr, seitdem der Real-Supermarkt im Center 2022 dichtgemacht hat.

Auch die Probleme mit dem Vermieter, der Kintyre Management GmbH, sind groß. Vor allem die unklaren Aussagen zum Fortbestand der Mietwohnungen angesichts der Umgestaltung des Park-Centers beunruhigen die im Gewerbegebäude Wohnenden. „Informationen bekommen wir nur über irreführende Artikel aus der Presse“, sagt eine der Sprecherinnen der Park-Center-Mieterinitiative. Neben ungenauen und falschen Nebenkostenabrechnungen macht den Mieterinnen und Mietern zu schaffen, dass Heizung und Warmwasser gelegentlich über ein ganzes Wochenende komplett ausfallen. Obendrein stehen die hygienischen Verhältnisse und Sicherheitsrisiken in der Kritik, da wohnungslose und hilfebedürftige Menschen sich hinter dem Park-Center in der Matthesstraße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen haben.

Im Juni hat die Initiative Politiker:innen und die Presse zu einem Vor-Ort-Termin eingeladen, um die Zustände zu begutachten. Katalin Gennburg (MdB) und Gregor Gysi (MdB) von

der Linken haben sich daraufhin als in Treptow-Köpenick direkt gewählte Abgeordnete an Kintyre gewandt und um Auskunft über den aktuellen Stand der Nahversorgung und der weiteren Nutzung des Park-Centers gebeten. Immerhin gab Kintyre eben-



Fotos: Sabine Mittermeier

falls im Juni bekannt, dass Ende 2025 ein Edeka-Supermarkt einziehen wird und die ehemals von der Real-Filiale verwendeten großen Flächen im Erd- und Tiefgeschoss des Gebäudes nutzen will. Außerdem wolle man den „Gemeinwohl-Gedanken“



fördern. Neben dem schon ansässigen KungerKiezTheater sollen ein Stadtteilladen, eine Fahrradwerkstatt und ein Repair-Café kommen. Bezweifelt darf allerdings werden, dass die Mieterinnen und Mieter im Repair-Café die defekten Aufzüge und die Heizung reparieren lassen können.

Stefan Klein

Die desolaten Vermietungsquote der Gewerbeflächen im Treptower Park-Center ist offensichtlich, jetzt berichten Mieter über Mängel und Unstimmigkeiten in den Wohnungen des Hauses

## BERLIN ZAHLT REPARATUR-ZUSCHÜSSE



### Vorbei mit Ex-und-hopp

Wer kennt das nicht: Man will die kaputte Küchenmaschine oder den Akkuschrauber zur Reparatur bringen und bekommt den Rat, doch lieber gleich ein neues Gerät zu kaufen, das sei preiswerter. Um dieser Ressourcenverschwendung etwas entgegenzusetzen, hat die Senatsumweltverwaltung einen Reparaturbonus eingeführt. Für Reparaturen ab 75 Euro (inklusive Mehrwertsteuer) können Privathaushalte ab sofort einen Zuschuss erhalten. 50 Prozent der Ausgaben können übernommen werden, maximal gibt es pro Reparatur 200 Euro. Auch die Reparatur in einem Repaircafé wird unterstützt. Für Ersatzteile gibt es dort ebenfalls maximal 200 Euro (Mindestsumme 25 Euro).

Das Land Berlin setzt damit eine Vorgabe der EU um. Ergänzt wird das neue Angebot durch repami, eine Übersicht von Handwerksbetrieben und Repaircafés in den Berliner Bezirken.

bl



Foto: S. Mittermeier

Die Antrag für den Reparaturbonus kann ausschließlich online gestellt werden unter [www.ibb-business-team.de/reparaturbonus](http://www.ibb-business-team.de/reparaturbonus)

Antragsberechtigt sind nur Privathaushalte mit Hauptwohnsitz Berlin

Netzwerk Qualitätsreparatur repami [www.repami.de](http://www.repami.de)

## JENSEITS PRIVATER ZIVILKLAGEN

## Juristische Strategien gegen Mietrechtsmissbrauch

Manche Vermieterinnen und Vermieter bieten über eine Internet-Plattform Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch an, der mit überhöhten Mieten einhergeht, obwohl die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Auf einer Veranstaltung des „Netzwerk Mieten“ wurde ein Plan vorgestellt, der diesem Rechtsmissbrauch Einhalt gebieten soll.

Ansatzpunkt des von Mareile Dedekind von der „Gesellschaft für Freiheitsrechte“ (GFF) vorgestellten Planes ist die Idee, über verschiedene Klagearten eine über den eigentlichen Prozess hinausgehende strategische Wirkung im Kampf gegen Rechtsmissbrauch zu erzielen. Im Blick hat man dabei die Einhaltung von mieterschützenden Vorschriften, die Klärung von offenen Rechtsfragen, Empowerment & Information von Mieterinnen und Mietern sowie über die Öffentlichkeit ein Bewusstsein für Schief lagen und politischen Regulierungsdruck zu schaffen.

Als mögliches Beispiel nennt die Anwältin die Vermietungsplattform „Wunderflats“, über die Mietangebote für „Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch“ vermittelt werden. Für sie gilt nach § 549 Abs. 2

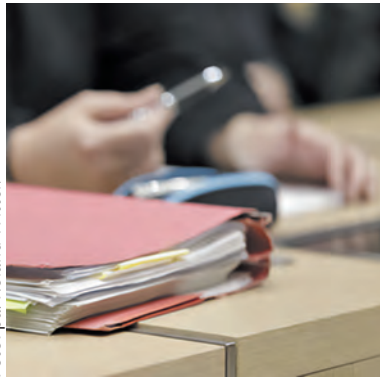


Foto: pa/Roland Wittrek

Nr. 1 BGB die Mietpreisbremse nicht. Die Rechtsprechung setzt dem aber enge Grenzen, maximal sechs Monate gelten als vorübergehender Gebrauch. Doch die angebotenen Verträge laufen über ein Jahr und länger. Trotz der Rechtslage klagen viele Be-

troffene nicht vor Gericht, da sie das deutsche Mietrecht nicht kennen oder keinen Streit mit dem Vermieter wollen.

Hier schlägt Wedekind vor, zusätzlich zu privaten Zivilklagen auf Grundlage des Verbandsklagegesetzes (VDuG) und des Gesetzes über Unterlassungsklagen bei Verbraucherrechtsverstößen (UKlaG) direkt gegen die Vermietungsplattform vorzugehen. Denn diese stellt den Vermieter:innen Musterverträge zur Verfügung, bietet zusätzliche Zusatzdienstleistungen an und verspricht: „Wir kümmern uns um die komplette Abwicklung der Vermietung.“ Hier sieht Dedekinds Vorschlag eine Möglichkeit, mit einer Verbandsklage etwa eines Mietervereins gegen die Geschäftspraxis und mit einer Unterlassungsklage gegen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Plattform vorzugehen. Die Einzelheiten einer solchen Klage müssen aber noch geprüft werden.

Stefan Klein



Foto: Bernhard Leitner

Mareile Dedekind von der „Gesellschaft für Freiheitsrechte“ (GFF) hat das Konzept entwickelt, durch die Verbindung mehrerer Klagemöglichkeiten den Mietrechtsmissbrauch „strategisch“ zu bekämpfen

## KABELFERNSEHEN

## Schwarzseher riskieren Schadenersatzforderung

Viele ehemalige Nutzer:innen des Vermieter-Kabelanschlusses haben noch immer keinen neuen Vertrag

■ Die Bundesnetzagentur hat die wichtigsten Informationen rund um das Ende des Nebenkostenprivilegs und dazu, was Mieter:innen jetzt tun sollten, zusammengestellt: [www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Internet/Telefon/Nebenkostenprivileg/artikel.htm](http://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Internet/Telefon/Nebenkostenprivileg/artikel.htm)

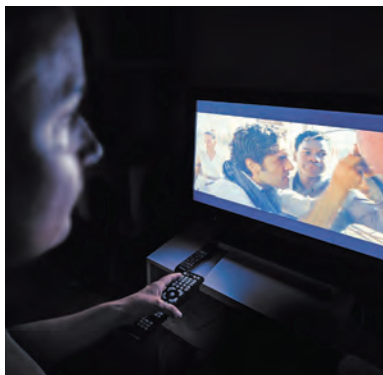


Foto: Christian Muhrbeck

Für welche TV-Empfangsart entscheiden sich Mieter:innen, nachdem Vermieter:innen die Kosten fürs Kabel-Fernsehen nicht mehr über die Nebenkosten abrechnen können? Das wollte eine im September veröffentlichte, repräsentative Online-Umfrage wissen.

Mit dem Ende des sogenannten Nebenkostenprivilegs haben 31 Prozent der Befragten einen eigenen Vertrag mit einem Kabelanbieter geschlossen, 17 Prozent die TV-Empfangsart gewechselt und 16 Prozent entschieden, kein Live-TV mehr zu schauen. Immerhin 30 Prozent sind bisher nicht aktiv geworden – von ihnen wiederum gaben ein knappes Drittel an, der Vermieter oder die Vermieterin habe sich gekümmert. 19 Prozent empfangen ihr Fernsehprogramm bereits vorher auf andere Art und immerhin 12 Prozent äußerten, sie hätten von der Änderung noch nichts gehört. Was aufhorchen lässt: Ganze 32 Prozent waren ohne gültigen Vertrag. Laut TV-Streaming-Anbieter Zattoo, in dessen Auftrag das Marktforschungsinstitut YouGov die Um-

frage durchgeführt hat, ist das „umgerechnet (...) fast jeder zehnte vom Wegfall der Vermieterumlage Betroffene, zusammen fast eine Million Miethaushalte“.

Der Kabelanbieter Vodafone interpretiert die Ergebnisse allerdings anders. Das Unternehmen verweist darauf, dass viele Eigentümer:innen sogenannte Mehrnutzerverträge mit dem Kabelnetzbetreiber abgeschlossen hätten, über die sie den Mieter:innen kostenlos das Kabelangebot zur Verfügung stellen. Genau hinzuschauen, lohnt sich in jedem Fall: Die Verbraucherzentrale warnt davor, Kabelfernsehen ohne gültigen Vertrag zu nutzen: „Damit kann man sich schadenersatzpflichtig machen“, so die Expert:innen. Katharina Buri



## MILIEUSCHUTZ

# Spandau gibt jetzt Gas

Spandau strebt vier weitere Milieuschutzgebiete an. Im Sommer wurden die Haushalte unterschiedlicher Straßen und zu unterschiedlichen Zeiten bebaute Gebiete zu ihrer Mietbelastung und sozialen Situation befragt.

Fotos: Sabine Mittermeier



Sozialer Wohnungsbau der 70er Jahre: Rudolf-Wissell-Siedlung

In den Gebieten Germersheimer Platz, Freiheit, Rudolf-Wissell-Großsiedlung und Rohrdamm/Siemensdamm wird derzeit untersucht, ob die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung, besser bekannt als Milieuschutz, vorliegen. Eine solche Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützen: Übermäßig teure Modernisierungen, Umnutzungen oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen werden in der Regel nicht genehmigt. Das Bezirksamt hatte 2022/23 ein Grob screening über 41 Planungsräume durchgeführt. „Dabei wurden fünf Planungsräume identifiziert, die für eine vertiefende Untersuchung empfohlen wurden“, sagt Spandaus Bau stadtrat Thorsten Schatz (CDU). Diese wurden zu den vier Untersuchungsgebieten zusammengefasst.

Das größte Verdachtsgebiet ist Rohrdamm/Siemensdamm mit 11 000 Einwohner:innen. Es erstreckt sich vom Siemens-Werksgelände bis zum Saatwinkler Damm und umfasst Wohngebiete aus der Kaiserzeit, den Span-

dauer Teil der zum Unesco-Welterbe zählenden Siemensstadt und Nachkriegswohnsiedlungen. Das von 7600 Menschen bewohnte Gebiet Germersheimer Platz liegt beiderseits der Falkenseer Chaussee zwischen der Spandauer Neustadt und dem Falkenhagener Feld. Die Bausubstanz stammt größtenteils aus den 1920er und 30er Jahren – auch die expressionistische Architektur an der Zeppelinstraße gehört dazu.

Die Rudolf-Wissell-Großsiedlung im Ortsteil Staaken ist eine Anlage des Sozialen Wohnungsbaus aus den

1970er Jahren mit heute 5700 Bewohner:innen. Das Gebiet Freiheit ist hingegen von Altbauten geprägt. Es liegt an der Havel direkt gegenüber der Altstadt. 3500 Menschen leben hier.

Spandau hat sich mit dem Milieuschutz lange schwer getan. Als drittletzter Bezirk erließ er erst 2020 seine ersten zwei Milieuschutzgebiete: Neustadt und Wilhelmstadt. In ganz Berlin gibt es mittlerweile 81 Milieuschutzgebiete, in denen rund 1,2 Millionen Menschen leben.

