MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 394 April 2018



Möbliert und teuer

Atypische Mietverhältnisse als Feld der Verwertung

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern, Hermann Werle, Philipp Möller, R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 05.03.2018

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr
Mi 10 – 13 Uhr
Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, M19
Bankverbindung:
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.
Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- ☐ **Mietvertrag**
- ☐ **Betriebskostenabrechnung**
- ☐ **Heizkostenabrechnung**
- ☐ **Eigentümerwechsel**
- ☐ **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- ☐ **Zutritt und Besichtigung**
- ☐ **Kündigung durch den Vermieter**
- ☐ **Mietpreisbremse**
- ☐ **Schönheitsreparaturen**
- ☐ **Mängelbeseitigung**
- ☐ **Mieterhöhung**
- ☐ **Wohnungsbewerbung**
- ☐ **Modernisierung**
- ☐ **Untermiete**
- ☐ **Wohnfläche**
- ☐ **Mietsicherheit/Kaution**

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ **ORT** _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF
oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 75 €.
Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 51 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG00001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN DE | | | | | | | |

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

INHALT

TITEL

4 **Zwischen Wucher und Mehrbettzimmer**
Temporäres und möbliertes Wohnen nimmt dramatisch zu
Rainer Balcerowiak

7 **Wie sich eine neue Asset-Klasse etabliert**
Höhere Renditen mit möblierten Wohnungen
Hermann Werle

8 **Von der „Bad Bank" zur „Cashcow"**
Landeseigene Berlinovo vermietet möblierte Apartments
Rainer Balcerowiak

9 **Heißer Markt im Hochpreissegment**
Möblierte Mini-Wohnungen versprechen Maxi-Renditen
Joachim Maiworm

10 **Möbellose Menschen**
Arbeitsmigrant/innen und Studierende müssen atypisch mieten
Philipp Möller

12 **Keine zweite Klasse**
Mietrechtliches bei der Anmietung von möbliertem Wohnraum
Rechtsanwältin Franziska Dams

14 **Wir planen Großes – mit ziemlich winzigen Zimmern**
Medici Living Group will größter Co-Living-Anbieter in Europa sein
Hanna Hermes

WOHNUNGSPOLITIK

15 **Immobilienlobby kann sich freuen**
Kaum Verbesserungen für Mieter/innen durch Koalitionsvertrag
Rainer Balcerowiak

BERLIN

17 **Widersetzen gegen Mietenwahnsinn**
Am 14. April startet die nächste Mieten-Demonstration
Karin Baumert

18 **Große Neubaugebiete entwickeln sich langsam**
Bis zum Baubeginn neuer Stadtquartiere werden Jahre vergehen
Jutta Blume

20 **Besser als vorher, aber Ziel nicht erreicht**
Neue AV-Wohnen kann Verdrängung nicht stoppen
Philipp Möller

22 **Berlin wächst weiter**
Wohnraumschaffung bleibt hinter Bevölkerungsentwicklung zurück
Philipp Mattern

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Thema Untermiete
Rechtsanwalt Jan Becker

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Elke Breitenbach (Die Linke), Sozialsenatorin, meinte in einem Interview gegenüber der *Morgenpost*, dass die ganze Stadt sich einig sei: „Wir brauchen dringend neuen, bezahlbaren Wohnraum." Ob ihre Kollegin Katrin Lompscher (Die Linke), Bausenatorin, diese Auffassung teilt, ist ungewiss. Von den öffentlichen Wohnungsbauunternehmen und dem Koalitionspartner SPD wurden große Zweifel geäußert und die Pläne Breitenbachs scheinen die Berechtigung dieser Zweifel zu bestätigen. Für die Unterbringung von Geflüchteten werden jetzt von der Sozialverwaltung wieder Modulare Unterkünfte (MUFs) geplant. Die gesetzliche Grundlage für das vereinfachte Planungsverfahren bietet eine eigens vom Bund geschaffene „Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte". Sie gestattet die Bebauung von Gewerbeanlagen, den Verzicht auf ausreichende Verkehrsanbindung sowie die Versorgung mit Kitas, Schulen etc. Die Bedingung ist, dass die Wohnungen in den ersten drei Jahren zum großen Teil als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden.

„Später", so die Zukunftsvision Breitenbachs, „sollen sie zu günstigen Mieten auch anderen Wohnungssuchenden offen stehen". Also denen, die schon jetzt Schwierigkeiten mit dem Zugang zum Wohnungsmarkt haben: Beziehende von Transferleistungen, Kleinrentner/innen, kinderreiche Familien, Alleinerziehende usw. Letztlich all die Unsichtbaren, die Opfer eines überhitzten Wohnungsmarkts und der ungenügenden wohnungspolitischen Bemühungen des Senats geworden sind. Wohnungspolitik, so ist zu befürchten, wird zukünftig nicht mehr von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, sondern von der Senatsverwaltung für Soziales gemacht.

Eine Entwicklung, die den Beifall der FDP findet. Für Sibylle Meister (MdA, FDP) wäre es ein Schildbürgerstreich ohnegleichen, „wenn diese Unterkünfte anschließend nicht als Wohnungen genutzt werden können".

Kein Wunder, denn Schlichtwohnungen, „die auf der Grenze zwischen Not- und Behelfswohnungen und normal ausgestatteten Wohnungen lagen" (Wikipedia), mit ihren stigmatisierenden Wirkungen, war die wohnungspolitische Lösung der FDP bereits nach 1945.

Die Redaktion des MieterEchos hatte im April 2016 hatte eine Veranstaltung unter dem Titel „Wozu Modul? – Wohnungsnot, Mieter/innen und Geflüchtete in Berlin" durchgeführt. In der Einladung heißt es: „Im Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen ist die Errichtung von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge in Leichtbauweise geplant. Geht es darum, die Not der Flüchtlinge zu beheben? Oder geht es darum, eine Rückkehr zum Schlichtbau für ärmere Bevölkerungsgruppen einzuläuten? Es scheint die Not der Flüchtlinge ausgenutzt zu werden, um eine dauerhafte Absenkung der Wohnqualität für einkommensschwache Haushalte zu etablieren. Dagegen muss eine menschenwürdige Wohnraumversorgung erstritten werden."

Die Befürchtung findet jetzt ihre Bestätigung und die Forderung nach kommunalem Wohnungsbau ist aktueller denn je.

IHR MIETERECHO



Fotos: Marcus Coers

Zwischen Wucher und Mehrbettzimmer

Temporäres und möbliertes Wohnen hat vielfältige Erscheinungsformen und nimmt immer dramatischere Ausmaße an

Von Rainer Balcerowiak

Berlin ist immer noch eine Mieterstadt. Zwar steigt der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen stetig, doch noch immer wohnen rund 86% aller Haushalte in einer Mietwohnung. Der „klassische“ Mietvertrag ist unbefristet. Die monatlich zu entrichtende Miete setzt sich aus der Nettokaltmiete und Vorauszahlungen oder Pauschalen für Betriebs- und Heizkosten zusammen. Die Höhe der Nettokaltmiete wird in Bestandsmietverhältnissen durch den Mietspiegel begrenzt. Darüber hinausgehende Mieterhöhungen sind unzulässig und bei Neuvermietungen darf die neue Miete nicht mehr als 10% über den Mietspiegelwerten liegen. Was sich in der Theorie gar nicht so schlecht anhört, ist in der Realität eines entfesselten Immobilienmarkts längst Makulatur. Der Kündigungsschutz wurde aufgeweicht, Modernisierungen führen zu exorbitanten Mietsteigerungen und die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungen weist zahlreiche „Ausnahmetatbestände“ auf. Dazu kommen immer neue Formen des temporären und möblierten Wohnens und atypischer Mietverhältnisse.

In Berlin erlebt das Wohnungsmarktsegment des temporären und möblierten Wohnens mit atypischen Mietverhältnissen einen rasanten Aufschwung. So ist der Anteil von Wohnungen, die möbliert angeboten werden, in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Längst geht dabei nicht mehr nur um die klassischen Studentenbuden und Monteurzimmer. Möblierte Wohnangebote gibt es mittlerweile in allen Bereichen, vom WG-Zimmer bis zur 5-Zimmer-Wohnung, vom „Wohnen auf Zeit“ für einen Monat bis zum unbefristeten Mietvertrag.

In ihrem Wohnungsmarktbericht für 2016 kamen der Immobilienfinanzierer BerlinHyp und der Weltmarktführer für Immobiliendienstleistungen CBRE zum Ergebnis, dass berlinweit 27,4% aller inserierten Mietangebote zum Bereich möbliertes Wohnen gehörten. Die deutliche Steigerung gegenüber den beiden Vorjahren betrug fast vier Prozentpunkte. Noch signifikanter ist das sprunghafte Wachstum dieses Segments in der bereinigten Statistik, bei der befristete und WG-Angebote nicht berücksichtigt werden. Der Anteil unbefristet angebotener möblierter Mietwohnungen an allen Wohnungsangeboten stieg von 2013 bis 2016 von 2,2 auf 5,2%. Den Preisfantasien der Vermieter sind dabei kaum Grenzen gesetzt, in der Spitze findet man Quadratmeterpreise von 20 Euro und mehr. Doch selbst das ist noch geradezu preiswert im Vergleich zu möblierten Inklusivmieten professioneller WG-Zimmer-Anbieter (inklusive Betriebs- und Heizkosten, Strom, Wasser, Internet, etc.), die zum Teil über 40 Euro/m² betragen (Seite 9).

Zwar umfasst die Wohnungsmarktanalyse der BerlinHyp nur rund 60% aller Angebote, da vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften nicht oder nur selten in den gängigen Portalen inserieren. Der Anteil möblierten Wohnens am gesamten Fluktuationsgeschehen dürfte daher geringer sein. Dennoch sind die Steigerungsraten alarmierend, denn das mietpreisrechtlich weitgehend unregulierte möblierte Wohnen verschärft die Lage auf dem

ohnehin äußerst angespannten Wohnungsmarkt, zumal der Anteil möblierter Wohnungsangebote in stark nachgefragten Stadtteilen besonders hoch ist, in Mitte betrug er 38,1% und in Friedrichshain-Kreuzberg 37,4%. Offenkundig ist auch der zeitliche Zusammenhang des Anstiegs mit den Debatten im Bundestag über eine Mietpreisbremse und deren Verabschiedung im Jahr 2015. Denn möblierte Wohnungsangebote sind der „eleganteste“ Weg zur Umgehung von Mietbegrenzungen durch den Mietspiegel. Auch das Zweckentfremdungsverbot kann auf diese Weise teilweise ausgehebelt werden. Zum einen besteht die Möglichkeit, „reguläre“ Kurzzeitmiet- oder Untermietverträge abzuschließen, zum anderen wird immer wieder auch von Fällen berichtet, dass teure, möblierte Wohnungen an „Strohmieter“ vergeben werden, aber in Wirklichkeit tageweise an Touristen.