Jens Sethmann

Das Gebiet „Freiheit“ in Altstadt-nähe ist mit 3500 Bewohner:innen das kleinste Untersuchungsgebiet



## BUCH

### Lust auf Ordnung?



Gunda Borgeest:  
*Ordnung nebenbei.*  
Aussortieren, ausräumen,  
aufatmen.  
Berlin, 2024, 15 Euro

Die wenigsten Menschen räumen gerne auf – und doch stehen Ausmisten und Ordnen nicht zuletzt seit dem internationalen Erfolg der „Aufräum-Königin“ Marie Kondo hoch im Kurs. „Ordnung nebenbei“ verspricht ein neues Buch, das die bundesweit als Ordnungs-Coach tätige Gunda Borgeest für die Stiftung Warentest geschrieben hat. Eingangs definiert sie fünf „Chaos-Typen“, denen aus unterschiedlichen Gründen das Ordnung-Halten schwerfällt, und gibt Tipps, wie man innere Hürden überwindet. Ihre These: Das unserer Konsumgesellschaft eigene Streben nach immer neuen Produkten verstellt den Blick aufs Wesentliche. Und: Äußere Ordnung führt zu innerer. In ihrem bilderreichen Buch arbeitet sich Borgeest Raum für Raum durch die Wohnung und gibt konkrete Ratschläge: Wie die Kleidung im Schrank ordnen? Auf welche Art Lebensmittel in der Küche aufbewahren? Wie den Kabelsalat unter Kontrolle bekommen? Viele Aspekte des Buches sind nicht neu. Dass Spenden oder Reparieren sinnvoller ist als Wegwerfen, dürfte den meisten bewusst sein. Wer aber Lust auf einen Neustart für die eigenen vier Wände hat, findet in diesem Praxisratgeber viele kleine Anregungen.

kb

Potenzielles Milieuschutzgebiet Germersheimer Platz mit expressionistischer Architektur in der Zeppelinstraße



## ZENTRUM KREUZBERG

## Mierrrat scheidet mit Kartellbeschwerde gegen Gewobag

**Im Streit der Mieter:innen gegen hohe Heizkostennachzahlungen im Zentrum Kreuzberg ging man ungewöhnliche Wege. Doch die Behörde erklärt sich für nicht zuständig.**

Schon seit Langem herrscht bei den Mieter:innen Unmut über die Heizkostenrechnungen im Zentrum Kreuzberg. Der Hintergrund: Zwischen dem privaten Voreigentümer des Gebäudes und dem Wärmelieferanten, heute GASAG Solution Plus, wurde 2009 ein 10-Jahres-Vertrag über ein sogenanntes Wärmecontracting abgeschlossen. Bei dieser Art von Verträgen beliefert ein Dritter das Wohnungsunternehmen mit einem Komplettangebot für die Wärmeversorgung. Der erstellt dafür eine Gesamtrechnung, die vom Wohnungsunternehmen auf die Mieter umgelegt wird. Durch intransparente Verträge und eine selbst für Experten nur schwer nachvollziehbare Berechnung des Energiepreises sind diese Umlagen für die Mieter:innen völlig intransparent und meist deutlich überhöht gegenüber vergleichbaren Angeboten. So liegt der Fall nach Einschätzung des Mierrats auch beim Kreuzberger Zentrum. Das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag hat das Gebäude Ende 2018 vom privaten Voreigentümer gekauft. Im selben Jahr lief der Wärmelieferungsvertrag aus. Nach eigenen Angaben hat die Gewobag den Vertrag dann mit zwei Folge-Vereinbarungen fortgeführt, ohne die Verträge neu auszuschreiben. Hierin sieht der Mierrat einen Verstoß gegen § 99 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), wonach das Wohnungsunternehmen als öffentlicher Anbieter zur Ausschreibung verpflichtet gewesen wäre, und reichte Beschwerde bei der Landeskartellbehörde (LKB) ein. Doch diese erklärte sich nun für nicht zuständig. In dem Ablehnungsschreiben, das dem Mieter-Magazin vorliegt, heißt es: „Im Übri-

gen ist die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (bei der das Landeskartellamt angesiedelt ist, Anmerkung d. Red.) auf ministerielle und gesamtstädtische Grundsatzangelegenheiten des Vergaberechts beschränkt.“ Es wird auf andere Stellen verwiesen, wie die Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie den Rechnungshof. Dirk Cieslak, ein Sprecher des „AK Nebenkosten“ im Mierrat des Zentrum Kreuzberg, sagt hierzu. „Wir haben die Beschwerde eingereicht, um auf allen Ebenen vorzugehen. Der Rechnungshof hilft uns nicht weiter: Er nimmt Hinweise entgegen, ist aber autonom und entscheidet frei, was er prüft und was nicht. Auskünfte über Prüfergebnisse



Foto: Sabine Mittermeier

werden in der Regel nicht gegeben, sondern nur im Jahresbericht veröffentlicht.“ Welche Schritte man nun unternimmt, werde man beraten.  
Stefan Klein

Heizkostenabrechnungen im Zentrum Kreuzberg sind intransparent und überhöht

## HANDBUCH

### Ein Leitfaden zur Bildung von Mieterkampfgemeinschaften



*Organizing-Handbuch für Mieterinnen und Mieter. Mieter:innengewerkschaft Madrid.*

*Eine Publikation der Rosa-Luxemburg-Stiftung.*

Herunterzuladen unter:

[www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/sonst\\_publicationen/Organizing-Handb\\_Mieter\\_de.pdf](http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/Organizing-Handb_Mieter_de.pdf)

Organizing ist eine recht neue Methode, die mit Mobilisierung nur unzureichend beschrieben ist. Es geht darum, dass sich Mieter:innen in den Häusern oder Wohnblocks selber gegen ihre Vermieter:innen organisieren. Der Berliner Mieterverein beteiligt sich seit gut einem Jahr an einem entsprechenden Pilotprojekt, dem „Kiezprojekt“. Doch wie kann es gelingen, die Mieter:innen zusammenzubringen und eine schlagfertige Organisation aufzubauen? Auf diese Fragen liefert ein Handbuch der Mieter:innengewerkschaft Madrid praktische Antworten, etwa ein Leitfaden für Haustürgespräche oder eine Anleitung zur Durchführung von Kampagnen. In Spanien konnte man über diese Art der Selbstorganisation sogar Erfolge gegen den weltweit größten Immobilienkonzern Blackstone erkämpfen.

„Organizing ist zu 90 Prozent eine Frage des Dranbleibens“, heißt es im Handbuch, das auch Tipps zum Umgang mit rassistischen Diskriminierungen oder Platzhirschen innerhalb der Gruppe gibt. Einige Vorschläge sind aus deutscher Sicht problematisch, etwa ein Mietstreik, aber insgesamt liefert das Handbuch viele praxiserprobte Ratschläge und Übungen.

bl



## SCHUFA

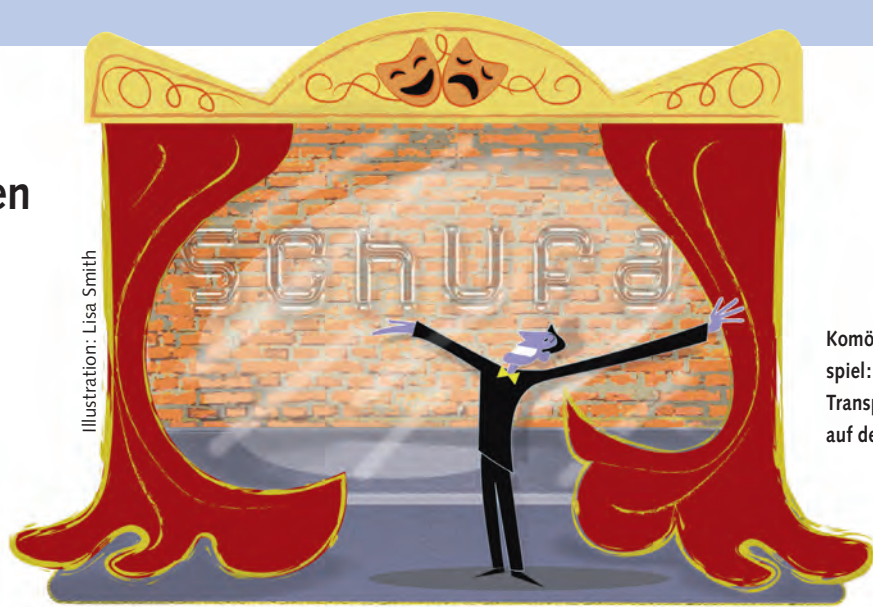
# Transparenzversprechen irreführend

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) bemüht sich die Schufa, ihre Berechnungen zur Kreditwürdigkeit von Verbraucher:innen transparenter anzubieten. Derweil verklagt die Verbraucherzentrale die Schufa wegen irreführender Angaben zur kostenlosen Datenauskunft.

Die Schufa, Marktführerin unter den deutschen Auskunfteien, wurde im Dezember 2023 vom EuGH angemahnt: Das automatisierte Scoring – also die Berechnung der Bonität nach einem geheimen Algorithmus – darf nicht maßgeblich dafür sein, ob jemand einen Kredit, einen Mobilfunkvertrag oder eine Mietwohnung bekommt. Das Unternehmen wies die Anschuldigung zurück, präsentierte aber im Mai eine „neue Score-Generation“, mit der die Bonitätsprüfung „noch verständlicher“ werden soll.

In Zukunft soll es nicht mehr unterschiedliche Scores für die Unternehmen verschiedener Branchen und die Verbraucher:innen geben, sondern nur noch einen Score für alle. Banken, Vermietungsunternehmen und den bewerteten Personen werden die gleichen Auskünfte vorgelegt.

Die Berechnung soll nachvollziehbarer werden, weil Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren – etwa Zahl der Ratenkäufe, Kreditkartennutzung, Kontowechsel und Umzüge – nicht mehr berücksichtigt werden. Das soll „Menschen dabei helfen, bessere Finanzentscheidungen zu treffen“, indem sie „leicht nachvollziehen können, wie sich einzelne Handlungen auf ihren Score auswirken“, so die Schufa. Die Vorstellung, dass jemand seine Schufa-Werte zu Rate zieht, um zu entscheiden, ob er sich eine Waschmaschine auf Raten kaufen soll oder dies lieber lässt, um sich für eine bevorstehende Wohnungssuche nicht den Score zu verschlechtern, scheint indessen



Komödie oder Trauerspiel: Was hat das Transparenz-Theater auf dem Spielplan?

etwas weltfremd, um nicht zu sagen: an den Haaren herbeigezogen. Die Neuerung soll im vierten Quartal eingeführt werden. Wohnungssuchende möchte die Schufa weiterhin dazu verleiten, statt der kostenlosen „Datenkopie“ die „BonitätsAuskunft“ für 29,95 Euro zu kaufen. Die Schufa bezeichnet die

kostenpflichtige Auskunft als „anerkannten Bonitätsnachweis für Vermieter“ und rät bei der kostenlosen Datenkopie von einer Weitergabe an Dritte ab. Der Verbraucherzentrale-Bundesverband hält das für irreführend und hat eine Unterlassungsklage eingereicht.

Jens Sethmann

## AUSTELLUNG IM WERKBUNDARCHIV

### Nachdenken über die Stadt



*Profitopolis oder der Zustand der Stadt, Ausstellung im Werkbundarchiv – Museum der Dinge Leipziger Straße 54, 10117 Berlin-Mitte, noch bis 28. Februar 2025, Do. bis Mo., 12 bis 19 Uhr, Di. und Mi. geschlossen [museumderdinge.de](http://museumderdinge.de)*

Dem Architekten und preußischen Baubeamten Hermann Muthesius war alles Schnörkelige verhasst. Zusammen mit dem Politiker Friedrich Naumann und dem tonangebenden Designer, Maler und Architekten Henry van de Velde gründete er 1907 den Deutschen Werkbund, der jedes Jahr die neuesten Trends der Warenwelt brachte, nach dem Motto: form follows function – die Funktion bestimmt die Gestalt. Die Produkte der Industrialisierung brauchten Führung und Qualitätssiegel, um auf dem Weltmarkt zu bestehen.

Der Deutsche Werkbund agiert bis in die Gegenwart – und stellt seit 1972 die Vergangenheit im Werkbundarchiv in Berlin, aber auch in einer überzeugenden Online-Sammlung vor. Zurzeit geht's mit „Profitopolis oder der Zustand der Stadt“ wieder einmal darum, die Stadt neu zu denken, auch in sonntäglichen Familienführungen. Anlass über den Zustand der Stadt nachzudenken hatte das Werkbundarchiv nach seinem eher erzwungenen Umzug durch Verkauf der Ausstellungsflächen an einen Immobilienfonds. Die Stadtentwicklung der Moderne, das neue Bauen der 20er Jahre waren und sind immer wieder Thema im Werkbund – und spannend nachzuvollziehen in der ersten Sonderausstellung.

Nach der 68er Revolte entstanden in den 70er Jahren die Friedens- und Umweltbewegung, die Bürgerinitiativen und die Hausbesetzer:innenszene – der Werkbund kann auf zwei schon damals kuratierte „Profitopolis“-Ausstellungen stolz zurückblicken. Themen wie eine autogerechte Stadt, der Wohngebäudeabriss, die Immobilienspekulation und das Bestreben, auch gegensätzliche Ansprüche an die Stadt in Einklang zu bringen, sind nach wie vor aktuell.

eska



# Das Milliarden-Euro-Baustofflager

## Kreislaufwirtschaft ist ökologisch und ökonomisch nachhaltig

Der gewaltige Strom aus Bauabfällen führt zig Millionen Tonnen von Materialien und Rohstoffen mit sich. Viel zu viel davon wird immer noch auf Halden abgekippt. Aber mit gesetzlichem Druck auf die Bauwirtschaft, einer sich entwickelnden Recycling-Industrie, immer weiter steigenden Rohstoffpreisen und nicht zuletzt vielen innovativen Ideen setzt sich die Praxis einer Wiederverwertung von Baumaterialien („zirkuläres Bauen“) durch. Das gebrauchte Material ist Baustoff mit Milliardenwert.

Die Idee entstand aus den immer gleichen Erfahrungen auf Baustellen und dem kritischen Blick in deren Abfallcontainer: Hier lag zur Entsorgung bereit, was für andere Bauprojekte teuer neu gekauft werden musste: Wandverkleidungen, Bodenplatten, Fenster, Türen, Ziegel. „Das waren Ressourcen – die durfte man doch nicht einfach wegwerfen“, sagt Dominik Campanella. Zusammen mit zwei Freunden, einem Architekten und einem Mediengestalter, stellte sich der Betriebswirt Campanella die Frage: Warum gibt es eigentlich keinen Marktplatz, auf

dem rückgebautes, noch brauchbares Baumaterial verkauft und gekauft werden kann? Zu dritt gründeten sie 2012 die Bauteilbörse Restado. Sie habe sich im Laufe weniger Jahre zum größten Umschlagplatz dieser Art in Europa entwickelt, so Dominik Campanella. Aber sie seien eben auch an ihre Grenzen gestoßen, denn es kauften hier vor allem kleinere Unternehmen und Privatpersonen, die sich bei Restado mal Holzbalken, mal Fenster oder eine Türklinke besorgten. „Das entscheidende Potenzial liegt in den großen Bauprojekten“, so Campanella. Denn vor allem dort fallen gewaltige Men-



gen Bau- und Abbruchabfälle an: Auf rund 222 Millionen Tonnen pro Jahr bezifferte sie das Umweltbundesamt 2021 bundesweit. Das ist mehr als die Hälfte (53,9 Prozent) des gesamten deutschen Abfallaufkommens.

„Wir haben die großen Unternehmen gefragt: Warum nutzt Ihr Restado nicht?“, erinnert sich Campanella. Die Antwort: Für ganze Wohnanlagen, Bürohäuser, Einkaufs- und Logistikzentren brauche es zuverlässig bestimmte Mengen an Material, die zu einem festen Zeitpunkt vor Ort angeliefert werden – selbstverständlich mit Gewährleistung und in guter Qualität.

Weil Restado das logistisch und quantitativ nicht leisten konnte, gründeten Campanella und seine Mitstreiter vor vier Jahren Concular – eine Plattform für zirkuläres Bauen. Mit Hilfe einer Software können nun Materialien vor einem Rückbau dokumentiert, digitalisiert, nach einer von Concular entwickelten Normung

## Der Kreis schließt sich

erfasst und an andere Bauprojekte verkauft oder bis zu einem Verkauf zwischengelagert werden. Damit schließt sich ein Kreis, in dem große Mengen wertvollen Materials nicht verloren gehen, sondern möglichst gleichwertig wieder in einem Neubau eingesetzt werden.

Eine Win-win-Situation: Die Verkäufer sparen, weil sie weniger kostenpflichtig entsorgen müssen, und die Käufer bekommen ihr Material mit Garantie und bis zu 20 Prozent billiger als Neuware, auf die sie oft auch



Quantitative Grenzen schnell erreicht: Betriebswirt Dominik Campanella, der mit zwei Freunden die Baustoffbörse Restado gründete



noch viel länger warten müssten. Der größte Nutzen liegt jedoch im Erhalt eines Materiallagers von unschätzbarem Wert. Allein im Hochbau sind deutschlandweit etwa 15 Milliarden Tonnen Baustoffe gebunden. Diese „graue Energie“ besteht größtenteils aus mineralischen Materialien wie Bauschutt, Straßenaufbruch, Boden und Steinen. Nur zum Vergleich: In Kapital- und Konsumgütern, einschließlich aller Fahrzeuge, Maschinen, Haushaltsgeräte und Bekleidung stecken „lediglich“ 400 Millionen Tonnen Rohstoffe.

Der Hauptbestandteil des gewaltigen Bau-Lagers ist Beton. Und der fließt immer wieder kontinuierlich zu: Der Bundesverband der Deutschen Transportbetonindustrie schätzt, dass circa 47 Millionen Kubikmeter Beton pro Jahr neu verbaut werden.

„Diesen Bedarf vor Augen ist unsere Arbeit hier echte Kreislaufwirtschaft“, sagt Thomas Drechsler, Betriebsleiter einer Recycling (RC)-Anlage für Baustoffe im Clean Tech Park in Marzahn. Täglich rollen gewaltige Lastwagen über die große Rampe am Eingang, die meisten Container randvoll mit Betonbruch. Die Ladungen werden begutachtet, dokumentiert, wenn nötig getrennt. „Dieses Material ist inzwischen viel zu schade, um es bloß in den Straßenbau zu kippen, wie das jahrzehntelang gemacht worden ist“, erklärt der Betriebsleiter. In der Marzahner Anlage durchläuft es einen hochtechnisierten Prozess, der über moderne Brecher in Klassiermaschinen führt, in denen das zerkleinerte Material gesiebt wird. Das Endprodukt ist sogenannte rezyklierte Gesteinskörnung, die nun zur

Restado-Nachfolger Concular kauft und verkauft EDV-gestützt Baumaterialien und Inventar in großen Mengen



## Ziegelsplittbeton: Recycling aus der Not geboren

Als man in West-Berlin nach dem Zweiten Weltkrieg den neuen Baustoff Ziegelsplittbeton entwickelte, war von Kreislaufwirtschaft, Nachhaltigkeit, Recycling oder Klimaschutz keine Rede – obwohl das Material all diesen heute viel gebrauchten positiv besetzten Begriffen Rechnung trägt. In der zerstörten Stadt mussten schnell viele Wohnungen gebaut werden, doch Baustoffe waren knapp und teuer. Im Überfluss war aber Trümmerschutt vorhanden. Also nutzte man zerkleinerte Trümmerziegelsteine statt Kies als Zuschlagstoff für die Betonherstellung. Viele Mehrfamilienhäuser sind in den 1950er Jahren

mit Ziegelsplittbeton errichtet worden. In den 1980er Jahren mussten aber einige Ziegelsplittbeton-Häuser in Britz-Süd und Charlottenburg-Nord Hals über Kopf geräumt werden, weil die Wände bröckelten. Durch Zementeinspritzungen konnte man die porösen Wände stabilisieren und so die Häuser retten. Obwohl nicht das Material an sich, sondern die schlechte Verarbeitung schuld war, haftete dem Ziegelsplittbeton fortan der Ruf des unsicheren Notbehelfs an. Zu Unrecht, wie ein aufsehenerregender Versuch im Jahr 1987 zeigte. Ein aus anderen Gründen zum Abriss vorgesehene Ziegelsplittbeton-



Herstellung von Recyclingbeton verwendet werden kann. Durch ihren Zusatz werden weit weniger natürliche Rohstoffe wie Sand, Kies und Split verbraucht als beim herkömmlichen Betongemisch.

Die RC-Anlage in Marzahn, in der noch über 20 weitere Baustoffe aufbereitet werden, liefert längst die höchste Qualitätsstufe: die rezyklierte Gesteinskörnung für Hochbauanwendung Typ 1.

Thomas Drechsler: „Von 100 Prozent sauber selektiertem Beton können wir heute knapp 40 Prozent rezyklierte Gesteinskörnung wieder der Hochbauindustrie zuführen – alles Mengen, die nicht mehr der Kiesgrube und dem Steinbruch entnommen werden.“



Thomas Drechsler, Betriebsleiter einer Recycling (RC)-Anlage in Marzahn: „Was wir recyceln, muss schon nicht mehr der Kiesgrube und dem Steinbruch entnommen werden“

Überlegungen, RC-Beton auch für den Hochbau und damit in deutlich hochwertigeren Bauvorhaben einzusetzen, habe es schon Ende der 90er Jahre gegeben, erinnert sich Drechsler. Tatsächlich wurden dort vor allem Primärrohstoffe verbaut. „Ich erinnere mich an Gespräche mit Be-



tonwerken hier am Standort, denen wir unser Produkt angeboten haben.“ Die Antwort der Baumittelhersteller: „Bleibt uns bloß mit Eurem Dreck ferne.“ Drechsler lacht. „Heute können wir denen nicht genug liefern.“ Angeschoben wurde die Entwicklung von der Politik. 2013 startete im Land Berlin ein Pilotprojekt mit dem Ziel, die Nachfrage nach RC-Beton auch im Hochbau anzukurbeln. Denn die eine Million Tonnen RC-Beton, die in Berlin anfielen, wurden bis dahin größtenteils auf die Straßen gekippt. Mit wissenschaftlicher Begleitung in einem Forschungs- und Laborgebäude der Humboldt-Universität verbaut, bewies das Material, dass es „echtem Beton“ in nichts nachstand. Es konnte genauso transportiert und ebenso gehandhabt und verarbeitet werden. Vor allem aber entsprach der RC-Beton allen modernen Anforderungen, etwa in puncto Festigkeit und Konsistenz. Um das Material auf den Berliner Baustellen durchzusetzen, legten die Verantwortlichen im Senat fünf Jahre später per Verfügung noch einmal nach: Seit 2019 muss bei allen öffentlichen Hochbauvor-



haben (Schulen, Kitas, Verwaltungsgebäude) aus Gründen der Umwelt- und Ressourcenschonung RC-Beton eingesetzt werden. Damit war Berlin ein Vorreiter.

Es mache durchaus Sinn, auf diese Art den Hebel anzusetzen, findet Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Beton ist der mit Abstand am meisten verwendete Baustoff und zugleich der

## Erschwerter Abriss für alle Gebäude

größte Emittent von CO<sub>2</sub> im Hochbau. „Mit ihrem Erlass hat die öffentliche Hand in Berlin einen Markt geschaffen“, so die Architektin. Und die Bauindustrie, die sich dem lange verschlossen hatte, begann sich umzustellen und zu investieren.

Mit einer Nationalen Kreislaufwirtschaftsstrategie, die seit Sommer diesen Jahres als Entwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) zur Diskussion steht, soll auch der Abriss von Gebäuden wenn möglich verhindert werden. Das Papier vermerkt: Bisher hätten „Bestandserhaltung und Weiternutzung von Gebäuden und Infrastruktur keinen Vorrang vor rohstoff- und flächenintensivem Ersatzneubau. So geht aufgewandte und in den Baustoffen gespeicherte graue Energie verloren.“

Die Architektenkammer fordert seit Langem eine Genehmigungspflicht, die den Abriss erschwert – und zwar für alle Gebäude. Denn aus leerste-



►► Haus in der Schöneberger Dominicusstraße 20-24 wurde einer ungewöhnlichen Belastungsprobe unterzogen. Bauforscher der TU Berlin kleideten alle Räume mit Gummifolie aus und füllten sie über ein aufwendiges Schlauchsystem gleichmäßig mit Wasser auf. Während langsam die Belastung gesteigert wurde, lieferten Messgeräte Daten zur Festigkeit der Wände. Das Ergebnis erstaunte: Obwohl die zulässige Belastung von 150 Kilogramm pro Quadratmeter um mehr als das Doppelte überschritten wurde, zeigten sich keinerlei Risse. Als in allen Stockwerken das Wasser schon

40 Zentimeter hoch stand – das entspricht einer Belastung von 400 Kilogramm pro Quadratmeter – beendete man den Versuch. Die zahlreichen Schaulustigen und Pressefotografen waren enttäuscht, hatten sie doch auf einen großen Knall mit einem spektakulären Wasserschwall gehofft. Tausende Mieter:innen konnten aber aufatmen: Ziegelsplittbeton erwies sich als „hart im Nehmen“ – so das MieterMagazin, das im März 1987 in einer Titelgeschichte über das aufsehenerregende Ereignis berichtete.  
js





heruntergekommen, vor allem aber energetisch, räumlich und auch brand-schutztechnisch nicht mehr auf aktuellem Stand. Es hatte bereits mehrere Jahre leer gestanden. Abriss und Neubau – das war die eine Option. Aber ZRS konnte die Bauherren überzeugen, dass es wesentlich günstiger und der „ökologische Fußabdruck“ deutlich kleiner war, wenn der Bau im Wesentlichen erhalten wurde: So blieb das Beton-Stahl-Skelett stehen, das Innere mit seinem 60er-Jahre-Charme wurde behutsam instand-gesetzt, räumlich den neuen Bedürf-nissen angepasst und das Gebäude mit einem Holztafelbau ummantelt. Zwischen hohen alten Platanen steht nun eine ganz neue „Platte“ – in Holz-bauweise.

### Ein alter Baustoff rückt wieder in den Blick

Die beiden Architekten sind sich einig: Die Verhinderung von Abriss, die Wiederverwendung von Bau-materialien sind nicht nur ressourcenschonend, zirkulares Planen und Bauen machen Architektur auch inter-essanter und bringe sie zurück in den gesellschaftlichen Diskurs. So rückt seit einigen Jahren auch die Verwendung natürlicher Baustoffe immer mehr in den Fokus. Im eigenen Labor testet ZRS die Material-eigenschaften eines Baustoffs, der mit der Industrialisierung in Ver-gessenheit geraten ist: Lehm. Zwar noch immer ein Exot in der Bran-che, könnte das Material aber in Zukunft durchaus wieder eine Rolle

hendem Büroraum könnte durch Um-bau Wohnraum entstehen. „Für einen Neubau brauchen wir doch auch eine Baugenehmigung“, bekräf-tigt der Architekt Ole Busch. „Sollte nicht ebenso für den Rückbau eine Abrissgenehmigung verpflichtend sein, um zu prüfen, ob das Gebäude erhaltenswert wäre?“, fragt er. Mit seinem Kollegen Michel Cordes ar-beitet er für das integrale Planungs-büro ZRS, dessen Architekt:innen und Ingenieur:innen sich mit großen Planungsvorhaben deutschland-weit einen Namen gemacht haben. „Nach unserer Erfahrung“, ergänzt Michel Cordes, „wird oft – übrigens auch bei Wettbewerbsausschreibun-gen – von einem leeren Grundstück ausgegangen. Das heißt, das alte Gebäude ist weg, und wir planen neu.“ Dass es durchaus anders geht, be-wiesen ZRS-Planer:innen an einem einstigen DDR-Bau aus den 1960er Jahren: Das Verwaltungsgebäude des Tierparks in Friedrichsfelde war



### Der Pass fürs Haus ...

Einige Rohstoffe wie Glas und Stahl werden bereits heute in größerem Umfang in die Produk-tion zurückgeführt. Frischbeton, Mauerziegel, Glaswolle, Holzfaserplatten hingegen nur in sehr geringen Mengen. Grund dafür sind die Quali-tätsanforderungen. Das Wiederverwendungs-po-tenzial aller verbauten Rohstoffe im Bauwesen liegt laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei circa sieben Prozent, soll jedoch bis 2050 auf 20 Prozent angehoben werden. Ein Instrument dazu: Digitale Gebäude-ressourcenpässe, deren Einführung die Bundes-regierung plant. Sie sollen über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden Informationen über die Art und den Ort verwendeter Rohstoffe, deren Herkunft und ihre Wiederverwendbarkeit bereitstellen.

auf dem Bau spielen. ZRS testet für verschiedene Bau- wie Konservie-rungsvorhaben etwa die Festigkeit von Lehmsteinen, Lehmörtel oder Lehmplatten. „Für nachhaltiges Bauen ist das Ma-terial im Prinzip ideal“, erklärt Ole Busch. Nicht nur, dass es sich wegen seiner klimaregulierenden, tempera-tur- und feuchtigkeitssteuernden Ei-genschaften sehr gut für Innenwän-de eignet – es ist hierzulande ausrei-



Architekt Ole Busch mit seinem Kollegen Michael Cordes vom Pla-nungsbüro ZRS: „Lehm ist für nachhaltiges Bauen ideal“



## ... kommt langsam, aber sicher

Die 2017 in den Niederlanden gegründete Onlineplattform Madaster ermöglicht es bereits jetzt, Bauenden und Planenden Daten über verbaute Materialien, Baustoffe und Bauteile aus Bauwerken oder Infrastrukturprojekten zu liefern. Auf deren Basis ist es damit möglich, einen Materialpass zu erstellen, der Informationen über Materialmassen, finanziellen Restwert, CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und Zirkularität enthält. Er gibt auch Auskunft über Qualität, Herkunft und Lage von Materialien, die in einem Gebäude oder einer Konstruktion enthalten sind. Derzeit sind europaweit über 3500 Gebäude auf diese Weise vollständig registriert, etwa die Hälfte davon in Deutschland. *rm*

[www.madaster.de](http://www.madaster.de)

Gesetzliche Vorgaben sind imstande, die Kreislaufwirtschaft schneller und intensiver voranzubringen, meint Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin

chend verfügbar und kann oft direkt aus der Baugrube geholt werden. Mehr praktische Anwendung könnte den Lehmbau aus seiner Nische herausholen: In Alt-Britz baut derzeit die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land im Rahmen eines Pilotprojektes Geschosswohnungen in Holz-Lehm- und Ziegel-Bauweise. Das Projekt, an dessen Planung auch das Büro ZRS zusammen mit dem Architekten Bruno Fiorette Marquez beteiligt ist und das wissenschaftlich begleitet wird, soll einen langfristigen Vergleich der Baustoffe ermöglichen. Ein Vorteil von Lehm liegt schon jetzt auf der Hand: Aus Lehm kann man immer wieder Lehm machen. Mit

Wasser vermischt, werden die Steine, Putze oder Platten in den Grundstoff zurückgeführt, können neu geformt, getrocknet und wieder verbaut werden.