WG-Zimmer für 600 Euro

Ein spezielles Segment des möblierten Wohnens weist ebenfalls hohe Wachstumsraten auf: Die „High-End-WG“. Was sich seit Ende der 1960er in Berlin und anderen deutschen Universitätsstädten als preisgünstige Form des gemeinschaftlichen Wohnens vor allem bei Studenten etablierte, ist längst ein äußerst lukrativer Markt für spezialisierte Anbieter geworden. Die Zielgruppe sind dabei nicht finanziell arg limitierte Menschen, sondern eine eher gut betuchte Klientel: Junge, global mobile Berufstätige und Studierende aus „gutem Hause“.

Eines der erfolgreichsten Unternehmen in diesem Bereich ist die Medici Living Group, nach eigenen Angaben der erste und größte professionelle WG-Anbieter Deutschlands (Seite 14). Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Medici Living sind deutsche Universitätsstädte, doch längst expandiert die Firma auch in andere Länder Europas. Meistens handelt es sich um Altbauwohnungen, die zimmerweise vermietet werden – zu happigen Preisen. Einer der Schwerpunkte des Unternehmens liegt in Moabit. Das Angebot richtet sich an solvente Studierende sowie „an junge Berufseinsteiger, die international viel unterwegs sind und gutes Geld verdienen. Sie wollen weiterhin mit anderen Leuten zusammenwohnen, haben aber keine Lust auf eine klassische Studi-WG und möchten lieber in einem höheren Standard leben“, heißt es in einer Darstellung des Angebots in der Zeitschrift Gründerszene.

Die auf der Website nachzulesende Objektbeschreibung eines Hauses in der Stromstraße liest sich wie aus einem Gentrifizierungspoesiealbum, in dem die angestammte Bevölkerung nur noch als Staffage vorkommt. Moabit – bekanntlich einer der ärmsten Stadtteile Berlins – sei eine „vibrierende Gegend im Herzen Berlins“ und ein „urbaner Sammelpunkt für Künstler, Kreative und andere junge Berufstätige“. Viele kämen hierher, um das „authentische Gründerzeit-Ambiente zu erleben“ und gleichzeitig das „urbane Leben zu genießen“. Erwähnt werden ferner die vielen neuen Clubs und Bars in dem Stadtteil und als besonderes Highlight die Arminius-Markthalle, wo man sowohl „das lokale Flair Moabits“ erleben kann als auch ein „großartiges Angebot an Speisen und Weinen“. Auch die guten Verkehrsverbindungen zum Flughafen Tegel und zu den „Hot Spots im Szenebezirk Prenzlauer Berg“ bleiben nicht unerwähnt. Das hat seinen Preis. Die winzigen Zimmer mit 11 bis 15 m² in den „Wohngemeinschaften“ kosten zwischen 460 und 600 Euro.

Laut Erhebungen des Moses Mendelssohn Instituts, das auch den Immobilienmarkt beobachtet, kostete ein WG-Zimmer inklusive Nebenkosten in Deutschland im Jahr 2017 durchschnittlich 353 Euro, in Städten wie München, Hamburg oder Berlin allerdings deutlich mehr. Das Angebot kann die Nachfrage bei Weitem nicht decken, 100 und mehr Bewerbungen für einen normalen WG-Platz sind keine Seltenheit. Falls man überhaupt in die engere Wahl kommt, folgen entnervende bis entwürdigende Castings.



Der Marktanteil von möbliertem Wohnraum und atypischen Mietverhältnissen wächst. Das Angebot reicht von „Monats-Flatrates“ in Mehrbettzimmern bei Billig-Hostels bis hin zu Serviced Apartments und Edel-WGs mit Smart-Home-Technik, wie sie Medici Living mit ihrer Marke Quarters anbietet.

Mietwucher? Fast alles ist legal

Bei Medici Living geht das alles schneller und unkomplizierter: verfügbares Zimmer im Internet buchen, Besichtigungstermin, Kaution zahlen und schon kann man einziehen. Der Leiter des Moses Mendelssohn Instituts Stefan Brauckmann schrieb dazu in der Wochenzeitung *Zeit*: „Die jungen Leute suchen unter großem Zeitdruck möblierten Wohnraum. Aggressive Geschäftsmodelle nutzen die Not der jungen Wohnungssuchenden schamlos aus.“ Zwar besteht in vielen Fällen der Verdacht auf strafrechtlich relevanten Mietwucher, doch der Nachweis ist kompliziert. Alle Betriebs- und sonstigen Nebenkosten, also auch Internetnutzung, Serviceleistungen, Mobiliarausstattung und -nutzung müssen exakt beziffert werden. Dazu kommt noch ein „Preispuffer“ für diese Art der Vermietung, doch dafür gibt es keine rechtsverbindlichen Werte. Wenn die Nettokaltmiete nach dieser Berechnung immer noch 50% über den

MARKT FÜR MÖBLIERTE WOHNUNGEN IN BERLIN

SEGMENT	BEISPIELE (MARKE / UNTERNEHMEN)
Mikro-Apartments für Geschäftsreisende (und andere)	Smartments business / GBI AG Easy Living / Berlinovo Apartment GmbH Homelike / Homelike Internet GmbH Case a Berlino / Case a Berlino GmbH Crocodilian / Zeitwohnagentur Crocodilian
Mikro-Apartments für Studierende	The Fizz / International Campus AG Neon Wood / Cresco Capital Group, Luxemburg Campus Viva / Campus Viva Service GmbH Studio House / Groth Gruppe und Investa Real Estate House of Nations / Bürgermeister-Reuter-Stiftung Youniq / Upartments Real Estate GmbH (100%ige Tochter der Corestate Capital Group)
Ferienwohnungen	Airbnb / Airbnb Inc.
Professionell angebotene Wohngemeinschaften	Medici Living / Medici Living Group

Tabelle: Joachim Maiworm

Vergleichsmieten liegt, wäre theoretisch eine Klage möglich. Doch die meisten Medici-Kunden sind heilfroh, überhaupt eine Bleibe gefunden zu haben und haben wenig Interesse daran, sich mit ihrem Vermieter anzulegen.

Mit der Marke „Quarters“ will die Medici Living Group ein zusätzliches Edelsegment schaffen. Die Wohnungen „sollen den Ansprüchen einer jungen Tech-Generation genügen: mit Smart-Home-Technik, schnellem W-Lan, Roof-Top-Yoga und Kino im Garten“ heißt es in der Zeitschrift Gründerszene. Insbesondere in dem Neubau nahe des Berliner Hauptbahnhofs, der im vergangenen Sommer bezugsfertig wurde, soll eine Art Vision vom digitalen Leben verwirklicht werden. Die neun „Wohngemeinschaften“ mit jeweils fünf separat vermieteten Zimmern werden mit einer neuen App vernetzt. Damit können die Bewohner/innen „das komplette Wohnen verwalten: (...) mit ihren Mitbewohnern kommunizieren oder eine Reinigungskraft buchen“, heißt es im Prospekt. Außerdem würden die Quarters-Wohnungen mit digitaler Technik wie per Smartphone steuerbaren Lampen, Türschlössern, Heizungen und Rollos ausgestattet. Für weitere Häuser wird bereits nach Finanzierungspartnern gesucht.

Auch klassische Immobilienanbieter wie die Groth-Gruppe und die luxemburgische Corestate Capital Group haben in Berlin den lukrativen Markt der Unterkünfte für Studierende entdeckt und bauen was das Zeug hält (Seite 7). In den vergangenen Jahren entstanden große Apartmentkomplexe wie The Fizz (in Mitte an der Grenze zu Kreuzberg), Viva Campus (Gesundbrunnen) und das Studio House (am Mauerpark). Weitere Projekte mit mehreren Tausend Apartments sind in Planung. In den meisten Fällen werden diese Kapitalanlegern mit dem Versprechen auf hohe und sichere Mieteinnahmen angeboten, zu Preisen bis zu 5.000 Euro/m². Entsprechend hoch sind die Mietpreise für die Nutzer/innen, die in der Spitze bis zu 1.000 Euro pro Monat betragen. Zwar baut auch das ursprünglich für die Wohnungsversorgung von Studierenden zuständige Studentenwerk neue Wohnheime, aber in bescheidenem Umfang. Wer dort einen Platz sucht, kann sich auf Wartezeiten von einem Jahr und bei einigen innerstädtischen Objekten noch wesentlich länger einstellen.

Für diejenigen, die sich mangels Ressourcen nicht in dem vergleichsweise kleinen „Edelsegment“ des temporären und möblierten Wohnens bewegen können, hat der entfesselte Wohnungsmarkt ebenfalls „Lösungen“ parat. So bieten viele Billig-Hostels inzwischen „Monats-Flatrates“ an, oft in Mehrbettzimmern für 300 Euro. Allerdings nur dann, wenn wesentlich lukrativere Nutzungsmöglichkeiten zeitweilig nicht realisierbar sind. Denn Hostels werden von Behörden auch gern zur Unterbringung von Wohnungslosen genutzt. Die Abrechnung erfolgt dann über Tagessätze, die je nach Standard und Belegung zwischen 12 und 50 Euro betragen. Mit einem Mehrbettzimmer ohne eigenes Bad und eigene Küche lassen sich auf diese Weise mühelos 2.000 Euro und mehr erlösen. Die *Berliner Morgenpost* berichtete Anfang November über einen besonders krassen Fall. Ein Hostelbetreiber in Charlottenburg-Wilmersdorf konnte für eine vierköpfige syrische Familie, die in einem Zimmer mit 8 m² und Doppelstockbetten untergebracht war, über 3.500 Euro pro Monat abrechnen.

Senat bleibt mut- und planlos

Berlin ist längst zu einer Hauptstadt des temporären und möblierten Wohnens geworden. Schon jetzt fehlen mindestens 100.000 Wohnungen, vor allem kleinere Wohneinheiten im unteren Preissegment. Zusätzlich zu den rund 40.000 „offiziellen“ Obdach- und Wohnungslosen gibt es eine kaum zu beziffernde Grauzone von überbelegten Wohnungen sowie informelles Wohnen bei Freund/innen und Bekannten oder in Hostels und Billigpensionen. Dazu kommen noch vermeintliche „Luxusprobleme“. Viele junge Erwachsene haben keine Chance, aus dem Zimmer in der elterlichen Wohnung auszuziehen und eine eigene Wohnung oder wenigstens eine WG zu ergattern. Die „pulsierende Stadt“ mit ihrer „innovativen Kultur- und Startup-Szene“ zieht nach wie vor zehntausende Zuzügler/innen pro Jahr an. Darunter viele, die sich hier irgendwie mit prekären Jobs durchschlagen und kaum auf die – reichlich vorhandenen – Wohnungsangebote im Luxussegment zurückgreifen können (Seite 10). Das gilt auch für jene Geflüchteten, die in Not- und Sammelunterkünften untergebracht sind, und nach Anerkennung ihres Aufenthaltsrechts ebenfalls auf der Suche nach regulärem Wohnraum sind. Es liegt auf der Hand, dass die steigende Nachfrage den Druck auf die Bestandsmieten gewaltig befeuern wird. Und so gilt Berlin nach wie vor als Hot Spot für Investoren und Spekulanten.

Auf der anderen Seite steht ein rot-rot-grüner Senat, dessen ohnehin wenig ambitionierte Neubaupläne bereits jetzt, gut ein Jahr nach der Regierungsübernahme, gewaltig ins Stocken gekommen sind. Es knirscht und rumpelt an allen Ecken: zu wenig baureife Liegenschaften, schleppende Genehmigungs- und Planungsverfahren und vor allem mangelnder politischer Wille, die dringend notwendige Priorisierung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus tatsächlich voranzutreiben und gegen Widerstände in der eigenen Wählerklientel durchzusetzen. Die bedient man stattdessen mit immer neuen Formen der „Partizipation“ und „Bürgerbeteiligung“ bei Neubauverfahren, sei es in der Fläche oder bei innerstädtischen Verdichtungen. Es spricht Bände über die wohnungspolitische Hilflosigkeit des Senats, wenn er einerseits ein großes städtisches Entwicklungsgebiet wie die Elisabeth-Aue in Pankow mit 6.000 geplanten Wohnungen fallen lässt und jetzt in nahezu euphorischen Jubel ausbricht, wenn der Discounter Aldi über seinen Läden 2.000 Wohnungen errichten will.

Wie sich eine neue Asset-Klasse etabliert

Mit möblierten Wohnungen lassen sich Renditen jenseits von Normalmietverhältnissen erzielen

Von Hermann Werle

Seit Jahren ist der angespannte Berliner Wohnungsmarkt eine der weltweit beliebtesten Anlagesphären für in- und ausländisches Kapital. Da sich durch die rasant steigenden Immobilienpreise die Gewinnaussichten eintrüben, wurde mit den möblierten Wohnungen ein Segment geschaffen, mit dem sich die Mieten ungebremst in die Höhe treiben lassen.

Es klingt zunächst plausibel, wenn Roland J. Stauber als Geschäftsführer der landeseigenen Berlinovo Immobilien Gesellschaft erklärt, dass „Wohnen auf Zeit“ ein Trend der wachsenden Metropole mit seiner Attraktivität für Start-ups und Studierende sei. Die Zunahme berufsbedingter Mobilität, befristeter Arbeitsplätze und freiberuflicher Tätigkeiten würden „neue Wohnformen“ entstehen lassen und damit die Nachfrage nach „flexiblem Wohnraum“ befördern. Dass es der Berlinovo allerdings nicht um die Bedürfnisse prekarisierter Lohnabhängiger und Studierender geht, wird in ihrem Geschäftsbericht 2016 angedeutet. „Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt, das stabil hohe Niveau der Studierendenzahlen sowie den großen Erfahrungsschatz der Berlinovo Apartment nutzend, erfolgte in 2016 der Markteintritt im Segment ‚studentisches Wohnen‘.“



Foto: Matthias Coers

Möblierte Wohnungen gelten als neue Assets und entstehen überall in Berlin. Das Studio House Berlin am Mauerpark bietet 193 möblierte Studios und bewirbt diese als „attraktive Anlagemöglichkeit auf dem wachsenden Immobilienmarkt“.

Laut diverser Marktberichte aus der Immobilienbranche zeichnen sich verschiedene Tendenzen auf dem deutschen Wohnungsmarkt ab. Dazu gehören die Expansion der großen Player wie Vonovia, die weiterhin steigenden Immobilienpreise sowie das Entstehen der neuen Asset-Klasse „Möbliertes Wohnen“. 2017 wurde bei bundesweit über 7.600 Wohnungsverkäufen in dieser Asset-Klasse bereits über eine Milliarde Euro investiert. Hinzu kommen millionenschwere Investitionen in Bauprojekte, die inzwischen regelmäßig möblierte Apartments vorsehen. Zielpublikum sind Studierende und andere Singlehaushalte, auf deren Mietzahlungen es neben der Berlinovo auch Projektentwickler wie die Groth- oder CG-Gruppe abgesehen haben. In einer Studie vom Juni 2017 erläutert die HSH Nordbank den Hintergrund des lukrativen Geschäftsfelds, welches viele ihrer Kunden und Investoren im Blick haben, „um ihr Portfolio zu diversifizieren und damit ihre Risiken zu verringern“. Im Anstieg der 1-Personen-Haushalte sieht die HSH die entscheidende Triebkraft des möblierten und temporären Wohnens, da „in kaum einem Segment des Immobilienmarktes Angebot und Nachfrage so weit auseinanderfallen“ und der Wohnungsbau hinterherhinke.

Studentisches Wohnen investmentfähig

Auch das Moses Mendelssohn Institut (MMI) beschäftigt sich im Rahmen seiner Forschungstätigkeit insbesondere mit diesem Marktsegment und fordert angesichts steigender Mieten in Universitätsstädten die Erhöhung der Bafög-Wohnkostenpauschale. Das sozial klingende, aber durch und durch wirtschaftsliberale Ansinnen verwundert nicht, wurde das MMI doch 2016 von der Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklung (GBI AG) gegründet, die unter anderem mit „Smartments-Student“ ihr Geld verdient. Die GBI agiert als Investmentgesellschaft und brüstet sich damit, ihren Fonds „‚Studieren & Wohnen‘ erfolgreich platziert“ und damit „die Asset-Klasse studentisches Wohnen investmentfähig gemacht“ zu haben.

Das Segment möblierter Kleinwohnungen ist mit bundesweit an die 40.000 Apartments bislang noch überschaubar. Viele Investmentprojekte wie „The Fritz“ der Groth-Gruppe in Moabit oder das Postgebäude der CG-Gruppe am Halleschen Ufer deuten jedoch an, dass das Geschäftsfeld zunehmend Fahrt aufnimmt. Die hohen Renditen locken und weder Mietpreisbremse noch Zweckentfremdungsverbot oder Mietspiegel beeinträchtigen das Geschäft. In Berlin wird das Geschehen durch die Berliner Senatspolitik befördert, die derzeit quasi alle Bauvorhaben begrüßt, bei den eigenen allerdings auf der Bremse steht. Unter den Bedingungen des akuten Wohnungsmangels wird sich das Segment der extrem teuren und mietrechtlich unregulierten Vermietung zur Freude der Investmentgesellschaften etablieren und ausweiten.

Von der „Bad Bank“ zur „Cashcow“

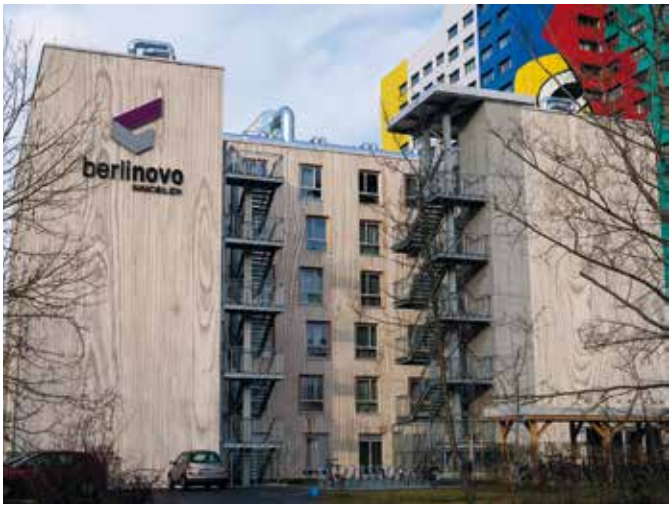
Die landeseigene Immobiliengesellschaft Berlinovo konzentriert sich auf die Vermietung und den Bau möblierter Apartments

Von Rainer Balcerowiak

Wenn es in Berlin um landeseigene Wohnungsbestände geht, ist stets von sechs Gesellschaften die Rede. Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM verwalten rund 300.000 Wohnungen und sind unter anderem durch das „Mietenbündnis“ und die Zielvorgaben für den Wohnungsbau eng mit der Wohnungspolitik des Berliner Senats verflochten. Weniger im Rampenlicht steht eine siebte Gesellschaft: die Berlinovo.

Die Berlinovo entstand 2012 als Nachfolgerin der Berliner Immobilien Holding (BIH), die 2006 als eine Art „Bad Bank“ infolge des Berliner Bankenskandals den Bestand und die Risiken aus den zahlreichen Immobilienfonds übernahm, die aufgrund von Wertabschreibungen und irrwitzigen Garantierenditen zu einem Milliardengrab zu werden drohten. Zur Neugründung gehörte auch die Verschmelzung mit der Atira Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, auf die zuvor das Immobiliengeschäft der Arwobau GmbH übertragen worden war. Noch heute managt Berlinovo das Portfolio von 24 Immobilienfonds, die sich derzeit zu rund 99,5% im Eigentum des Landes befinden. Zum Bestand gehören neben Gewerbeobjekten 17.400 reguläre Wohneinheiten und gut 6.700 möblierte Apartments und Suiten in 32 Anlagen. Für letztere wurde eine Tochtergesellschaft gegründet, die „Berlinovo Apartment GmbH“.

Aus der „Bad Bank“ mit Schrottimmobilien ist längst eine „Cashcow“ für das Land Berlin geworden. Von Objekten außerhalb Berlins hat man sich weitgehend getrennt und 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 380 Millionen Euro erzielt. Investiert wird aber nicht in die Schaffung „normaler“ Wohnungen, sondern vor allem in weitere möblierte Apartments für Senior/innen und Studierende. Für letztere ist ein Neubau in einer Größenordnung von 2.800 neuen Einheiten bis 2020 vorgesehen.