Einfache Wiederverwendbarkeit eines Bauteils steht im Fokus einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft. Um sie zu gewährleisten, müssen schadstofffreie, langlebige und vollständig nachnutzbare Baustoffe sowie Bauteile eingesetzt werden, die sich auch wieder sortenrein trennen, gegebenenfalls reparieren oder kompostieren lassen.

„Wir müssen lernen, ein Projekt so zu planen, dass es später auch wieder komplett auseinandergenommen werden kann“, meint Theresa Keilhacker. „Deswegen sprechen wir heute über Bauteile, die sich wie bei einem Baukastensystem ein- und auch wieder ausbauen lassen und die nicht erst mit einem Vorschlaghammer oder Brecher zerschlagen werden müssen – oder die man gar nicht mehr auseinander bekommt wie beispielsweise ein Wärmedämmverbundsystem.“

## Deutlich weniger Bauabfall bis 2030 geplant

Im Rahmen seiner „Zero-Waste“ (Null Müll)-Strategie hat Berlin die Erarbeitung eines Leitfadens für selektiven Rückbau angekündigt. Das Ziel: die Erfassung aller Abbruchmaterialien nach der Schadstoffsanierung und die Dokumentation der möglichen Weiternutzung, Verwertung oder auch Entsorgung. Bau-



herren und Planer, Abbruch- und Recyclingunternehmen sowie die zuständigen Behörden will die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt in die Diskussion einbeziehen. Das ist auch erforderlich, soll es gelingen, das derzeitige Bauabfallaufkommen bis 2030 deutlich zu reduzieren. „Denn der Bauprozess – gerade bei der Ertüchtigung eines Bestandsgebäudes – ist risikobehafteter als bei einer Neuplanung“, sagt Theresa Keilhacker. „Es müssen nicht selten Sondervereinbarungen abgeschlossen und teilweise eine Prüfung auf Zulassung im Einzelfall beantragt werden.“ Auch die Zwischenlagerung, um ausgebautes Material vor Ort wieder zu nutzen, ist meist schwierig: Auf kleinen Grundstücken und erst recht in der verdichteten Innenstadt fehlt dafür der Platz. Das kostet Zeit und Geld – viele Bauherren versuchen es gar nicht erst, weiß die Architektin aus ihrer eigenen Praxis: „Die sagen sich: Das ist mir zu kompliziert – da entsorge ich doch lieber und kaufe neu.“

Und: Es muss sich ein Umdenken in der Gesellschaft vollziehen, urteilt die Präsidentin der Architektenkammer. Gesetzliche Festlegungen könnten diesen Prozess befördern. Keilhacker: „Warum nicht ein Rückgaberecht auf Baumaterial einführen? Oder – ganz ähnlich wie bei Flaschen und Büchsen – ein Pfand auf Baustoffe erheben?“ Das könnte aus gebrauchtem Material, das viele jetzt vielleicht als bloßen Abfall betrachten, einen wirklichen Wertstoff machen.

Rosemarie Mieder

Die Berliner Verwaltung hat einen Leitfaden für selektiven Rückbau angekündigt, der Baustoffe und Bauteile vom Rückbau bis zur möglichen Wiederverwertung erfasst



Foto: eruppee/AdobeStock





Foto: pa./Felix Kästle

Am Gerichtseingang wartet eine Sicherheitskontrolle – vergleichbar mit der an Flughäfen

## EINLASSBEDINGUNGEN BEI GERICHT Scheren und Cannabis müssen draußen bleiben

■ Informationen zu allen Berliner Gerichten [www.berlin.de/gerichte/die-gerichte/](http://www.berlin.de/gerichte/die-gerichte/)

**Nicht nur die eigene mietrechtliche Auseinandersetzung führt mitunter zu einem Besuch bei Gericht. Manche Menschen wollen aus reinem Interesse einer Verhandlung beiwohnen, wieder andere möchten mit ihrer Präsenz Betroffene von Zwangsräumungen oder Eigenbedarfskündigungen ihre Solidarität zeigen. Was ist zu beachten, damit die Türen des Gerichts nicht verschlossen bleiben?**

Ein offenbar notwendiges Hinweischild: eine Vielzahl von Besuchern hat solche verbotenen Begleiter beim Gerichtsbesuch dabei

Grundsätzlich gilt: Verhandlungen an Zivilgerichten sind, von Ausnahmen abgesehen, öffentlich. Auch ohne Vorladung und ohne am Prozess beteiligt zu sein, kann man einfach hingehen und zuhören. Das gilt für alle Gerichte, die mit Mietstreitigkeiten befasst sind, also die Amtsgerichte, das Landgericht und das Kammergericht.

Es kommt vor, dass die Richter:innen oder der Richter die Gäste nach dem Grund ihres Kommens fragt. Doch

das ist reine Neugier. Man muss darauf nicht antworten oder kann ganz allgemein ein Interesse an Mietrechtsprozessen angeben. Das Filmen und Fotografieren ist übrigens während der Verhandlung und im gesamten Gebäude strikt untersagt.

### Unbedingt an Pass oder Ausweis denken

Doch bevor man im Sitzungssaal Platz nehmen kann, muss man sich einer Zugangskontrolle ähnlich wie am Flughafen unterziehen. Alle Berliner Gerichte haben ihre Sicherheitsmaßnahmen in der letzten Zeit verschärft. Nur Anwälte und Anwältinnen sowie das Gerichtspersonal sind von den Einlasskontrollen ausgenommen. Alle anderen müssen ihr Gepäck durchleuchten und die Handtasche durchsuchen lassen. Je nach Andrang können sich längere Schlangen bilden, daher sollte unbedingt genug Zeit eingeplant werden. Ganz wichtig: den Personalausweis oder Reisepass nicht vergessen. Die Vorladung allein, etwa wenn man als Zeugin oder Zeuge geladen ist, reicht nicht. „Gegenstände, die für tätli-

che Angriffe oder für Störungen der Gerichtsverhandlung missbraucht werden können, dürfen nicht in das Gebäude gebracht werden“, heißt es in den Besucherinformationen sämtlicher Gerichte. Man mag es kaum glauben, aber Jahr für Jahr kommen Tausende Menschen auf die Idee, Messer, Pfeffersprays, Sägen, Feuerwerkskörper und ähnliche Dinge zum Gericht mitzubringen. Sogar Scheren sind ausdrücklich verboten. Das gleiche gilt für Drogen – auch für geringe Mengen an Cannabis, die ansonsten seit einiger Zeit erlaubt sind. Darüber hinaus können Richter:innen bei einer besonderen Gefährdung für einzelne Termine weitestgehende Anordnungen treffen, so dass zum Beispiel auch keine Trillerpfeifen mit hineingenommen werden dürfen, um die Verhandlung nicht zu stören, erklärt Paula Riester, Pressesprecherin der Berliner Zivilgerichte. Sie empfiehlt, sich vor einem Gerichtsbesuch auf der jeweiligen Internetseite über die Einlasskontrollen zu informieren.

Doch wie erfährt man überhaupt, wo eine interessante Verhandlung läuft? Informationen zu Terminen



Foto: pa./Carsten Rehder

würden vorab nicht veröffentlicht, erklärt die Pressesprecherin. Wenn man das Aktenzeichen hat, könne man versuchen, den Termin telefonisch beim jeweiligen Gericht zu erfragen. „Ich kann Ihnen aber nicht garantieren, dass man jemanden erreicht“, so Paula Riester. *Birgit Leiß*

### Justitias Schmuckstücke

In Berlin gibt es eine ganze Reihe von prächtigen Gerichtsgebäuden aus der Kaiserzeit – richtige Justizpaläste eben. Ein solches architektonisches Kleinod ist beispielsweise das Amtsgericht Wedding, das von 1901 bis 1906 im neugotischen Stil erbaut wurde. Das mit viel preußischem Prunk ausgestattete Oberverwaltungsgericht in der Hardenbergstraße lohnt ebenfalls einen Besuch. Reichlich Fotomotive bietet auch das so genannte Kriminalgericht Moabit in der Turmstraße (genutzt von Abteilungen des Amtsgerichts Tiergarten sowie des Landgerichts). Mit seinen Deckengewölben, dem prächtigen Eingangsportale und den vielen allegorischen Figuren ist der neobarocke Bau ein echter Hingucker. *bl*

## WOHNRAUMVERSORGUNG BERLIN In die Spur gebracht

Der Senat will die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) umbauen und umbenennen. Ihre bisherige Kernaufgabe zur Kontrolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen wird gestrichen und durch die Einrichtung einer Mietpreisprüfstelle ersetzt. Das ist ein weiterer Schritt in der seit Jahren schleichend vorgenommenen Demontage dieser Institution, die 2016 nach einem Volksbegehren entstanden ist. Das damals von einer schwarz-roten Regierung installierte Prüf- und Beratungsgremium verdankte seine seither immer wieder bedrängte Existenz der notgedrungenen Einsicht des Senats, dass man die erfolgreich erhobenen Forderungen des Volksentscheids nicht einfach unter den Tisch kehren kann. Doch nach und nach hat man die ungeliebte Institution in die Spur gebracht. Der Bausenator hat nunmehr den vorläufig letzten Akt des Stücks eingeläutet.

„Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“ – so soll die WVB künftig heißen. Der Senat hat im Juli beschlossen, die gesetzliche Grundlage der WVB zu ändern. Wenn das Abgeordnetenhaus die Gesetzesänderung verabschiedet, bekommt die WVB nicht nur einen neuen Namen, sondern auch andere Aufgaben. Der Senat skizziert diese aber nur sehr vage. Die (dann Ex-)WVB soll für die

Unterstützung der Mieterräte und -beiräte bei den landeseigenen Unternehmen sowie für die kürzlich eingerichtete Ombudsstelle zur Vermittlung in Mietstreitigkeiten zuständig sein. Die Zuständigkeit gab es allerdings auch schon vor der Neuaufstellung. Die Aufsichtsfunktion über die Geschäfte der Wohnungsbau-Unternehmen fällt dagegen gänzlich weg. Was neu sein wird, ist die Einrichtung einer Prüfstelle für die zulässige Miethöhe bei Neuvermietungen. Zur Erledigung der Aufgaben sollen „die Strukturen und Gremien verschlankt sowie Arbeitsabläufe ent-

Die Menschen, die mit ihrem Engagement vor neun Jahren die WVB erstritten haben, fassen dies allerdings nicht als Stärkung des Mieterschutzes auf. „Was wie eine harmlose Umbenennung aussieht, ist die Zweckentfremdung der Ergebnisse des Mietvolksentscheids 2015, mit dem die Berliner:innen mehr Kontrolle über ihre Wohnungsunternehmen wollten“, kritisiert Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV). Die Vorstände und Geschäftsleitungen der Wohnungsbaugesellschaften haben von Anfang an nur unwillig mit der WVB zusammengearbeitet. Weder wollten sie sich Vorgaben machen noch auf die Finger schauen lassen. Durch die WVB-Novellierung werden sie nun davon befreit. „Damit fehlen Transparenz und eine soziale Ausrichtung der Landeswohnungsunternehmen“, beklagt Ulrike Hamann-Onnertz, die eine Mit-Initiatorin des Mietvolksentscheids und selbst von 2020 bis 2022 WVB-Vorstandsmitglied war.

### Verschlinkung oder Verstümmelung?

„Die ‚Neuausrichtung‘ der WVB ist eher eine Verstümmelung“, sagt Rouzbeh Taheri, ebenfalls Mitstreiter des Mietvolksbegehrens. Jan Kuhnert, von 2016 bis 2020 Vorstandsmitglied der WVB, stellt fest: „Alle Instrumente, die mit der WVB geschaffen wurden, um die landeseigenen Wohnungsunternehmen unabhängiger evaluieren zu können,



„Strukturen und Gremien verschlankt, Arbeitsabläufe entbürokratisiert“: WVB-Dienstherr Gaebler



Foto: pa./Stephanie Piljick



Foto: pa./Kai-Uwe Heinrich

bürokratisiert“ werden. Dazu werden der Verwaltungsbeirat und auch der Fachbeirat der WVB verkleinert und neu besetzt. „Mit der Neuaufstellung stärken wir weiter die Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in unserer Stadt“, sagt Bausenator Christian Gaebler (SPD).

Drei, die den Mietervolksentscheid mit auf den Weg gebracht haben: Jan Kuhnert (o.), Vorstandsmitglied der WVB von 2016 bis 2020, Ulrike Hamann-Onnertz, Vorstandsmitglied der WVB von 2020 bis 2022, heute BMV-Geschäftsführerin, Rouzbeh Taheri, Mieteraktivist



Foto: Christian Muhrebeck





Foto: Reinaldo Coddou H.

te. Mit dem ursprünglichen Auftrag haben die künftigen Aufgaben kaum noch etwas zu tun. „Insofern läuft die Gesetzesnovelle faktisch auf eine Abschaffung der WVB hinaus“, meint er. „Damit wird – ohne eine öffentliche Diskussion und ohne Einbeziehung der Zivilgesellschaft – das Ergebnis des Mietenvolksentscheids gekippt.“ Jan Kuhnert ergänzt: „Auf diese Weise kann man das Vertrauen von Bevölkerung und Initiativen in gemeinsam ausgehandelte Ergebnisse auch gründlich zerstören.“ Warum der WVB ihre Kernaufgaben entzogen werden, erklärt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auch auf direkte Nachfrage nicht schlüssig. Sprecher Martin Pallgen spielt die bisherige Aufgabe als „Beratungsfunktion gegenüber den privatrechtlich organisierten landeseigenen Wohnungsunternehmen“ herunter, die nun auf „Themen des Mieterschutzes fokussiert“ wird. Ansonsten führt er die „Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026“ als Begründung ins Feld – im Klartext heißt das: Die WVB-Umgestaltung erfolgt so, weil Schwarz-Rot das so will.

### Mietpreisprüfstelle ohne Durchgriffsmöglichkeiten

„Zu begrüßen ist nichtsdestotrotz, dass die neue Institution Aufgaben des Mieterschutzes übernehmen soll“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz. Die angekündigte Mietpreisprüfstelle trifft allerdings auf Skepsis. Sie soll nicht nur der Mieterschaft der städtischen Unternehmen, sondern allen offenstehen. Voraussichtlich wird mit der Aufgabe ein externer Dienstleister beauftragt – ähnlich wie bei der Ombudsstelle. „Die Mietpreisüberprüfung muss sanktionsbewehrt sein“, fordert Matthias Bernt. „Eine Überprüfung ihrer Miete können Mieter:innen auch alleine oder mit Hilfe von Anwäl:innen und Mietervereinen vornehmen. Wenn Verstöße nicht stärker geahndet werden, ist wenig gewonnen.“ Die Mietpreisprüfstelle bekommt aber keine Durchgriffsmöglichkeiten. „Sie prüft die Einhaltung der Mietpreisbremse, berät Mieterinnen und Mieter diesbezüglich und verweist –

wenn notwendig – an die zuständigen Stellen“, erklärt Behördensprecher Martin Pallgen. Für Rouzbeh Taheri steht deshalb fest: „Es ist eine Nebelkerze des Stadtentwicklungs-Senators, um durch Scheinaktivität die Untätigkeit des Senats und der Bundesregierung in Sachen Mieterschutz zu vertuschen.“

Jens Sethmann

◀ Was der WVB bleiben soll, ist Organisation und Unterstützung der Arbeit von Mieter:innen und -beiräten

werden nun abgeschafft.“ Wenn der Senat diese Aufgabe intern erledigen möchte, würde „der Bock zum Gärtner“ gemacht, so Kuhnert. „Gerade die Senatsbauverwaltungen haben



Foto: Sabine Mittermeier

sich immer schützend vor die landeseigenen Wohnungsunternehmen gestellt und diese vor stärkeren politischen Vorgaben zu schützen versucht“, berichtet er. „Die Wohnungsunternehmen freuen sich sicherlich, nun unbehelligter ihre Geschäfte betreiben zu können und dem Senat zu sagen, was die politischen Ziele sein sollten statt umgekehrt: Hier wedelt der Schwanz mit dem Hund!“ „Nicht mehr viel“ erwartet Matthias Bernt vom Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) von der neu ausgerichteten WVB. Er war Mitglied des WVB-Fachbeirats, in dem auf einer breiten Basis über die Strategie für die Wohnungsunternehmen diskutiert werden soll-



Foto: Christian Ditsch

### Die Behinderung hat Tradition

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ging aus dem Mietenvolksentscheid von 2015 hervor. Eigentlich wollte das Volksbegehren erreichen, dass die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) umgewandelt werden. Damit wären sie nicht mehr auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet gewesen. Der Zuspruch für das Volksbegehren war hoch. Doch weil die Umsetzung erhebliche Widerstände erwarten ließ, handelte die Initiative mit dem damaligen SPD-CDU-Senat einen Kompromiss aus: 2016 wurde die WVB als Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) gegründet. Sie bekam unter anderem die Aufgabe, „politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben“. So kontrollierte die WVB, ob die Wohnungsbaugesellschaften ihre Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung einhalten – etwa die Vermietungsquoten für Wohnberechtigungsschein-Inhaber:innen – und unterrichtete die Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage der Unternehmen. Auch die Schulung und Unterstützung der Mieter:innen in den Unternehmen und der Mieterbeiräte in den einzelnen Kiezen gehören zum Auftrag der WVB. Die Rolle der Mieterbeiräte ist mittlerweile gesetzlich verankert. Besonders die SPD-Senatoren haben die WVB nie akzeptiert. So torpedierte der damalige Finanzsenator Matthias Kollatz ihre Arbeit, indem er 2020 Volker Härtig in den WVB-Vorstand drückte – einen Polterer aus der immobilen Betonfraktion der SPD, der gegen den Mietenvolksentscheid polemisiert hatte. Und nachdem Christian Gaebler 2023 das Stadtentwicklungsressort übernommen hatte, entzog er als erstes der WVB die Zuständigkeit für die Berichterstattung über die Wohnungsunternehmen.

js



MEHRINGPLATZ

# Es läuft nicht rund am Rondell

■ Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt: [www.sanierungs-suedliche-friedrichstadt.de](http://www.sanierungs-suedliche-friedrichstadt.de)

Quartiersmanagement Mehringplatz: [www.qm-mehringplatz.de](http://www.qm-mehringplatz.de)

Der Kreuzberger Mehringplatz steckt in einer Abwärtsspirale. Das soziale Klima wird rauer, Vandalismus und Kriminalität sind Alltag. Die Jugend-, Bildungs- und Kultureinrichtungen, die etwas dagegen ausrichten könnten, sind schlecht ausgestattet, sitzen in maroden Gebäuden und haben eine ungewisse Zukunft. Mieter:innen resignieren vor der Verwahrlosung ihrer Wohnhäuser. Sanierungsvorhaben stocken, weil Geld fehlt und Planungen einem ständigen Hin und Her unterliegen.

Jahrelang war der Mehringplatz eine Baustelle. Die BVG musste die Tunneldecke der U-Bahn abdichten und dafür den ganzen Platz aufreißen. Die anschließende Neugestaltung sollte mit einer kreisrunden Grünflä-

chte und Reportagen schildern mal sachlich, mal sensationsheischend den Niedergang des Viertels. Auch die Gebietsvertretung des Sanierungsgebiets Südliche Friedrichstadt, ein ehrenamtliches Bürgergremium, stellt eine „Abwärtsspirale der baulichen und sozialen Missstände“ fest, die sich „verstetigt und verschärft“. „Akute Probleme sind Gewalt, Kriminalität, Drogenkonsum und -handel, Vandalismus sowie steigende Respektlosigkeit und Verlust von Hemmschwellen im Kontext des sozialen Miteinanders“, heißt es in einer Resolution der Gebietsvertretung, die im Juli einstimmig gefasst wurde. Die Kiez-Engagierten fordern eine Veranstaltung mit entscheidungsbefugten Senats- und Bezirkspolitikern, um konkrete Abhilfe zu beschließen. Eine Reaktion gibt es darauf bislang nicht.

Besonders dramatisch ist die Lage in der Friedrichstraße 1-3, die die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung KMA und ein Nachbarschaftszentrum mit Kiezkantine beherbergt. Das Gebäude ist seit Jahren marode. Wegen des undichten Daches sind mehrere Räume nicht mehr benutzbar, das Obergeschoss darf nur noch

alle Fotos: Christian Muhrbeck



Hängepartie für die seit Jahren marode Jugendeinrichtung KMA

che an die barocke Stadterweiterung erinnern, als der Platz als „Rondell“ angelegt wurde. Nachdem die Bauzäune entfernt wurden, trat ein, was die meisten vorausgesagt hatten: Die Menschen gingen nicht außen herum, sondern bahnten sich ihren Weg geradeaus über die Grünanlage. Ein breiter Trampelpfad bildete sich heraus, auf dem kein Gras mehr wächst. Auch sonst läuft so einiges nicht rund am Rondell. Alarmierende Pressebe-

2023 hat der ► einzige Supermarkt im Gebiet geschlossen

Seit Jahren verhindert dieses rottende Parkhaus den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses



von sieben Menschen gleichzeitig betreten werden, weil der Brandschutz fehlt. Seit der Aufstellung des Sanierungsgebiets im Jahr 2011 steht die Herrichtung des Gebäudekomplexes in der Kostenplanung des Bezirks, doch bewilligt wurden die Maßnahmen nicht.

## Die Jugend: Kein Geld, ohne Perspektive, aber voller Wut

Der Quartiersrat, das Bürgergremium des Quartiersmanagements, hat deshalb im Juni einen Offenen Brandbrief zur Rettung der Friedrichstraße 1-3 an den Senat geschrieben. Im Gebiet sind viele Familien auf die Einrichtungen in diesem Haus angewiesen, denn sie wohnen allzu oft mit vielen Personen in zu kleinen Wohnungen. „Zahlreiche Kinder und Jugendliche im Gebiet verbringen daher ihren gesamten Alltag außerhalb der Wohnung – ohne Geld, ohne Perspektive, voller Wut“, schreibt der Quartiersrat. Seine Forderung: „Kein Aufschieben mehr! Sofortige Einleitung der Sanierungsmaßnahmen, bevor noch ein größerer Schaden entsteht – am Gebäude und in der sozialen Struktur des Gebiets!“ Der Appell hatte zumindest insofern Erfolg, dass nun für die dringendsten Reparaturen rund 1,7 Millionen





Der Platz war wegen jahrelanger Bauarbeiten nicht nutzbar, das Wohnumfeld verkommt – die Bewohner:innen haben genug

Euro zur Verfügung gestellt werden – Baubeginn ist im nächsten Jahr. Die komplette Sanierung des Gebäudes kostet aber schätzungsweise 25 Millionen Euro.

Eine unendliche Geschichte entspinnt sich um die Parkhaus-Ruine an der Franz-Klühs-Straße. Sie sollte schon längst abgerissen und einem neuen Wohn- und Geschäftshaus gewichen sein. Doch der Eigentümer möchte höher bauen als der Bezirk es er-



laubt. So verhandelt nicht nur das bröckelnde Beton-Ungetüm weiterhin die Umgebung. Auch der sich daran anschließende Supermarkt musste im Sommer 2023 schließen. Für Anwohner:innen, die weniger mobil sind, ist der Lebensmittelein-

kauf seither schwierig geworden. Nebenan, im Wohnblock Wilhelmstraße 2-6, laufen die Sanierungsarbeiten unter Hochdruck. Ständige Wasserrohrbrüche, überflutete Keller, Rattenbefall und kaputte Schließanlagen hatten die Mieter:innen so aufgebracht, dass sie 2019 die Initiative „Mehringplatz-West – Es reicht!“ gegründet und lautstark protestiert haben. Sie haben erreicht, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge im Jahr 2020 dem privaten Eigentümer das Gebäude abkaufte. Die Anfang dieses Jahres begonnene Strangsanierung wird von allen begrüßt und läuft im Zeitplan. Doch die Mieter:innen klagen über wenig Rücksichtnahme. Lärm, Dreck und Staub seien allgegenwärtig, und in der sechs- bis achtwöchigen Bauphase pro Wohnung wisse man nie, wann die Bauarbeiter kommen und gehen. „Die Leute sind runter mit den Nerven“, berichtet Mieterin Hendrikje Herzberg. „Das Hauptproblem ist die ungenügende Kommunikation mit der Howoge.“ Mit der Beratung der Mieter:innen hat die Howoge dieselbe Firma beauftragt, die auch die Sanierungsarbeiten geplant hat und überwacht. „Mieter sind hier nur ein Hindernis“, stellt Hendrikje Herzberg fest. Eigentlich ist es in Berliner Sanierungsgebieten seit den 1980er Jahren Standard, dass Mieterberatungen vom Eigentümer unabhängig sind. Dass mit einem städtischen Wohnungsunternehmen nicht unbedingt alles gut wird, wussten die Mieter:innen schon von ihren Nachbar:innen auf der Ostseite des Mehringplatzes.

### Massive Kritik an Mängelbeseitigung durch die Gewobag

In den rund 1000 Wohnungen der Gewobag häufen sich die Klagen über defekte Klingelanlagen, kaputte Türschlösser, ausgefallene Aufzüge und Verdreckung – und vor allem darüber, dass die gemeldeten Schäden nur sehr schleppend repariert werden. Die von der Gewobag beauftragte Hauswart-Firma ist für die Mieter:innen kaum erreichbar und selten sichtbar. Aus Resignation über die Zustände hat sich hier der Ge-

wobag-Mieterbeirat aufgelöst, und bei der angesetzten Neuwahl fand sich niemand, der für das frustrierende Amt kandidieren wollte. Ein herber Rückschlag wäre es für den Kiez, wenn die Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) tatsächlich



in das ehemalige Kaufhaus Galeries Lafayette ziehen sollte. Vor sechs Jahren hatte der Senat eigentlich entschieden, die ZLB bei der Amerika-Gedenkbibliothek (AGB) am Halleschen Tor anzusiedeln. Das hätte dem benachteiligten Stadtteil sehr gut getan, doch nun muss die Bewohnerschaft sogar darum bangen, dass die für sie enorm wichtige AGB erhalten bleibt.

Jens Sethmann

Die Ansiedlung der ZLB ist ebenso fraglich wie der Verbleib der AGB am Rand des Sanierungsgebiets

### Nicht Wohnungen, sondern soziale Infrastruktur im Blick

Im Jahr 2011 wurde die Südliche Friedrichstadt als Sanierungsgebiet festgelegt – das erste, das nicht hauptsächlich von Altbauten geprägt ist. Zentral ist die Wohnbebauung um den Mehringplatz, die um 1970 im Sozialen Wohnungsbau errichtet wurde. Zu den wenigen Altbauten, die den Krieg überstanden haben, gesellten sich die Neubauten der Internationalen Bauausstellung IBA 1984/87. Im Fokus der Sanierung liegt aber nicht der Wohnungsbestand, sondern die soziale Infrastruktur. Innerhalb von zehn Jahren sollte deren Modernisierung erledigt sein. Das war nicht zu schaffen. Der Bezirk hat mit Mühe eine Verlängerung des Sanierungsrechts bis 2026 erstritten und bemüht sich schon um weitere fünf Jahre Zeit – Ausgang ungewiss.