Neues Studentenapartmenthaus der Berlinovo an der Storkower Straße in Lichtenberg. Die landeseigene Berlinovo baut keinen regulären Wohnraum, sondern konzentriert sich auf die Schaffung möblierter Apartments für Senior/innen und Studierende. Foto: Matthias Coers

Kein regulärer Wohnraum

Im Bereich möblierte Apartments hat die Berlinovo eine neue Marke geschaffen. „EasyLiving“ bietet das an, „was Ein- und Aufsteiger wünschen: unkomplizierte Anmietung, monatlicher Komplettpreis inklusive aller Nebenkosten und mit kurzen Wegen zu Uni, Hoch- oder Berufsschule“. Zwar liegen die Inklusivmieten deutlich unter denen einschlägiger privater Anbieter wie „Medici Living“ oder „House of Nations“, doch mit 350 bis 600 Euro auch über dem Budget vieler Studierender. Vermietet werden diese Apartments mit einem Aufpreis in einigen Anlagen aber auch an Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt keine reguläre Wohnung finden.

Zwar betont ein Unternehmenssprecher auf Nachfrage des MieterEchos, dass eine Zweckentfremdung durch Weitergabe dieser Apartments an Touristen und andere Kurzzeitgäste mietvertraglich ausgeschlossen sei, aber man könne das natürlich „nicht in jedem Einzelfall lückenlos kontrollieren“. Allerdings gibt es bei diesen Wohnungen eine spezielle Form der Kurzzeitvermietung. Die im Prinzip unbefristeten Mietverträge können bereits am Tag des Vertragsbeginns zum jeweiligen Monatsende gekündigt werden. Die Fluktuation sei angesichts der prekären Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt aber deutlich gesunken und die durchschnittliche Mietdauer entsprechend gestiegen, so der Sprecher.

Seit einiger Zeit gibt es auch eine Edel-Marke namens „Central Home“, die acht Anlagen umfasst, größtenteils in Berlin-Mitte. Eine 2-Zimmer-Suite mit 68 m² Wohnfläche auf der Fischerinsel kostet dann knapp 1.500 Euro pro Monat inklusive zweitem TV-Gerät und Hosenbügler. Gerade für Führungskräfte und Geschäftsleute sei dies eine „gute Alternative zum Hotel“, so der Sprecher.

Da es sich nicht um zweckentfremdete Mietwohnungen, sondern um von vornherein für diesen Zweck genutzte Immobilien handelt, ist das alles legal. Dennoch bleibt anzumerken, dass die gesamte Geschäftspolitik dieser landeseigenen Gesellschaft eben nicht darauf ausgerichtet ist, auf den immer knapper werdenden Liegenschaften dringend benötigten, regulären Wohnraum besonders im unteren Preissegment zu schaffen.

Cashcow (Geldkuh, Goldesel oder Melkkuh) ist ein aus der Portfolioanalyse stammender Anglizismus für Produkte, Dienstleistungen oder Bereiche, die Unternehmen hohen Gewinn bringen.

Heißer Markt im Hochpreissegment

Möblierte Mini-Wohnungen versprechen Maxi-Renditen

Von Joachim Maiworm

Nach Auffassung von Teilen der Immobilienwirtschaft steuert der Mietwohnungsmarkt am aktuellen Bedarf vorbei. Er soll strukturell verändert werden, denn zunehmend strömen Geschäftsreisende oder flexibel arbeitende junge Berufseinsteiger/innen in die Ballungszentren, wo sie zeitlich befristet eine gut ausgestattete Unterkunft suchen. Eine steigende Zahl von Studierenden drängt in die attraktiven Uni-Städte, wo sie weder eine reguläre Wohnung noch ein Zimmer in einem Wohnheim der örtlichen Studentenwerke finden. Die Nachfrage nach einer Unterkunft, irgendwo zwischen einer „normalen" Wohnung und einem klassischen Hotel, wird deshalb in Zukunft weiter steigen und erfordert passende Angebote.

Dass der Wohnungsmangel immer wieder neue Geschäftsmodelle erzeugt, belegte im November 2017 das Branchentreffen für temporäres Wohnen „So! Apart" in Berlin. Eine Vielzahl von Betreiberunternehmen der in Deutschland noch relativ unbekannten „Serviced Apartments" feierte dabei den wachsenden Trend zum Mikrowohnen. Gemeint ist die ansteigende Nachfrage nach möblierten Zimmern mit Küchenzeile und zusätzlichem Serviceangebot, die als Hybrid zwischen Hotellerie und Wohnen beworben werden. Das Angebot wendet sich vorwiegend an Gäste, die als Berufspendler/innen einen Monat oder länger in einer fremden Stadt bleiben wollen oder müssen. Seit wenigen Jahren hat sich diese Immobilienform zu einem begehrten Anlageobjekt in den sogenannten A-Städten wie Berlin, München und Frankfurt entwickelt.

Mit etwa 6.700 Wohnungen ist die Berlinovo Apartment GmbH, eine 100%ige Tochter der landeseigenen Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, klar der Marktführer für temporäres Wohnen in der Hauptstadt. Sie vermietet beispielsweise ein vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment mit 30 m² in der Kreuzberger Zeughofstraße für monatlich 690 Euro (inklusive Nebenkosten).

Hybrid zwischen Hotellerie und Wohnen

Eine der zahlreichen auch in Berlin agierenden Zeitwohnagenturen ist Crocodilian, die bereits seit zwölf Jahren Wohnungen vermittelt und sich auf eine anspruchsvolle Klientel spezialisiert hat. Zu ihrer Zielgruppe gehören internationale Akademiker/innen, Geschäftsleute, renommierte Künstler/innen usw. Auch hier hat das Wohnen mit einer Mindestmietdauer von zwei Monaten seinen Preis. Im Januar ergab die spontane Schnellsuche nach dem günstigsten Angebot ein 1-Zimmer-Apartment ohne Balkon (38 m²) in Steglitz für 820 Euro pro Monat (plus 35 Euro für Telefon und Internet). Diese Beispiele bestätigen eine Mitte des Jahres 2016 durchgeführte Umfrage



Einen Teil des wachsenden Markts mit möblierten Wohnungen machen die sogenannten Serviced Apartments im Hochpreissegment aus. Im Neon Wood am Frankfurter Tor ist das preiswerteste Angebot 635 Euro für 18 m² inklusive W-Lan. Zimmerservice gibt es auf Anfrage. Foto: Matthias Coers

des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) und der Berlinovo unter rund 300 Marktakteuren, nach der 44% der befragten Unternehmen in diesem Marktsegment einen durchschnittlichen Bruttomietpreis von 15 bis 20 Euro/m² ansetzten. Etwa ein Viertel forderte 20 bis 25 Euro/m², rund ein Drittel mehr als 25 Euro/m².

Vor allem aber Studierende verzweifeln an der Wohnsituation. Laut Information des Studierendenwerks Berlin vom September letzten Jahres verfügt die Stadt über etwa 9.400 Wohnheimplätze, die gerade einmal für 5% der insgesamt 180.000 Studierenden reichen. Diese öffentlich geförderten Plätze sind bereits ab 215 Euro zu haben. Dagegen kostet das günstigste, 18 m² große möblierte Apartment im mit insgesamt 567 Wohnungen riesigen neu errichteten privaten Wohnheim Neon Wood in Friedrichshain 635 Euro, also fast das Dreifache. Der Betreiber, die Cresco Capital Group mit Sitz in Luxemburg, kaufte das ehemals bundeseigene Grundstück am Frankfurter Tor im Jahr 2013. Der Luxustempel für Studierende mit finanzkräftigem Hintergrund zeigt besonders sinnfällig die sozial spaltende Wirkung der staatlichen Privatisierungspolitik. Die Immobilienwirtschaft hat also Recht: Der Mietwohnungsmarkt verfehlt den aktuellen Bedarf. Allerdings nicht, weil die Stadt sich gegen die Anforderungen der mobilen Arbeitswelt sperrt, sondern weil zunehmend Wohnungen dem regulären Mietwohnungsmarkt entzogen werden und das hochpreisige Zeitwohnsegment ausgebaut wird.



Foto: Peter Homann

Möbellose Menschen

Immer mehr Arbeitsmigrant/innen und Studierende sind auf atypische Mietverhältnisse in möblierten Wohnungen angewiesen

Von Philipp Möller

Die Nutzer/innen von möblierten Apartments und Zimmern sind so verschieden wie die Erscheinungsformen prekären Wohnens. Arbeitsmigrant/innen aus Südeuropa hangeln sich oft von Untermiete zu Untermiete. Besser betuchte Studierende leben während ihres Auslandsaufenthalts in Berlin häufig in teuren möblierten Apartments mit temporären Mietverträgen. Viele sehen die möblierte Unterkunft als Zwischenlösung auf der Suche nach einer Wohnung mit Normalmietverhältnis. Doch aufgrund der Wohnungsnot wird diese Form der Unterbringung immer öfter zum Dauerzustand.

Francesca Giuliani* kam vor einigen Jahren auf Jobsuche nach Berlin. Im krisengeschüttelten Italien sah die Mittzwanzigerin keinerlei Perspektive für sich. Von den 40.000 jährlich zuziehenden Neuberliner/innen kommt ein Großteil aus Süd- und Südosteuropa. Laut offizieller Statistik leben rund 28.000 Italiener/innen in der Stadt, die italienische Botschaft schätzt die Zahl aber auf über 50.000. Während Francesca Giuliani schnell eine Anstellung in der Gastronomie fand, stellte sich die Wohnungssuche als weitaus schwieriger heraus. Erst nach monatelanger Suche fand sie eine Bleibe, ein möbliertes Apartment im Parterre mit einem befristeten Untermietvertrag für 900 Euro. Der Wohnungseigentümer ist ihr unbekannt. Anstehende Reparaturen in der Wohnung blieben über Monate unerledigt. Kürzlich erfuhr die Mieterin, dass die Wohnung zum Verkauf steht und ab September darf sie sich wieder in die Masse der Wohnungssuchenden einreihen.