Wegen der schwachen Sozialstruktur wurde für den Mehringplatz im Jahr 2005 ein Quartiersmanagement eingerichtet. Damit können Gelder aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt im Kiez eingesetzt werden. Doch die Beendigung des Quartiersmanagements im Jahr 2027 ist beschlossene Sache.

js

## STUDENTISCHES WOHNEN

# Private Wohnheime – eine Lizenz zum Gelddrucken

Die Zeiten sind lange vorbei, als Studierende in Berlin preiswerte große Altbauwohnungen fanden. Der Mietwohnungsmarkt ist bekanntermaßen leergefegt. Doch irgendwo müssen die jungen Menschen ja unterkommen, wenn sie zum Studieren nach Berlin kommen. Diese Zwangslage machen sich Betreiber privater Studierendenwohnheime zunutze – zum Schaden der Wohnungssuchenden: Eine gesetzliche Regelung erlaubt ihnen, ihr Zimmer zu horrenden Preisen anzubieten.

In den staatlich finanzierten Wohnheimen sind die Kosten erträglich, doch der Andrang ist alljährlich riesig

Im Sommersemester 2024 studierten 193273 Studenten und Studentinnen in Berlin. Die allermeisten wohnen nicht bei den Eltern, brauchen also Wohnraum und suchen danach auf Plattformen wie „WG-Gesucht“. Hier liegt die mittlere Miete der Angebote für ein WG-Zimmer bei 650 Euro, wie

Doch die Aussichtslosigkeit, auf dem Berliner Mietmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden, lässt das Wohnheim dann doch als annehmbare Ausweichmöglichkeit erscheinen. Die Preise sind mit durchschnittlich 20 Euro für den Quadratmeter durchaus attraktiv, wenn man berücksichtigt, dass es sich hier um eine All-Inclusive-Miete handelt, die neben Heizung auch Strom und alle sonstigen Kosten sowie die Nutzung der Gemeinschaftsräume beinhaltet. In 31 Heimen in Berlin bietet das Studierendenwerk 9200 Plätze. Doch das ist bei Weitem nicht ausreichend. „Derzeit sind 4100 Bewerbe:innen auf der Warteliste,“ gibt Jana Judisch Auskunft. „Davon ist aber ein Teil auch für spätere Termine vorgemerkt.“ Stand 1. September 2024 sind 1100 Studierende unversorgt, das heißt, sie wollten zu diesem Zeitpunkt oder vorher einziehen, es war aber kein Zimmer in den von ihnen ausgewählten Wohnheimen frei. Bis zu drei Wohnheime kann man sich bei der Bewerbung aussuchen. „Die Chancen, schneller einen Platz zu bekommen, steigen, wenn man sich nicht

## Kürzere Wartezeit bei abgelegeneren Standorten

nur auf die Plätze im Zentrum bewirbt, sondern auch die etwas abgelegeneren Standorte in Erwägung zieht,“ weiß Jana Judisch. In besonders dringenden Fällen werden Ausnahmen gemacht, aber im Durchschnitt beträgt die Wartezeit etwa zwei Semester.

2015 hatte der Senat 5000 neue öffentliche Wohnheimplätze bis 2020 versprochen. Im August 2022 waren



Fotos: Sabine Mittermeier

davon 2752 gebaut. Wer hier nicht unterkommt, muss auf andere Wohnheime ausweichen, in denen, Stand 2023, 21637 private Schlafplätze existierten. 7752 waren zu eben dieser Zeit geplant oder im Bau. Doch die hier aufgerufenen Mieten halten mit den vergleichsweise günstigen Preisen in den öffentlichen Wohnheimen keinerlei Vergleich stand. Die privaten Betreiber des „Neon Wood“ in Friedrichshain verlangen beispielsweise für das einfache Basiszimmer 49 Euro pro Quadratmeter. Auch hier ist alles inklusive. Doch es geht noch deutlich teurer. Im „The Fizz“ in Kreuzberg werden als besonderer „Last-Minute-Preis“ für ein 19 Quadratmeter großes Zimmer 1100 Euro verlangt – all inklusive. Das sind opulente 58 Euro pro Quadratmeter. Für die besten Wohnungen werden in privaten Wohnheimen astronomische 74 Euro verlangt. Neben drei Monatsmieten Kautionskassieren diese Wohnheime noch eine einmalige „Servicepau-



Foto: Christian Mührbeck

eine jüngst erschienene Datenanalyse des „Spiegel“ ausweist. Das ist deutlich mehr als der bundesweite Durchschnitt, der bei 431 Euro liegt. Und ganz erheblich mehr als die Wohnkostenpauschale, die Bafög-Bezieher:innen gewährt wird: Sie liegt bei 360 Euro, knapp die Hälfte der durchschnittlichen Miete muss dann aus eigener Tasche finanziert werden. Wunschwohnform der Studierenden sei die Wohngemeinschaft, sagt die Pressesprecherin des mit öffentlichen Mitteln finanzierten Berliner Studierendenwerks, Jana Judisch. „Die Zimmer in unserem Studierendenwohnheimen sind fast immer ihre zweite Wahl“, beschreibt sie die Wohnwünsche der Bewerber:innen.



„Im Durchschnitt beträgt die Wartezeit für einen Platz im Studierendenheim zwei Semester“: Jana Judisch, Pressesprecherin des Studierendenwerks





miete liegen dürfen, und auch die Mietpreisbremse, nach der bei Neuvermietung die Miete höchstens zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen darf, nicht zur Anwendung kommt? Rechtliche Grundlage für Studierendenwohnheime ist § 549 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Hier werden eine ganze Reihe von Vorschriften des Mieterschutzes im BGB im Falle der Vermietung als Zimmer in Studierendenwohnheimen für nicht geltend erklärt.

### Wann ist ein Wohnheim ein Wohnheim?

Neben Kündigungsschutzregeln sind dies vor allem auch die Bestimmungen über die zulässige Miethöhe. Dies war lange Zeit kein Problem, da öffentliche Wohnheime allgemein – und auf diese zielte die Vorschrift – moderate Mietpreise nahmen, die unter den Vergleichsmieten lagen. Doch dann wurde dem Bundesgerichtshof (BGH) die Frage vorgelegt, wann rechtlich gesehen eigentlich ein Mietverhältnis in einem Studentenwohnheim vorläge. Durch das Urteil des BGH aus dem Jahr 2012 ist für Ausbeutung von Studierenden durch Vermieter:innen in angeblichen „Studentenwohnheimen“ Tür und Tor geöffnet worden. Als einzigen Prüfpunkt, um das Merkmal Studentenwohnheim zu erfüllen, hat der BGH nämlich nur einen regelmäßigen Austausch der Mieter:innen und deren Gleichbehandlung verlangt. Insbesondere die Miethöhe und die Gewinnerzielungsabsicht spielen also keinerlei Rolle. Vermieter:innen nutzen dies jetzt gnadenlos aus, umgehen die Regelungen des Mieterschutzes und realisieren exorbitante Quadratmeterpreise. Kein Wunder, dass die internationalen Investoren das BGH-Urteil begrüßen. „Studierendenwohnheime mit 18- bis 24-Quadratmeter-Apartments sind derzeit das lukrativste Investment im Immobilienbereich“, sagte dem „Tagesspiegel“ Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research für den schwedischen Projektentwickler Catella, der selbst Studierendenwohnheime im Portfolio hat.

Private Wohnheime bieten die Mangelware zu oppulente Preisen an: Smartrent (o.l./u.r.), The Fizz (o.) und Neon Wood (l.)

schale“ von 200 bis 300 Euro. Für manche der „Micro-Apartments“, wie sie in der Branche genannt werden, muss man nicht einmal immatrikuliert sein. Es werden zwei verschiedene Vertragsarten angeboten. Ist man nicht Student oder Studentin,

### Die Vereinbarungen sind biegsam

wird das Zimmer „zum vorübergehenden Gebrauch“ vermietet. Eigentlich ist diese Regelung für Monteure und andere gedacht, die sich nur für begrenzte Zeit in einer Stadt aufhalten und dort keinen Lebensmittelpunkt gründen wollen. Die Rechtsprechung begrenzt solche Verträge auf maximal sechs Monate. Doch die Vermieter:innen ignorieren diese Regelung einfach, und da kaum jemand dagegen klagt, kommen sie in vielen Fällen auch damit durch. Doch wie kann es sein, dass die Quadratmeterpreise so unendlich weit über der ortsüblichen Vergleichs-

### Besuch bis 23 Uhr

Als Vorläufer aller heutigen Wohnheime kann das von Walter Gropius entworfene Wohnheim im Bauhausstil in Dessau gelten. Hier sollte die Verbindung von Wohnen, Essen, Ausbildung und sozialen Kontakten geschaffen werden. Als nach dem Zweiten Weltkrieg die Studierendenzahlen stark anstiegen, wurde 1959 im sogenannten „Düsseldorfer Wohnheimplan“ das Ziel ausgerufen, für 30 Prozent der Student:innen Plätze in Wohnheimen anbieten zu können. Dieses Ziel wurde nie erreicht. Die Regeln in den Wohnheimen waren deutlich strenger als heute: Besuch war damals nur bis 23 Uhr erlaubt, und die Bewohner:innen mussten Gemeinschaftsleistungen wie Telefondienst oder Bibliotheksarbeit erbringen. Im Handbuch über Wohnheime des Studentenwerks fanden sich noch 1969 seitenlange Absätze über den Wert von Heimleitern und Heimordnungen – was die Student:innen aber schon damals als „alten Schinken“ bezeichneten.

Jetzt ist die Politik gefragt. So sagt die für Friedrichshain-Kreuzberg/Prenzlauer Berg-Ost direkt gewählte Bundestagsabgeordnete Canan Bayram von den Grünen: „Nach meiner Auffassung gibt es bei der Minderung des Mieter:innenschutzes nach § 549 Abs. 3 BGB erheblichen Handlungsbedarf – es müssen gesetzliche Definitionen für Studentenwohn-



Foto: Peter Homann/Gegendruck

heime vorgegeben werden.“ Diesem Vorschlag gegenüber gibt sich das Studierendenwerk pessimistisch: „Es würden trotzdem und weiterhin für Studierende nicht mehr bezahlbare Wohnungen entstehen“, meint Jana Judisch. Stefan Klein

Am Mangel an Wohnheimplätzen hat sich seit Jahren nichts geändert: Protestaktion „Sleep In“ von Studierenden 2013

## KLINGELSCHILD

## Der Name ist kein Muss

Angela Merckels Name wird vermutlich nicht auf dem Klingeltableau ihres Wohnhauses stehen. Frauen, die von ihrem (Ex-)Partner bedroht werden oder Opfer von Stalking sind, müssen ebenfalls darauf achten, ihre Identität geheim zu halten. Können Mieter:innen verlangen, dass ihr richtiger Name auf dem Klingelschild entfernt wird?



Foto: Sabine Mittermeier

Was an der Klingel steht, ist Sache der Mieter und Mieterinnen

Beim Berliner Mieterverein erlebt man immer mal wieder, dass Mieter:innen Ärger bekommen, weil sie einen falschen Namen auf das Klingelschild geschrieben haben. Häufig wird dann eine nicht genehmigte Untervermietung vermutet. So war es auch bei einer Mieterin, die in ihrer Wohnung schon einmal überfallen worden war und aus Sicherheitsgründen einen zweiten, männlichen Namen auf das

Klingelschild schrieb. Prompt kündigte ihr die Hausverwaltung fristlos wegen angeblicher Untervermietung. Dass solche Fälle mitunter sogar vor Gericht landen, sei ein Unding, findet BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Am besten ist es natürlich, die Hausverwaltung vorher zu informieren“, lautet sein Rat. Wer einen triftigen Grund hat, kann darauf bestehen, dass auf dem Klingelschild nicht zu sehen ist, wer dort wohnt. Dabei muss man erst einmal nicht ins Detail gehen. Der Hinweis auf Sicherheitsbedenken genügt. Wenn die Hausverwaltung das nicht akzeptiert, sollte das weitere Vorgehen in der Mietrechtsberatung besprochen werden.

Rechtsprechung zu diesem Thema gibt es kaum. Das Amtsgericht Schöneberg urteilte 1990, dass der Mieter die Beschriftung der Klingelanlage mit seinem Namen nicht zu dulden hat (AG Schöneberg vom 7. Mai 1990 – 8 C 114/90). In diesem Fall ging es um einen Mieter, der im gleichen Haus auch ein Gewerbe betrieb. Weil er in seinem Laden bereits mehrfach bedroht worden war, wollte er durchsetzen, dass der Ver-

mieter sein Namensschild auf dem Klingeltableau des Hauses entfernt. Das wollte der Vermieter nicht hinnehmen. Er argumentierte, dass ein Miethaus einem gewissen Ordnungsprinzip unterliege und zu dem gehöre unter anderem, dass kenntlich gemacht wird, wer wo im Hause wohnt und erreichbar sei. Der Mieter berief sich dagegen auf seine Persönlichkeitsrechte. Der Bereich privater Lebensgestaltung schließe das Recht auf Wahrung der Namensanonymität ein. Das Gericht folgte der Argumentation des Mieters. Mittels Namensschildern den privaten Aufenthaltsbereich für Dritte gegen den Willen des Betroffenen kenntlich zu machen, sei eine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts. Es bestehe weder eine mietvertragliche noch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die Beschriftung zu dulden.

Eigenmächtig vorzugehen ist jedoch nicht zu empfehlen. So entschied das Amtsgericht Köln: Versehen Mieter ihr Klingelschild mit einem falschen Namen, so müssen sie damit rechnen, dass sie zur Hälfte die Kosten dafür zahlen müssen, die dem Vermieter dadurch entstehen, wenn er ihnen eine Abmahnung wegen unerlaubter Untervermietung zukommen lässt (AG Köln, 219 C 325/00).

### Missverständnisse vermeiden


In dem betreffenden Fall hatte die Mietpartei am Klingelschild den Mädchennamen der Mieterin angebracht. Der Vermieter schickte über seinen Anwalt eine Abmahnung wegen nicht genehmigter Untervermietung. Die Kosten in Höhe von 100 Euro wollte er von den Mieter:innen erstattet bekommen. Das Gericht befand zwar, dass die Abmahnung unberechtigt sei. Dennoch treffe die Mieter:innen ein Mitverschulden, weil sie vom Mietvertrag abweichende Namen angebracht hatten. Es liegt dann im eigenen Interesse, sicherzustellen, dass man auch ohne Namen vom Paketzusteller oder dem Rettungsdienst gefunden wird, etwa durch eine Wohnungsnummer. *Birgit Leiß*

### Klingelgate

2018 kam es zu einer Posse, die als „Klingelgate“ durch die Presse ging. Eine Hausverwaltung in Wien ersetzte in ihren 220000 Wohnungen die Namensschilder gegen Nummern. Der Grund: Ein Mieter hatte sich beschwert, weil er einen Verstoß gegen die gerade in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gewittert hatte. Der Fall schwappte, angeheizt durch den Immobilienverband Haus & Grund und die Boulevardpresse, nach Deutschland über. Verbandspräsident Kai Warnecke befürchtete Bußgelder in Millionenhöhe und empfahl seinen Mitgliedsunternehmen, die Klingelschilder zu entfernen. Schließlich stellten sowohl die Datenschutzbeauftragte des Bundes als auch die EU-Kommission klar: Klingelschilder mit Namen sind kein Verstoß gegen die DSGVO.

bl



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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Aufrechnung gegen Kautionsrückzahlungsanspruch

**Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.**

BGH vom 10.7.2024 – VIII ZR 184/23 –

 Langfassung im Internet

Die Mieterin begehrte nach Beendigung des Wohnraummietvertrags und Rückgabe der Wohnung am 8. November 2019 die Rückzahlung der von ihr geleisteten Barkautionsabrede in Höhe von rund 780 Euro. Der beklagte Vermieter rechnete mit Schreiben vom 20. Mai 2020 über die Kautionsabrede und erklärte die Aufrechnung mit – streitigen – Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache in einer das Kautionsguthaben übersteigenden Höhe. Die Mieterin berief sich insoweit auf Verjährung.

Die Instanzengerichte gaben der Mieterin recht. Die Ansprüche des Vermieters seien seit dem 9. Mai 2020 verjährt (§ 548 Abs. 1 BGB: „Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechte-

rungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält“).

Gemäß § 390 BGB könne eine Forderung, der die Verjährungs-Einrede entgegenstehe, nicht aufgerechnet werden. Hiervon mache § 215 BGB zwar eine Ausnahme für den Fall, dass eine zwischenzeitlich verjährte Forderung in dem Zeitpunkt, in dem erstmals habe aufgerechnet werden können, noch nicht verjährt gewesen sei. Diese Ausnahme greife allerdings vorliegend nicht ein, da eine Aufrechnungslage in unverjährter Zeit mangels Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen nicht bestanden habe.

Der Anspruch auf Rückzahlung einer Barkautionsabrede als Geldforderung und der auf Naturalrestitution (d. h. Behebung des Schadens durch den Mieter) gerichtete Anspruch auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache seien nicht gleichartig. Zwar könne der Vermieter nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB statt der Naturalrestitution den hierfür erforderlichen Geldbetrag verlangen und so die Gleichartigkeit der Forderungen herstellen (sog. Ersetzungsbefugnis). Diese Ersetzungsbefugnis habe der Vermieter aber erst am 20. Mai 2020 konkludent erklärt. Dieser Ansicht wollte der BGH nicht folgen:

Dass der Vermieter nicht innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB seine Ersetzungsbefugnis ausgeübt habe, stehe einer Anwendung der Vorschrift des § 215 Alt. 1 BGB nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage, welche einer im Wohnraummietverhältnis getroffenen Barkautionsabrede typischerweise zu Grunde liege, sei diese regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern solle.

Im Hinblick auf den Sinn der Kautionsabrede, dem Vermieter eine Befriedigung durch Aufrechnung zu ermöglichen, widerspräche es den beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietvertrages, wenn die Anwendung der Ausnahmenvorschrift des § 215 Alt. 1 BGB alleine daran scheitern würde, dass der Vermieter in unverjährter Zeit die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nicht ausgeübt habe. Hierdurch würde der Ersetzungsbefugnis eine Stellung eingeräumt, die ihr die Parteien jedenfalls im Wohnraummietverhältnis bei vereinbarter Barkautionsabrede regelmäßig nicht zukommen lassen wollen.

Die Ersetzungsbefugnis diene dem Interesse des Geschädigten (hier: des Vermieters). Sie solle den Geschädigten davon befreien, die Sache zur Schadensbeseitigung dem Schädiger anzuvertrauen, und dem Geschädigten die Möglichkeit eröffnen, die Schadensbeseitigung in eigener Regie durchzuführen. Ihre Ausübung sei demzufolge für den Geschädigten nicht an bestimmte formelle Hürden geknüpft; sie bedürfe insbesondere keiner Angabe

von Gründen oder näherer Absprachen mit dem Schädiger.

Die Ausübung der Ersetzungsbefugnis erfolge in der Regel – zulässigerweise und konkludent – bei der Kautionsabrechnung zusammen mit der Aufrechnungserklärung. Mit dem Zugang der Aufrechnungserklärung bei dem Mieter sei der dem Vermieter zustehende Schadensersatzanspruch in Geld zu erfüllen und werde damit die für eine Aufrechnungslage nach § 387 BGB erforderliche Gleichartigkeit zu dem Kautionsrückzahlungsanspruch geschaffen.

Wäre für die Anwendbarkeit des § 215 Alt. 1 BGB die Abgabe der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit Voraussetzung, wäre der Vermieter gezwungen, gegebenenfalls bereits vor Ablauf der Kautionsabrechnungsfrist gesondert seine Ersetzungsbefugnis auszuüben. Dies ließe außer Betracht, dass die Interessenlage, deren Schutz § 215 Alt. 1 BGB dienen soll, gerade im Hinblick auf den Sinn der von den Parteien vereinbarten Barkaution auch ohne Ausübung der Ersetzungsbefugnis gegeben sei. Vor allem würde nicht berücksichtigt, dass der Mieter an einer isolierten Ausübung der Ersetzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig kein Interesse habe, weil er bis zu der Abrechnung des Vermieters über das Kautionsguthaben ohnehin nicht wisse, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich dieser auf Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache berufe.

Da die Aufrechnung des Vermieters hiernach nicht an der Verjährung scheiterte, hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses die erforderlichen Feststellungen dazu treffen kann, ob die von dem beklagten Vermieter behaupteten Schadensersatzansprüche bestehen.

## Nießbrauch

**Der Grundstückseigentümer, der den verstorbenen Nießbraucher nicht als Alleinerbe beerbt hat, ist in Ansehung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge nicht schon deshalb nach Treu und Glauben an der Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß § 1056 Abs. 2 BGB gehindert, weil ihm das dienende Grundstück von dem Nießbraucher mit dem Motiv der vorweggenommenen Erbfolge übertragen worden ist.**

BGH vom 12.6.2024 – XII ZR 92/22 –

➔ Langfassung im Internet

Die Überschrift des § 1056 BGB lautet: „Miet- und Pachtverhältnisse bei Beendigung des Nießbrauchs“. In Absatz 2 Satz 1 der Vorschrift heißt es dann: „Der Eigentümer ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.“

Die Vorschrift enthält also ein Sonderkündigungsrecht des Eigentümers gegenüber dem Mieter des Nießbrauchers bei Ende des Nießbrauchs.

Dieses Sonderkündigungsrecht hat bei Wohnraummietverhältnissen nur Bedeutung, wenn die Mietvertragsparteien einen (langjährigen) Kündigungsausschluss vereinbart haben. In solchen Fällen hebt § 1056 BGB den Kündigungsausschluss aus.

Allerdings unterliegen Sonderkündigungsrechte wie § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB bei Wohnraum dem Erfordernis eines berechtigten Interesses, z.B. Eigenbedarf (vgl. § 573 d Abs. 1 BGB). Bei unbefristeten Wohnraummietverhältnissen erleichtert § 1056 BGB also nicht das Kündigungsrecht des Eigentümers. Lediglich die Kündigungsfrist ist in diesen Fällen immer die dreimonatige (vgl. § 573 d Abs. 2 BGB).

Im entschiedenen Fall bestand ein auf zehn Jahre befristeter Gewerbemietvertrag.

Es ging hier unter anderem um die Rechtsfrage, ob die Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, der Alleinerbe des Nießbrauchsberechtigten wird, und die Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dem – wie im vorliegenden Fall – das dienende Grundstück im Wege vorweggenommener Erbfolge übertragen wurde, in Ansehung des Sonderkündigungsrechts nach § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zumindest „wertungsmäßig“ vergleichbar seien. Der BGH verneint diese Rechtsfrage.

Nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum scheidet ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Eigentümers nach § 1056 Abs. 2 BGB aus, wenn er persönlich an den Mietvertrag gebunden sei, etwa weil er den Mietvertrag schon selbst vor Bestellung des Nießbrauchs abgeschlossen hatte und der Nießbraucher für die Dauer seines Rechts in den Mietvertrag eingetreten war (§ 567 Satz 1 i.V.m. § 566 Abs. 1 BGB) oder wenn der Eigentümer dem vom Nießbraucher abgeschlossenen Mietvertrag persönlich beigetreten sei. Dasselbe gelte auch, wenn der Grundstückseigentümer den Nießbraucher als Alleinerbe beerbt habe, da er in diesem Fall nach erbrechtlichen Grundsätzen durch Universalsukzession unmittelbarer Vertragspartner des Mieters geworden sei und daher bereits gemäß §§ 1967 Abs. 1, 1922 BGB erbrechtlich für die Erfüllung des Mietvertrages als Nachlassverbindlichkeit hafte (so schon BGH vom 20.10.2010 – XII ZR 25/09 –).

Demgegenüber treffe den durch einen Übertragungsvertrag im Wege vorweggenommener Erbfolge Begünstigten gemäß § 1967 BGB nach allgemeiner Ansicht keine Haftung für Nachlassverbindlichkeiten des Erblassers. Deshalb hafte auch derjenige, dem das dienende Grundstück mit dem Motiv der vorweggenommenen Erbfolge unter Vorbehalt eines Nießbrauchs übertragen werde, nicht schon kraft Gesetzes für die Erfüllung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge. Würde man ihm vielmehr das Sonderkündigungsrecht aus § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB verwehren, würde man ihm dadurch eine im Gesetz nicht vorgesehene Haftung für die Erfüllung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge auferlegen.

Der BGH entschied deshalb wie aus dem Leitsatz ersichtlich.



### Auswechseln der WG-Mitglieder

Ob sich aus einem Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft und etwaigen Nachträgen zu diesem Mietvertrag auch ohne ausdrückliche Vereinbarung (konkludent) ein Anspruch auf Zustimmung zu künftigen Mieterwechseln gegenüber dem Vermieter ergibt, kann aus der Gesamtheit folgender Indizien geschlossen werden:

Mietvertrag mehrerer Personen für große Wohnung; mehrere Nachträge zum Auswechseln der Mieter; Schriftwechsel mit „Wohngemeinschaft“; positive bei Vertragsabschluss geäußerte Einstellung des Vermieters zum Leben als „Wohngemeinschaft“.

LG Berlin vom 13.10.2022  
– 65 S 151/21 –

🔗 Langfassung im Internet

### Zahlungsverzug

Mieter kommen mit der laufenden Miete nicht in Verzug, solange sie die Zahlungsanweisung bis zur Fälligkeit der Miete vornehmen und die Miete dem Konto des Vermieters später – wenn auch erst nach dem Fälligkeitstermin – tatsächlich gutgeschrieben wird. Bestreitet der Vermieter allerdings die Gutschrift, tragen die Mieter die Beweislast für den (verspäteten) Zahlungseingang und geraten – im Fall der späteren Nichterweislichkeit der streitigen Gutschrift – mit ihren Mietzahlungen jedenfalls dann in Verzug, wenn sie die Zahlungen nicht unverzüglich erneut vornehmen, nachdem sie vom Vermieter auf deren bislang unterbliebenen Eingang hingewiesen worden sind.

LG Berlin vom 25.4.2023  
– 67 S 103/22 –, mitgeteilt von  
RiLG Simon Scharf

🔗 Langfassung im Internet

Es ging hier um die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Das Gericht bejahte diese.

Das Gericht wies zunächst darauf hin, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf ankomme, dass die Miete auf dem Konto des Vermieters eingegangen sei; es genüge vielmehr, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag am Fälligkeitstag erteile; Verzögerungen oder Fehlleitungen durch die Bank führten dann nicht zum Verzug.

Denn bei Mietschulden, wie bei anderen Geldschulden auch, handele es sich um eine sogenannte qualifizierte Schickschuld, die im Zweifel am Wohnsitz des Mieters zu erfüllen sei. Gemäß § 270 Abs. 1 BGB trage der Mieter allerdings die Verlustgefahr bei Geldleistungen, denn Geld habe der Mieter im Zweifel auf seine Gefahr und Kosten dem Vermieter an dessen Wohnsitz zu übermitteln. Es handele sich im vorliegenden Fall, in dem der Eingang der von den Mietern behaupteten Zahlungen seitens der Vermieterin unter Vorlage ihrer Mieterkontoübersicht substantiell bestritten wurde, auch nicht lediglich um das sogenannte Verzögerungsrisiko – welches die Vermieterin zu tragen hätte – sondern eben um das Verlustrisiko. Dieses trügen gemäß § 270 Abs. 1 BGB weiterhin die Mieter als Schuldner der Mietzahlungspflicht aus § 535 Abs. 1 BGB. Demnach kämen Mieter mit der laufenden Miete nicht in Verzug, solange sie die Zahlungsanweisung bis zur Fälligkeit der Miete vornehmen und die Miete dem Konto des Vermieters später – wenn auch erst nach dem Fälligkeitstermin – tatsächlich gutgeschrieben werde.

Bestreite der Vermieter allerdings die Gutschrift, trügen die Mieter die Beweislast für den (verspäteten) Zahlungseingang und gerieten – im Fall der späteren Nichterweislichkeit der streitigen Gutschrift – mit ihren Mietzahlungen jedenfalls dann in Verzug, wenn sie die Zahlungen nicht unverzüglich erneut vornahmen, nachdem sie vom Vermieter auf deren bislang unterbliebenen Eingang hingewiesen worden seien.