Francesca Giulianis Beispiel ist kein Einzelfall. Für Arbeitsmigrant/innen aus Südeuropa sind atypische Mietverhältnisse und die Anmietung von möblierten Apartments längst Normalität. Die Enge im niedrigpreisigen Wohnungssegment trifft Menschen mit Migrationsgeschichte als erstes. Der Zugriff auf den Berliner Wohnungsmarkt ist aufgrund von Sprachbarrieren und struktureller Diskriminierung schwierig. Die Wohnungssuche für die heterogene Gruppe der Arbeitsmigrant/innen gestaltet sich unterschiedlich: Hochqualifizierte Fachkräfte mit gut bezahlten Jobs und festen Arbeitsverträgen finden in der Regel nach einiger Zeit eine Wohnung mit Normalmietverhältnis. „Einige größere Start-ups haben eigene Abteilungen, die bei der Wohnungssuche und beim Umgang mit der deutschen Bürokratie helfen. Die Unternehmen übernehmen Garantien und die Kaution für ihre Mitarbeiter/innen“, erläutert Stefania Animento, die zur Arbeits- und Wohnsituation italienischer Migrant/innen in Berlin forscht. Anbieter wie „Homelike“ vermieten möblierte Wohnungen mit luxuriöser Ausstattung an

* Namen geändert



Foto: Matthias Coers

Zahllose Arbeitsmigrant/innen leiden unter prekären Beschäftigungsverhältnissen und niedrigen Löhnen. Für sie ist die befristete Anmietung eines möblierten Zimmers oft die einzige Möglichkeit, an Wohnraum zu kommen. Aus der vermeintlichen Zwischenlösung wird nicht selten ein Dauerzustand.

Unternehmen, die sie ihren Mitarbeiter/innen übergangsweise während der Wohnungssuche zur Verfügung stellen. Ein solcher Service ist jedoch die Ausnahme.

Zweiter Wohnungsmarkt für Arbeitsmigrant/innen

Der Großteil der Arbeitsmigrant/innen kommt ohne unterschriebenen Arbeitsvertrag nach Berlin. Laut einer Studie der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung arbeiten über 30% der Berliner/innen mit italienischem Migrationshintergrund in der Gastronomie. Ihr durchschnittliches Bruttoeinkommen beträgt nur 2.143 Euro. Die Wohnsituation ist oft ebenfalls prekär. „Die häufig monatelange Wohnungssuche bringt die Menschen in eine Zwickmühle. Wer hierher zieht, muss sich anmelden, um einen offiziellen Arbeitsvertrag unterschreiben zu können. Wenn man einen Job gefunden hat, braucht man ein Bankkonto. Für ein Bankkonto braucht man eine Anmeldung“, erklärt Stefania Animento. „Wer etwas Geld angespart hat, mietet ein teures möbliertes Zimmer und versucht von dort aus eine Wohnung und Arbeit zu finden.“ Doch die vermeintlichen Zwischenlösungen können sich angesichts der Wohnungsnot und unsicherer Beschäftigungsverhältnisse zum Dauerzustand entwickeln. Bei ihrer Forschung fand sie heraus, dass einige Wohnungssuchende versuchen, über gefälschte Schufa-Dokumente oder Einkommensnachweise ihrem Glück bei der Wohnungssuche nachzuhelfen.

Die Wohnungsnot unter Arbeitsmigrant/innen in Berlin ist längst zu einem lukrativen Geschäftsfeld geworden. Unternehmen wie „case a berlino“ bieten möblierte Zimmer ab 688 Euro an. Das Unternehmen warb Ende der 2000er Jahre Kapital von vermögenden Italiener/innen ein, um in Berliner Mietwohnungen zu investieren und die Wohnungen anschließend an arbeits- und wohnungssuchende Italiener/innen zu vermieten. Teilweise nutzen Vermieter die temporäre Untervermietung von möblierten Apartments, weil die Wohnungen verkauft oder modernisiert werden sollen. Die Wohnungsnot fabriziert zudem einen unregulierten, informellen Wohnungsmarkt. „Immer wieder kommt es zu Betrugsfällen durch Untervermietung. Ein Freund hatte eine Räumungsankündigung für seine Wohnung im Briefkasten. Der untervermietende Wohnungsgeber hatte die Miete nicht gezahlt und sich aus dem Staub gemacht. Oftmals gibt es mehrere Ebenen von Untermietverträgen. Der eigentliche Wohnungseigentümer ist dann nicht zu ermitteln. Das führt zu Problemen bei der Wohnkostenübernahme durch das Jobcenter oder bei der Meldung von Schadensfällen“, berichtet Stefania Animento, die sich wie Francesca Giuliani bei der Initiative „Berlin Migrant Strikers“ engagiert.

Bafögsatz zu niedrig für Mieten bei Berlinovo

Studierende mit Auslandssemester in Berlin wohnen häufig in möblierten Apartments, oft zu exorbitanten Mietpreisen. Die Kommunikationsdesign-Studentin Valentina Ruiz* aus Chile ist ein typisches Beispiel. Sie wohnt im 2017 eröffneten Youniq, einem luxuriösen Wohnheim im Wedding mit 163 Apartments mit Preisen von 514 bis 1.200 Euro. Die Bewohnerschaft kommt aus allen Teilen der Welt. Für ihr Zimmer zahlt Valentina Ruiz mehr als 600 Euro. „Ich habe bereits von Chile aus nach Wohnungen geschaut, weil ich um die schwierige Wohnungssuche in Berlin wusste. Angekommen in Berlin stellte ich schnell fest, dass meine Miete deutlich höher ist als bei meinen Kommilitonen. Ich würde gern in eine andere Wohnung umziehen, aber für die Wohnungssuche hatte ich bisher aufgrund meines stressigen Studiums kaum Zeit“, berichtet sie. Internationale Studierende sind häufig nur für einen befristeten Zeitraum in der Stadt und kennen weder Schufa-Auskünfte noch Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen. Viele WGs suchen längerfristige Mitbewohner/innen. Das Studierendenwerk soll angesichts dieser prekären Situation seine 9.527 Plätze überproportional an internationale Studierende vergeben. Laut Geschäftsbericht 2016 betrug deren Anteil in den Wohnheimen 69,5%. Doch angesichts des neuen Rekordwerts von 187.000 Studierenden in der Stadt standen zu Beginn des aktuellen Wintersemesters 5.430 Bewerber/innen auf der Warteliste.

Luisa Bergholz von der Landesastenkonferenz Berlin beobachtet eine Spaltung der Studierendenschaft bei der Wohnungssuche: „Anbieter wie Youniq nutzen die Wohnungsnot unter Studierenden aus. Wenn man das entsprechende Geld mitbringt, ist es sehr einfach, dort ein Zimmer anzumieten. Die teuren Mieten werden oft von Studierenden aus dem angloamerikanischen Raum in Kauf genommen, wo die Gesamtkosten für das Studium insgesamt viel höher sind als in Deutschland.“ Gleichzeitig werden weniger solvente Studierende, beispielsweise aus Osteuropa, aufgrund der hohen Mieten vom Studium in Berlin abgehalten. Studierende haben laut Zahlen des Studierendenwerks monatlich im Durchschnitt rund 920 Euro zur Verfügung. Der Wohnsatz für die 17% Bafög-Berechtigten beläuft sich auf maximal 260 Euro. Die Angebote der privaten Anbieter sind damit unerschwinglich, doch auch die Zimmerpreise von 350 bis 600 Euro in Neubauten der landeseigenen Berlinovo sind durch den aktuellen Bafögsatz nicht zu bezahlen. „So erklären wir uns, warum das Land Berlin sich aktuell so stark macht für eine Erhöhung des Bafög-Satzes. Das Land baut Wohnungen, die sich Bafög-Berechtigte nicht leisten können“, kritisiert Bergholz. „Es kann aber auch nicht sein, dass das Bafög erhöht wird, um die hohen Mieten der privaten Unternehmen zu finanzieren.“ Die Landesastenkonferenz hat vor Kurzem eine AG Wohnen gegründet, um sich zukünftig verstärkt für die Interessen Studierender in der Wohnungspolitik einzusetzen. „Wir wollen uns in der AG nicht auf das Bafög und die Forderung nach Neubau von Studentenwohnheimen beschränken, denn das betrifft nur einen kleinen Teil der Studierenden. Stattdessen müssen die Mieten endlich reguliert werden und wieder sinken.“



Foto: Adobe Stock/Katarzyna Bialasiewicz photographee.eu

Keine zweite Klasse

Was Mieter/innen bei der Anmietung von möbliertem Wohnraum beachten sollten

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Wer eine möblierte Wohnung anmietet, hat grundsätzlich die gleichen Rechte wie andere Mieter/innen auch. Doch einige Vermieter glauben offenbar, es sei nur Bett, Tisch und Stuhl in eine Wohnung zu stellen und schon sei der Mieterschutz ausgehebelt. Für einige Mietverhältnisse gelten jedoch Besonderheiten, insbesondere bei Untermiete und bei vorübergehendem Gebrauch.

Warum vermieten Vermieter möbliert?

Immer häufiger finden sich Inserate, in denen möblierte Wohnungen zu horrenden Preisen zur Miete angeboten werden. Viele Vermieter versuchen damit, die Mietpreisbremse bei Neuvermietung zu umgehen. Denn nach dieser ist die Miete bei Wiedervermietung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlags von 10% begrenzt, sofern es sich nicht um Neubauten, vorher aufwendig sanierte Wohnungen oder um solche Mietverhältnisse handelt, die Bestandsschutz genießen, weil die Vormieter/innen bereits eine zu hohe Miete gezahlt haben. Die Mietpreisbremse gilt zwar eigentlich auch bei der Vermietung von möblierten Wohnräumen, problematisch ist jedoch, dass der Mietspiegel die Grundlage für die Berechnung bei der Mietpreisbremse ist und er auf nicht möbliertem Wohnraum basiert. Gesetzliche Regelungen dazu, wie hoch der Zuschlag für eine Möblierung ausfallen darf, existieren nicht. Einigkeit besteht lediglich darüber, dass der Zeitwert der Einrichtung für die Höhe des Möblierungszuschlags maßgeblich sein soll. Vertreten wird, dass der Zuschlag 2% des Zeitwerts der Möbel betragen darf. Eine höchstrichterliche Rechtsprechung dazu gibt es jedoch bislang nicht.

Welche rechtlichen Besonderheiten gelten für möblierte Wohnungen?

Um möblierten Wohnraum handelt es sich, wenn die Wohnung mit mehr als 50% der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände durch den Vermieter ausgestattet worden ist. Es reicht also nicht aus, wenn der Vermieter bloß einen Tisch und Stühle in einer Wohnung aufstellt. Wer eine möblierte Wohnung anmietet, genießt grundsätzlich die gleichen Rechte wie alle anderen Wohnungsmieter/innen auch. Hierzu zählen der Kündigungsschutz, das Recht zur Mietminderung und dergleichen. Wichtig ist jedoch, dass die Kündigungsschutzvorschriften nur dann gelten, wenn eine ganze Wohnung zur alleinigen Nutzung vermietet wurde. In diesen Fällen darf der Vermieter nur dann ordentlich kündigen, wenn einer der im Gesetz normierten Gründe vorliegt wie zum Beispiel Eigenbedarf. Darüber hinaus sind die ganz normalen gesetzlichen Kündigungsfristen je nach der Dauer des Mietverhältnisses von mindestens drei bis zu neun Monaten zu beachten.

Wohnt der Vermieter jedoch mit in der Wohnung, wie es zum Beispiel bei der möblierten Untermiete der Fall ist, gelten die vorgenannten Kündigungsschutzvorschriften nicht. Vermieter können, wenn sie ein derartiges Zimmer an eine Einzelperson untervermietet haben, jederzeit bis zum 15. eines Monats zum jeweiligen Monatsende kündigen, ohne dass sie einen Grund dafür brauchen oder angeben müssen. Eine weitere Besonderheit ist, dass sich Mieter/innen dann nicht auf die Sozialklausel des § 574 BGB berufen können, sie können also keine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen, weil Härtegründe vorliegen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die Vermieter die Wohnung zumindest zeitweise selbst nutzen. Dazu dürfte es ausreichen, wenn sie sich in der Wohnung lediglich an den Wo-

chenenden aufhalten. Beschränkt sich die Nutzung hingegen auf das bloße Unterstellen von Möbeln oder die Aufbewahrung von Gegenständen, reicht dies nicht aus. In solchen Fällen genießen Mieter/innen den vollen Kündigungsschutz. Ebenso verhält es sich, wenn Hauptmieter/innen nicht in der Wohnung wohnen oder wenn der Wohnraum an eine Familie (gemeint ist jede auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft) zur dauerhaften Nutzung überlassen wurde. Auch dann gilt der ganz normale Mieterschutz.

Was passiert bei Beschädigung der Einrichtung oder der Möblierung?

Auch bei Beschädigung gibt es keinerlei Besonderheiten im Vergleich zu einem „normalen" Mietverhältnis. Entscheidend ist, ob es sich bei der Beschädigung um die Begleiterscheinung eines „normalen" – also eines vertragsgemäßen – Gebrauchs handelt oder diese auf ein Fehlverhalten wie unsachgemäßer Gebrauch oder sogar absichtliche Verursachung zurückzuführen ist. Beruht der Schaden auf einer vertragsgemäßen Nutzung, müssen es Vermieter hinnehmen, wenn etwas kaputt geht oder beschädigt wird. Bei unsachgemäßem Gebrauch oder absichtlicher Verursachung haften ganz klar die Mieter/innen. Jedoch müssen die Vermieter nachweisen, dass die Beschädigung durch ein Fehlverhalten der Mieter/innen verursacht wurde, wenn sie Schadensersatz verlangen. Und auch dann können Vermieter in der Regel nicht den Neupreis verlangen, denn es gilt der Grundsatz „neu für alt", das heißt Mieter/innen müssen nur den Zeitwert ersetzen. Dieser kann bei sehr alten Einrichtungsgegenständen auch bei 0 Euro liegen. Wird beispielsweise eine 25 Jahre alte Einbauküche durch grobes Fehlverhalten von Mieter/innen irreparabel beschädigt, sollte die Ersatzpflicht der Mieter/innen entfallen, weil kein messbarer Vermögenswert mehr vorliegt.

Befristete Mietverträge

Wird ein Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, ist dies ein befristeter Mietvertrag oder Zeitmietvertrag. Ein Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der Laufzeit kann ein Zeitmietvertrag weder von Vermietern noch von Mieter/innen durch ordentliche Kündigung beendet werden. Eine außerordentliche Kündigung ist mit gesetzlich geregelten Gründen möglich. **Der Zeitmietvertrag ist nur wirksam, wenn ein gesetzlich definierter Befristungsgrund vorliegt und der Vermieter den Mieter/innen beim Vertragsabschluss den Grund für die Befristung schriftlich mitteilt. Als Gründe für eine Befristung werden vom Gesetzgeber anerkannt (§ 575 BGB):**
– Eigenbedarf des Vermieters,
– zulässiger Abriss oder umfangreiche Baumaßnahmen,
– Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten.
Frühestens vier Monate vor Fristablauf können Mieter/innen vom Vermieter verlangen, innerhalb eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Liegt der Grund unverändert vor, müssen Mieter/innen die Wohnung verlassen und haben keinen Kündigungsschutz.
Wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume sich verzögert oder wenn der Vermieter verspätet schriftlich mitteilt, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, können Mieter/innen die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden (neu befristeten) Zeitraum verlangen. Entfällt der Befristungsgrund, können Mieter/innen die Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen. Da der Zeitmietvertrag keinen Kündigungsschutz bietet und langfristig binden kann, sollten Mieter/innen einen solchen Vertrag nur nach gründlicher Überlegung abschließen.

Was tun, wenn die Einrichtung nicht gefällt oder passt?

Grundsätzlich besteht natürlich kein Benutzungszwang der Einrichtung. Auch wenn eine möblierte Wohnung angemietet wurde, kann sie mit eigenen Einrichtungsgegenständen ausgestattet werden. Nicht benötigtes Mobiliar sollte dann aber so untergestellt und gelagert werden, dass es bei Vertragsende auch wieder funktionsfähig zur Verfügung steht. Der klassische feuchte Berliner Altbaukeller sollte daher nicht die erste Wahl sein.
Da die Wohnung bei Vertragsende mit den zu Vertragsbeginn vorhandenen Gegenständen wieder zurückgegeben werden muss, empfiehlt es sich auf jeden Fall, ein detailliertes Übergabeprotokoll bereits zu Beginn des Mietverhältnisses bei der Übergabe der Wohnung anzufertigen. In das Protokoll sollte nicht nur die vorhandene Ausstattung, sondern auch der Zustand der Einrichtungsgegenstände aufgenommen werden, um etwaige spätere Streitigkeiten mit dem Vermieter zu vermeiden.

Was gilt für Ferienwohnungen?

Bei Ferienwohnungen handelt es sich um Wohnungen, die in der Regel komplett mit Möbeln ausgestattet sind. Der wesentliche Unterschied ist jedoch, dass es sich rechtlich nicht um „Wohnen" handelt, da Mieter/innen in Ferienwohnungen nicht ihren dauernden Lebensmittelpunkt gründen. Daher unterliegen Ferienwohnungen auch nicht der Mietpreisbremse und anderen Begrenzungen. Auch die Kündigungsschutzvorschriften gelten nicht, da die Wohnung eben nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Gleiches gilt für Pensions- und Hotelzimmer oder auch für sogenannte Monteursunterkünfte.

Was bedeutet Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch?

Die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch ist tatsächlich ein nicht zu unterschätzender aktueller Trend. Nicht wenige Vermieter statten ihre Wohnungen mit Möbeln aus, um sie dann zeitlich befristet – also zum vorübergehenden Gebrauch – zu inserieren und an der Mietpreisbremse vorbei teuer zu vermieten. Rechtlich zulässig ist das nicht ohne Weiteres. Wenn Mieter/innen in der Wohnung tatsächlich ihren Lebensmittelpunkt begründen wollen, liegt kein vorübergehender Wohnbedarf vor. Bei einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch darf die Überlassung des Wohnraums nur von kurzer Dauer sein und muss einen zeitlich befristeten sogenannten Sonderbedarf abdecken wie Arbeitseinsatz, Urlaub, Tagung, Messe, Fortbildung, Kur und Ähnliches. In solchen Fällen haben Mieter/innen ihren Lebensmittelpunkt woanders und dann ist eine vorübergehende zeitweise Vermietung möglich. Gerade bei als befristet deklarieren Mietverträgen, die eine Verlängerung vorsehen und wo kein offensichtlicher Grund für die kurze Vertragsdauer vorliegt und/oder angegeben ist, lohnt sich für Betroffene eine entsprechende Überprüfung ihres Mietvertrags. Denn im besten Fall stellt sich heraus, dass tatsächlich das ganz normale Mietrecht anzuwenden ist. Handelt es sich jedoch tatsächlich um eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, haben Mieter/innen quasi keinen Kündigungsschutz. Vermieter brauchen weder einen Kündigungsgrund noch ein berechtigtes Interesse an der Kündigung, um das Mietverhältnis zu beenden. Auch die Möglichkeit des Widerspruchs gegen die Kündigung gemäß § 574 BGB gibt es in diesen Fällen nicht.

Wir planen Großes – mit ziemlich winzigen Zimmern

Die Medici Living Group präsentiert sich als größter Co-Living-Anbieter in Europa, die Zimmer sind klein und teuer

Von Hanna Hermes

Die Medici Living Group hat eine Marktnische entdeckt und bietet möblierte WG-Zimmer online buchbar an. Die sonst üblichen WG-Castings sind nicht erforderlich. Dank der Wohnungsknappheit haben ihre kleinen, möblierten und überteuerten Zimmer Einfluss auf den Wohnungsmarkt, da mit ihnen die Mietpreisbremse umgangen werden kann.

Die Medici Living Group existiert seit 2012 und der Geschäftssitz der Deutschlandzentrale befindet sich in der Zossener Straße in Kreuzberg. Die Selbstdarstellung von Medici Living betont, dass Co-Living-Konzepte entwickelt werden, um „der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken und den Austausch von Kulturen durch internationale Mieter zu fördern“. Der Mangel an Wohnraum wird somit argumentativ und gewinnbringend vom Unternehmen vereinnahmt und der resultierende Quadratmeterpreis von bis zu 41 Euro/m² stillschweigend übergangen. Im Übrigen spart Medici Living nicht mit blumigen Beschreibungen für die angebotenen Zimmer und ihr urbanes Umfeld (Seite 4).
Einer der Gründer und Geschäftsführer der Medici Living Group, Gunther Schmidt, war bereits vor seiner Karriere bei Medici Living als Manager und in Start-ups tätig. Zusammen mit Michael Ambros gründete er 2008 das Start-up eKomi, ein Unternehmen, das die Einbindung von Kundenbewertungen auf Webseiten anbietet und auf der Website mit der Frage wirbt: „Kennen Sie ihr Firmen-Ranking bei Google?“ Die Europazentrale befindet sich in der Kreuzberger Markgrafenstraße. Für eKomi ist Schmidt noch als Beirat und Investor tätig.
Durch finanzielle Unterstützung der Investmentbank Goldman Sachs stieg die Anzahl der Mitarbeiter/innen von eKomi stark an. Heute beschäftigt eKomi eigenen Angaben zufolge rund 250 Mitarbeiter/innen an Standorten wie Madrid, San Francisco, London und Paris. Die neue Gründerzeit für Start-ups und digitale Technologien ist längst angebrochen und schwappt auf den Wohnungsmarkt über. In einem Interview des *Blau Journal Global Real Estate News* berichtet Schmidt, dass die Unterbringung der neuen Mitarbeiter/innen die größte Herausforderung für das aufstrebende Unternehmen eKomi gewesen sei. Und so wurde Medici Living geboren.