Insofern obliege den Mietern als Schuldern zwar nicht die Beweislast für die rechtzeitige Gutschrift der Überweisungsbeträge auf dem Konto der Vermieterin; dass die Gutschrift überhaupt erfolgt sei, hätten sie jedoch zu beweisen.

Dieser Beweis sei den Mietern im Streitfall jedoch nicht gelungen. Es fehlte an einem Nachweis dafür, dass der Leistungserfolg tatsächlich eingetreten war. Hinsichtlich von insgesamt acht Zahlungen seien die Mieter der ihnen obliegenden Darlegungs- und Beweislast nicht dahingehend nachgekommen, dass nachgewiesen worden wäre, dass die entsprechenden Zahlungen bei der Vermieterin als Gläubigerin des Mietzinsanspruches eingegangen waren. Zwar hätten die Mieter Unterlagen vorgelegt, die ihren Angaben nach von ihrer Bank stammen und aus denen sich ergeben sollte, dass die acht streitigen Überweisungen in Höhe von insgesamt 3.250,00 Euro ausgeführt und nicht zurückgezogen oder nicht verbucht worden seien. Demgegenüber habe die Vermieterin jedoch ebenfalls umfangreiche Unterlagen ihres Kreditinstituts vorgelegt, aus denen sich ergab, dass die in Rede stehenden Überweisungen bei ihr – auch weiterhin – nicht eingegangen seien.

Das damit gegebene „non-liquet“ gehe zu Lasten der für die Gutschrift der streitigen Überweisungen beweisbelasteten Mieter.

Die Mieter – so das Gericht – hätten diesen Zahlungsverzug auch zu vertreten i.S.v. § 286 Abs. 4 BGB.

Selbst wenn man annehmen wollte, dass die Mieter zunächst keine Kenntnis davon hatten, dass die von ihnen behaupteten Zahlungen nicht bei der Vermieterin gutgeschrieben wurden, hätten sie jedenfalls durch die Klageschrift und die darin enthaltene Mietkontoübersicht von dem nach Auffassung der Vermieterin bestehenden Mietrückstand erfahren. Ein bis dahin womöglich bestehender unvermeidbarer Tatsachenirrtum sei spätestens mit Zustellung der Klageschrift entfallen. Dennoch hätten sie in der Folge weder den Mietrück-

stand ausgeglichen, noch dafür Sorge getragen, dass jedenfalls bei folgenden Zahlungen sichergestellt sei, dass diese auf dem Empfängerkonto der Vermieterin eingehen. Vielmehr sei es auch bei den weiteren Zahlungen erneut dazu gekommen, dass diese Zahlungen zwar von den Mietern behauptet worden seien, der Eingang auf dem Konto der Vermieterin jedoch nicht nachgewiesen werden konnte. Die Mieter hätten insofern jedenfalls fahrlässig gehandelt. § 675 z BGB, nach der einem Zahlungsdienstnutzer – hier also den Mietern – bei nicht erfolgter, fehlerhafter oder verspäteter Ausführung eines Zahlungsauftrags ein Schadensersatzanspruch gegen den Zahlungsdienstleister zustehen kann, betreffe lediglich das Innenverhältnis des Zahlungsschuldners gegen den Zahlungsdienstleister und habe auf die Verzugslage zum Zeitpunkt des Zugangs der hier streitgegenständlichen Kündigung keinen Einfluss.


## Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf

**Hat im Vorfeld einer Eigenbedarfskündigung die Bedarfsperson eine von ihr genutzte Wohnung an den kündigenden Vermieter zurückgegeben, damit dieser die Wohnung leerstehend zu einem besseren Kaufpreis veräußern kann, und kündigt der Vermieter daraufhin eine andere vermietete Wohnung, um die Bedarfsperson nunmehr dort unterzubringen, so ist die Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.**

**Dies gilt jedenfalls dann, wenn die veräußerte und die gekündigte Wohnung im wesentlichen vergleichbare Eigenschaften aufweisen und wenn die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB im Verhältnis zum gekündigten Mieter nicht vorgelegen hätten.**


**Der Umstand, dass der Vermieter bei einem Verkauf der Wohnung in unvermietetem Zustand einen höheren Verkaufserlös erzielen würde als in vermietetem Zustand, begründet**

**kein berechtigtes Interesse i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Die bloße Erzielung eines Mehrerlöses kann keinen tragfähigen Kündigungsgrund bilden.**

*LG Berlin vom 2.6.2023 – 66 S 170/22 –, mitgeteilt von VRiLG Ralf-Dietrich Schulz (ZK 66)*  
 Langfassung im Internet

## Mietpreisbremse

**Bei einer Mietpreisbremsenklage ist für die Ermittlung der zulässigen Miete auch eine evident vorliegende umfassende Modernisierung außer Acht zu lassen, wenn der Vermieter keine hinreichenden Angaben zum Vorzustand der Wohnung macht, da ohne Kenntnis des Vorzustands der Instandsetzungsanteil der vorgenommenen Arbeiten nicht bemessen und werden kann. Eine reine Schätzung durch das Gericht kommt nicht in Betracht.**

*LG Berlin II vom 28.6.2024 – 65 S 198/23 –, mitgeteilt von RA Max Werner Althoff*  
 Langfassung im Internet

Hier ging es darum, ob der Vermieter sich für das Verlangen der hohen Miete auf die Ausnahmeregelung des § 556 f Satz 2 BGB („umfassende Modernisierung“) stützen konnte.

Das Landgericht hat die Unanwendbarkeit des § 556 f Satz 2 BGB angenommen, weil es vorliegend an der Darlegung einer umfassenden Modernisierung fehle.

Eine Modernisierung von Wohnraum sei umfassend im Sinne des § 556 f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweise, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lasse.

Dies sei dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordere und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führe, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspreche.

Beide Prüfungskriterien seien dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.

Ein im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liege vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreiche.

In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürften lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB angefallen seien. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a Abs. 1 BGB zählten hierzu nicht.

Vorliegend habe der Vermieter Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 45.607,65 Euro (= 686,04 Euro/m<sup>2</sup>) behauptet und sich auf die eingereichten Lichtbilder und Rechnungen berufen. Gleichwohl sei das Vorliegen eines wesentlichen Bauaufwands durch Überschreitung der Grenze von ein Drittel des Neubauaufwands nicht festzustellen, weil es sich nicht um einen Neubau handle und ein Abzug für Instandsetzungskosten im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB zu prüfen sei. Vorliegend könne dieser Abzug jedoch nicht berechnet werden, weil der Vermieter keine Angaben zum Ausgangszustand der Wohnung vor den Maßnahmen gemacht habe.

Die Einreichung von Lichtbildern oder Rechnungen für die vorgenommenen Baumaßnahmen könne nicht den Sachvortrag der Partei ersetzen. Aus Lichtbildern könne weder die Art noch das Baualter oder der Abnutzungsgrad der betroffenen Bauteile und Einrichtungen festgestellt werden. Zwar könne der jetzige Zustand als auch die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen als wahr unterstellt werden. Hieraus ergäben sich aber ohne weiteren Vortrag des Vermieters keine Anhaltspunkte für den Zustand der Wohnung vor der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens hätte eine unzulässige Ausforschung dargestellt. Ohne Kenntnis des davor bestehenden Zustandes könne der Instandsetzungsanteil nicht bemessen werden, auch eine Schätzung komme nicht in Betracht, weil sie völlig in der Luft schweben würde.




# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

## Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

## Im Notfall:

### Akutberatung ohne Termin – veränderte Zeiten:

Montag, Mittwoch und Donnerstag  
von 16 bis 20 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:  
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

Geschäftsstelle Spichernstraße:


Hier keine Akutberatung ohne Termin


In den Zeiten für die Akutberatung finden auch  
vereinbarte Termine statt.

For consultations in English  
please make an appointment.

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße


## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

### Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

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

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee nahe U Wittenau (250 m Fußweg) und 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus der Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, Zehlendorf Eiche, 🟡 Zehlendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 14-16 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

### MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen? Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen? Dann schreiben Sie uns unter: [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm) Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

**Di 17-19 Uhr:**

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

**Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:**

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

**Beratung nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260**

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.**

**Servicetelefon ☎ 030-226260**

## Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030-22626-187;

E-Mail-Anfragen:

[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

**Nur mit telefonischer**

**Terminvereinbarung**

**unter ☎ 030-226260**

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81,

nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerow Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr**

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermenen 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 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

## Gutachten und Beweissicherung

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

**Themenbereiche:**

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

Die Gutachter finden Sie unter

[www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/)

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin nur telefonisch unter**

☎ 030-230899-42

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de),

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

##### ■ StattReisen Berlin

[www.stattreisenberlin.de](http://www.stattreisenberlin.de)

☎ 030-455 30 28

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel),

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

[marktsegment/index.html](http://marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 0099 0, Fax 030-490 0099 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

#### Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen

Bezirksaktivengruppen

auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

[bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-226 26 - 144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer

jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel,

Rico Blochmann, Ursula Niemann

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,

Thomas Meißner, Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

[bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-226 26 - 144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,

Andreas Berg, Sophie Mödig

Kontakt: [bm-v-neukoelln@freenet.de](mailto:bm-v-neukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Montag im Monat um 18.30 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović,

Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

■ Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am

vierten Mittwoch eines Monats von ca.

19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf.

Wittenau

#### Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung

der Mitglieder; Mietergemeinschaften;

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny,

Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläser-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,

Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirks-

gruppe per Videokonferenz an jedem

4. Mittwoch im Monat.

Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine

Woche vorher unter [bezirke@berliner-](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

[mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de), um in den Einladungs-

Verteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirk-

lichen Beratungsstellen zu den ausge-



# Unterschriftenliste zur Volksinitiative Bauwende ökologisch & sozial

– Verbaut nicht unsere Zukunft –

Wir fordern

- ⇒ ein Bestandsregister, das den leerstehenden und nutzbaren Raum digital erfasst.
- ⇒ eine verpflichtende Prüfung der Nutzungspotentiale von Gebäuden vor Abriss.
- ⇒ die Sanktionierung von Leerstand oder missbräuchliche Nutzung eines Gebäudes.
- ⇒ ein Nutzungsgebot für leerstehende öffentliche Gebäude und Flächen vor Neubau für den gleichen Nutzen.
- ⇒ ein CO<sub>2</sub> Budget für Neubau- und Sanierungsprojekte entsprechend dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (2022-26).
- ⇒ eine Entwicklung von Quartieren (Stadtgrün, Infrastruktur, Arbeit, Wohnen und Freizeit), die der Klima- und Mietenkrise gerecht wird. Dazu die Entwicklung eines Standards, der verpflichtend bei der Bauleitplanung geprüft wird (nach BEK 2022-26).

Trägerin der Volksinitiative:  
**www.klimaneustart.berlin**  
 Klimaneustart Berlin  
 (c/o Medienbüro)  
 Glogauerstr. 25  
 10999 Berlin  
 (Bitte ausgefüllt zurücksenden)

## Unterstützungsunterschrift

**Wichtiger Hinweis:**

Unterschriftsberechtig sind nur Personen, die am Tage der Unterschrift 16 Jahre alt sind und an diesem Tag mit alleiniger Wohnung oder mit Hauptwohnung in Berlin im Melderegister verzeichnet sind. Fehlende, unvollständige, fehlerhafte, unleserliche oder nicht handschriftliche Angaben können die Unterschrift ungültig machen. Ungültig sind auch Eintragungen, die Zusätze oder Vorbehalte enthalten, nicht fristgerecht erfolgen oder eingereicht werden oder mit Telefax oder elektronisch übermittelt werden. Diese Unterschriftenliste und die Eintragungen dürfen nur zur Prüfung der Unterschriftsberechtigung durch das Bezirksamt verwendet werden.

## Ich unterstütze die Volksinitiative Bauwende: ökologisch & sozial.

Bitte vollständig und in Druckschrift ausfüllen!

Familienname, Vorname(n)	Geburtsdatum	Anschrift (im Melderegister verzeichnete Wohnung in Berlin am Tag der Unterschrift)	Postleitzahl	Wohnort	Tag der Unterschrift	Unterschrift	*gültig	*ungültig
Mustermann, Erika	TT.MM.JJJJ	Musterstr. 18	12345	Berlin	TT.MM.JJJJ			
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				
				Berlin				

\* Nicht vom Unterzeichner oder von der Unterzeichnerin ausfüllen! **Amtliche Bescheinigung:** Bezirksamt \_\_\_\_\_ von Berlin – Bezirkswahlamt –  
 Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin Nr. ist nicht unterschriftsberechtigt, weil \_\_\_\_\_

Begründung in Kurzform

Dienststempel Im Auftrag \_\_\_\_\_

# Stadt gestalten statt nur bauen, bauen, bauen

## Berlin steht vor großen Herausforderungen

Die Stadt befindet sich in einer Klima- und Mietenkrise. Bezahlbarer Wohnraum wird knapper. Viele nutzbare Gebäude stehen leer oder werden abgerissen, um Platz für spekulative Immobilien zu schaffen. Neubau verursacht aber nicht nur immense CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern fördert oft auch die Verdrängung von Nachbarschaften.

## Bauwende für Berlin – ökologisch & sozial

Unsere Volksinitiative fordert stattdessen nachhaltige Baupraktiken, die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren. Der Gebäudesektor muss die Ziele des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms einhalten. Wir wollen sozial-ökologischen Wohnraum erhalten und schaffen, indem wir Neubauprojekte, die nur auf Spekulation basieren, verhindern.



**Bitte die umseitige Liste ausschneiden, ausfüllen, unterschreiben und spätestens bis zum 20. Oktober 2024 per Post einschicken an:**

Klimaneustart Berlin (c/o Medienbüro)  
Glogauer Straße 24, 10999 Berlin

## Was müssen wir dafür tun?

Ganz einfach: Wir sammeln mindestens 20.000 Unterschriften von Berliner\*innen für unsere Initiative. Dann werden unsere Vorschläge im Abgeordnetenhaus beraten.

# Bauwende für Berlin: ökologisch & sozial

Weitere Informationen unter [klimaneustart.berlin](https://www.klimaneustart.berlin)