Medici Living bietet online buchbar überwiegend kleine WG-Zimmer von rund 9 bis 20 m². Trotz ihrer dürftigen und preiswerten Ausstattung kosten die Zimmer ca. 25 bis 41 Euro/m². Foto: ME

„Flächeneffizienz“ für 41 Euro/m²

Zuerst habe man sich nur um die eigenen Bedürfnisse betreffend der Unterbringung der Mitarbeiter/innen gekümmert, dann sei 2012 daraus ein Co-Living-Business geworden. Schließlich befände man sich in einem Wettbewerb der Talente, den es nicht zu verlieren gelte, und die Talente müssen wohnen. Das Konzept, normale Zimmer einer Wohnung in Kleinsträume zu unterteilen, mit billigen Ikea-Produkten zu möblieren und anschließend online zu vermarkten, fand Gefallen in der Start-up-Community. In der jüngeren Zeit findet sich auch negative Medienberichterstattung. So betitelte die Wochenzeitung *Zeit* im November 2017 einen Erfahrungsbericht mit dem Zimmervermittler mit „Medici Living – In der Wucher-WG“.
In der Flughafenstraße in Neukölln werden Zum Beispiel 10 qm für 469 Euro angeboten, am Kaiserdamm 11 qm für 489 qm. Beispiele dieser Art finden sich über die ganze Stadt verstreut. Dank der Möblierung sind weder der Berliner Mietspiegel noch die ohnehin nicht so stark wirkende Mietpreisbremse von Belang und so machte Medici Living 5,8 Millionen Euro Umsatz in 2015.
Inzwischen sind Gunther Schmidt und seine Partner Robert Gmeiner und Ferdinand von Fumetti auf dem Weg zu neuen Ufern. Während Medici Living noch Behausung durch „schnelle und einfache Online-Buchung von WG-Zimmern zum Flatrate-Preis“ bietet, ist die neue Marke „Quarters“ als „globales, community-orientiertes Wohnkonzept mit Gemeinschaftsflächen und Smart-Living Technologien“ für „Digital Natives und Young Professionals“ gedacht. In Moabit haben sie zu diesem Zweck bereits ein Haus erworben, ebenso – nach ihren Angaben – in New York. Es steht zu befürchten, dass die Wohnungsmarktentwicklung und die Wohnungspolitik in Berlin auch dieses Projekt nicht scheitern lassen.

Immobilienlobby kann sich freuen

Bei Wohnungsbau und Mieterschutz setzt der Koalitionsvertrag kaum neue Akzente

Von Rainer Balcerowiak

177 Seiten umfasst der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, der die Grundlage für das Regierungshandeln der kommenden vier Jahre darstellen soll. Neun Seiten, unter der Überschrift „Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen", beschäftigen sich mit Wohnungsbau und Mietenpolitik.



Wenig Hoffnung für von steigenden Mieten und Verdrängung betroffene Mieter/innen macht der Koalitionsvertrag, der bei Mietrecht und Wohnungspolitik überwiegend aus Absichtserklärungen besteht.
Fotos: Peter Homann

Koalitionsverträge bestehen in erster Linie aus Polit-Folklore und Allgemeinplätzen. Und gleich am Anfang des neuen Koalitionsvertrags wird dankenswerterweise eingeräumt, dass der Inhalt ohnehin nicht sonderlich ernst zu nehmen ist. In der Präambel heißt es, „Formulierungen mit ‚werden' sind grundsätzlich prioritär, Formulierungen mit ‚wollen' nicht". Das bedeutet: Wenn von „wollen" die Rede ist, handelt es sich um eher unverbindliche Absichtserklärungen. Vieles soll zudem in Kommissionen und Fachforen zunächst „geprüft" oder „evaluiert" werden, was in der Regel eine Verschiebung auf den Sankt Nimmerleinstag bedeutet.

Im ersten Kapitel geht es um eine „Wohnraumoffensive": „Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden." Dazu soll es noch in diesem Jahr einen „Wohngipfel" geben. Insgesamt sollen in den Jahren 2020/2021 „mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitgestellt werden", wobei steuerliche Anreize für Investoren eine zentrale Rolle spielen. Geplant ist eine auf vier Jahre befristete Sonderabschreibung in Höhe von 5% zusätzlich zur linearen Abschreibung für Investitionen im nicht näher bezifferten „bezahlbaren Mietsegment".

Von Wohnungsbau in unmittelbarer Trägerschaft der Länder und der Kommunen und der Schaffung von dauerhaft preisgünstigen Wohnungen statt der üblichen befristeten mietpreisgebundenen Zwischennutzung im geförderten sozialen Wohnungsbau ist erwartungsgemäß nicht die Rede. Und auch für nicht-profitorientierte Wohnungsbauträger gibt es wenig mehr als ein paar warme Worte von den Koalitionären: „Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung unterstützen. Wir wollen dazu gezielt langfristige Finanzierungen und Bürgschaften durch die KfW zur Verfügung stellen. Mit Beratung, weiteren innovativen Finanzierungsmodellen und einem Austausch guter Beispiele wollen wir auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen." Wie gesagt: „wollen" und nicht „werden". Ähnlich blumig sind die Formulierungen zum Wohngeld: „Wir wollen eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen vornehmen. Die Veränderung der maßgeblichen Kriterien wollen wir regelmäßig prüfen."

Keine Wende bei Bodenpolitik

Auch bei dem in Berlin sattsam bekannten Problem mit den Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) wird nichts festgelegt, sondern lediglich angestrebt, dass die Bima „den Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseigene Grundstücke rechtssicher und im beschleunigten Verfahren zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellen



Bei der Mietpreisbremse sieht der Koalitionsvertrag lediglich als Nachbesserung vor, dass der Vermieter die bisher gezahlte Miete angeben soll. Verbesserungen sind bei Modernisierungen geplant. In Gebieten mit geltenden Kappungsgrenzen für allgemeine Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf 8% gesenkt und soll nicht mehr als 3 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren betragen.

kann“. Als konkretes Ziel wird formuliert, „den sozialen Wohnungsbau mindestens auf heutigem Niveau und langfristig zu verstetigen“. Was jedoch bedeutet, dass auch künftig mehr Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen können, als neu gebaut werden.

Den Kommunen wird versprochen, sie „bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen“. Ferner strebe man „weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an“. Konkreter wird es an diesem Punkt allerdings nicht. Schließlich will die Regierung dafür und für die künftige Bodenpolitik erstmal eine Enquete-Kommission einsetzen. Dagegen wird unmissverständlich festgestellt: „Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.“ Das kann man durchaus als eine Art Leitsatz verstehen und betrifft auch die Spielräume beim Erlass von Milieuschutzsatzungen oder beim Schutz von Mieter/innen vor Eigenbedarfskündigungen bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Auch eine weitere vermeintliche Herzensangelegenheit der SPD wird nicht verbindlich geregelt. Für die sogenannten „Share Deals“, Immobilienverkäufe ohne Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer, wird lediglich eine „effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung“ nach Abschluss der entsprechenden „Prüfarbeiten“ avisiert. Durch diese meist von institutionellen Investoren und Immobilienkonzernen eingefädelten Deals gehen der öffentlichen Hand pro Jahr allein in Berlin mittlere dreistellige Millionenbeträge verloren. Doch mit dieser Lobby will sich die neue Koalition offensichtlich nicht ernsthaft anlegen.

Ziemlich präzise bedient wird dagegen die klassische CDU/CSU-Klientel. Eingeführt wird ein maximal zehn Jahre auszuzahlendes „Baukindergeld“ in Höhe von 1.200 Euro pro Kind und Jahr für den „Ersterwerb von Neubau oder Bestand“. Die Einkommensgrenzen sind großzügig bemessen und liegen beispielsweise bei Familien mit zwei Kindern bei 100.000 Euro Jahresbruttoeinkommen. Unterstützend soll der Eigenkapitalanteil durch langfristige Bürgschaften (bis zu 20 Jahre) abgesichert und die Grunderwerbsteuer durch einen Freibetrag für selbstgenutzte Immobilien abgesenkt werden.

Mietpreisbremse bleibt unwirksam

Im zweiten Teil des Kapitels geht es dann um das Mietrecht. Und auch hier bleibt es – von wenigen Ausnahmen abgesehen – vage und unverbindlich. Angekündigt werden neue „gesetzliche Mindestanforderungen für eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel“. Erreicht werden soll, „dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden“. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der Bestandsmieten, was die Mietspiegelwerte senken könnte, wird allerdings lediglich „geprüft“.

Auch bei der Mietpreisbremse, die eigentlich eine Kappung der Neuvertragsmieten bei einem Wert von 10% oberhalb des Mietspiegelwerts vorsieht, ist von „wollen“ die Rede. Geplant ist eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete, um „mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse zu erreichen“. Sanktionen bei Verstößen sind weiterhin nicht vorgesehen, was eine unmittelbare Ermutigung bedeutet, auch weiterhin bei Neuvermietungen zu verlangen, was der Markt hergibt, denn Vermieter müssen überhöhte Beträge lediglich zurückerstatten. Unangetastet bleibt auch die Ausnahme bei der Mietpreisbremse bezüglich bereits zuvor überhöhter Mieten. Generell werde man die Mietpreisbremse bis Ende 2018 „auf Geeignetheit und Wirksamkeit“ untersuchen und dabei „Erkenntnisse aus der Rechtsprechung“ berücksichtigen.

Im Kapitel zum Mieterschutz heißt es, dass „gezieltes Herausmodernisieren künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen wird“. In Gebieten mit geltenden Kappungsgrenzen für allgemeine Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf 8% gesenkt. Als weitere Kappungsgrenze soll die monatliche Miete „nach einer Modernisierung nicht um mehr als 3 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden“. Das zumindest wäre eine kleine, wenn auch vollkommen unzureichende Verbesserung. Gerade in Berlin, wo es immer noch einen recht großen Bestand von Wohnungen mit Nettokaltmieten zwischen 5 und 6 Euro/m² gibt, wären besonders bei energetischen Modernisierungen nach wie vor Mieterhöhungen von 50% und mehr möglich. Auch eine von vielen Mieter- und Verbraucherverbänden geforderte Koppelung der Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung an die tatsächliche Energieeinsparung ist nicht vorgesehen. In Bezug auf die entsprechenden Gesetze und Verordnungen ist lediglich vorgesehen, diese „zu vereinfachen“ und „zusammenzuführen“.

Es kommt also so, wie es zu befürchten war. Auch von der neuen Großen Koalition haben Mieter/innen und Wohnungssuchende wenig bis nichts zu erwarten. Die Profitlogik des Wohnungsmarkts bleibt weitgehend unangetastet. Dass die SPD und sogar einige Mieterverbände die Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen fast schon euphorisch als Meilenstein der sozialen Wohnraumversorgung und des Mieterschutzes loben, klingt zwar absurd, war aber zu erwarten.

Widersetzen gegen Mietenwahnsinn

Unter dem Motto „Widersetzen – gemeinsam gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“ startet am 14. April um 14 Uhr die nächste Mieten-Demonstration

Von Karin Baumert

Laut Studien befürchtet die Hälfte aller Mieter/innen in Berlin, sich in zwei Jahren die Wohnung nicht mehr leisten zu können und 74% sehen in den hohen Wohnkosten eine Gefahr, die Wohnung zu verlieren oder zu verarmen. Häuser sind Kapitalanlagen und Mietverträge sollen die Profite garantieren. Aber Löhne und Transferleistungen steigen nicht in demselben Maß wie die Erwartungen auf die Profite aus Vermietung.

Mieter/innen haben Mieterrechte. Und es ist auch immer wieder die Rede von Vorkaufsrechten und städtebaulichen Instrumenten wie dem Milieuschutz. Wer sich als Haus organisieren kann, sitzt bei der Baustadträtin oder beim Baustadtrat und hofft auf das Vorkaufsrecht. Eine individuelle Lösung im Meer der Verdrängung ist aber keine Lösung für die ganze Stadt. Ein rot-rot-grüner Senat schafft Beteiligungsmodelle und damit die Illusion, dass der Dampfer Stadtentwicklung seine Richtung ändert. Der Mangel an Wohnraum aber bleibt und die Mieten steigen weiter. Es gibt zu wenige Wohnungen zu den Regelsätzen, die das Jobcenter bei Hartz IV zahlt. Es gibt auch zu wenige Wohnungen für Rentner/innen, die von Grundsicherung leben müssen, und erst recht zu wenige für Geflüchtete. Selbst für Durchschnittsverdienende ist das Angebot an Wohnraum viel zu gering. Immer mehr Einkommen muss für die Miete aufgebracht werden. Die Wohnungsnot hat die Mittelschicht erreicht. Es herrscht eine enorme Konkurrenz um günstigen Wohnraum und um Sozialwohnungen.

Spaltung der Stadt

In durchgentrifizierten Gebieten wie der Spandauer Vorstadt im Bezirk Mitte sind abends die Fenster dunkel – hier wohnt kaum noch jemand. Aber wenn das Licht angeht, leuchtet die ganze Etage in gedämpftem Licht. Die Bewohner/innen können sich die hohen Quadratmeterpreise dort leisten.
Im gesamten Stadtgebiet werden zunehmend Menschen durch steigende Mieten verdrängt. Mietwohnungen werden in Eigentum umgewandelt. Zahllose soziale Einrichtungen und Gewerbetreibende finden keine bezahlbaren Räume mehr. Infrastrukturen und gewachsene Nachbarschaften zerfallen. Vermieter nutzen jede Gelegenheit zur Kündigung, um die Wohnung zu einem wesentlich höheren Preis neu vermieten zu können. Die Gekündigten finden keine Wohnung, es kommt zu Zwangsräumungen. Erst mit einem Räumungstitel können Mieter/innen bei der sozialen Wohnhilfe des Bezirksamts anklopfen, um sich auf einen sogenannten M-Schein zu bewerben. Der M-Schein berechtigt, eine Wohnung im „geschützten Marktsegment“ anmieten zu dürfen. Das sind preiswerte Wohnungen, die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Bedürftige zur Verfügung gestellt werden. Aber im geschützten Marktsegment sind nur 1.372 Wohnungen. Der Senat setzt offenbar in seinen eigenen Wohnungsbaugesellschaften keine größere Zahl von solchen Wohnungen durch. Die Bezirke „lösen“ das Problem, indem sie keine M-Scheine mehr ausstellen. Mieter/innen bekommen stattdessen eine Liste mit Obdachlosenunterkünften. Diese sind voll, die Obdachlosigkeit nimmt zu. Daneben wächst die verdeckte Wohnungslosigkeit, weil Menschen bei Verwandten und Bekannten unterkommen müssen. Die sozialräumliche Teilung der Stadt manifestiert sich im Auseinanderfallen der Lebenswelten. Wohnungsmangel ist ein strukturelles Problem. Wer sich nicht damit abfinden mag, sollte am 14. April auf die Straße gehen.





Große Neubaugebiete entwickeln sich langsam

Obwohl bereits der vorige Senat Standorte für neue Stadtquartiere festgelegt hatte, werden bis zum Baubeginn meist noch Jahre vergehen

Von Jutta Blume

Elf Stadtquartiere sind es, die im Rahmen des Programms „Wachsende Stadt" derzeit in Berlin entwickelt werden. Darunter finden sich Quartiere mit einer langen Entwicklungsgeschichte wie die Wasserstadt Oberhavel und solche, die heute noch freies Feld sind, wie der Blankenburger Süden. Entsprechend unterschiedlich ist der Stand von Planung und Bebauung. Fehlende Infrastruktur und die Skepsis von Anwohner/innen erschweren teilweise die Umsetzung der Neubauprojekte. Klar ist auch, dass die Potenziale nicht ausreichen und weitere Flächen gefunden werden müssen.

Berlin ist in den vergangenen fünf Jahren um fast eine Viertel Million Einwohner/innen gewachsen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung prognostiziert 180.000 weitere neue Einwohner/innen bis zum Jahr 2030. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist daher enorm. Zum einen müssen Defizite der Vergangenheit wettgemacht werden, zum anderen ist dem rapiden Wachstum der Stadt Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sollen auch ausreichend bezahlbare Wohnungen gebaut werden, denn diese sind bereits jetzt Mangelware. Die Senatsverwaltung geht von einem Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus, wobei für rund 20.000 Wohnungen noch Flächen gefunden werden müssten. Bis 2021 wird ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen veranschlagt. Diese Zahl wird bislang noch nicht erreicht, 2016 wurden lediglich 13.659 Wohnungen fertig gestellt.

Ein Teil der Neubauten soll in zukünftigen Stadtquartieren errichtet werden, die bereits unter dem vorherigen Senat oder noch früher definiert worden sind. Trotzdem ist nur in einem Teil dieser Gebiete bereits mit dem Bau von Wohnungen begonnen worden. Je nach Lage sind zuvor die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und die Infrastruktur zu planen – von der Verkehrsanbindung bis zu Schulen und Kitas – sowie die Anwohner/innen in den Prozess einzubinden. Große Neubaustandorte erweisen sich somit nicht als ein schneller Ausweg aus der Berliner Wohnungsnot.

Elf neue Stadtquartiere sind nach wie vor in der Planung. Ein zwölfter Standort, die Elisabeth-Aue entfiel mit dem Koalitionsvertrag zumindest für diese Legislaturperiode (MieterEcho Nr. 386/ Februar 2017). Die verbleibenden Standorte verfügen über ein Potenzial zwischen 31.300 und 37.900 Wohnungen. Diese Zahlen sind, betrachtet man die tatsächliche Entwicklung, wahrscheinlich nur als grobe Schätzwerte zu gebrauchen.

Kaum geförderte Wohnungen in der Europacity

Für das Quartier Europacity/ Heidestraße listet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beispielsweise ca. 4.000 Wohnungen auf. Nach aktuellem Stand werden jedoch nur 3.000 realisiert. Demgegenüber gehen die aktuellen Schätzungen für die Wasserstadt Oberhavel mit bis zu 7.000 Wohneinheiten über die vorherigen Annahmen hinaus. Die genaue Wohnungszahl sei von der Verwaltung nicht zu beeinflussen, da die Bebauungspläne nur die Höhe und die Dichte der möglichen Bebauung festlegen. „Die tatsächlich realisierte Wohnungsanzahl hängt somit von der Interessenlage der jeweiligen Investoren bzw. der tatsächlichen durchschnittlichen Wohnungsgröße ab. Realisierungszeitpunkte hängen eben-



Seit rund 10 Jahren wird das Gebiet Heidestraße/ Europacity entwickelt. Statt der dort ursprünglich geplanten 4.000 Wohnungen werden nur 3.000 entstehen. Fotos: Matthias Coers

falls von den Investoren ab. Auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind in dieser Hinsicht nur indirekt über die Kooperationsvereinbarung zu beeinflussen“, erklärt die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Petra Rohland, gegenüber dem MieterEcho.

Die Europacity/ Heidestraße und die Wasserstadt Oberhavel sind altbekannte Projekte in der Berliner Stadtplanung. Der Masterplan Heidestraße geht noch auf die Amtszeit von Ingeborg Junge-Reyer (SPD) zurück, die von 2004 bis 2011 Senatorin für Stadtentwicklung war und sich stets weigerte, Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarkts in Berlin zu erkennen. Dementsprechend spielten die Büro- und Hotelnutzung eine mindestens ebenso große Rolle wie das Wohnen. Gebaut wird von kommerziellen Investoren wie der Groth-Gruppe. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, nach dem Investoren 25% der Wohnungen als förderfähige Sozialwohnungen bauen müssen, findet nur begrenzt, nämlich auf der Westseite des Gebiets, Anwendung. Die Bebauungspläne für die Ostseite lagen bereits vor August 2014 aus und fallen daher nicht unter das „Berliner Modell“. Laut Petra Rohland werden von insgesamt 3.000 Wohnungen 215 öffentlich gefördert. Nach Presseberichten soll das Quartier Heidestraße spätestens 2023 fertiggestellt sein.

Eine noch viel längere Planungsgeschichte als die Europacity hat die Wasserstadt Oberhavel in Spandau. Die Entwicklung des Gebiets wurde bereits 1992 begonnen und zwischenzeitlich unterbrochen. Anders als in der Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof kommen hier vor allem die städtischen Wohnungsbauunternehmen zum Zuge. In den Pepitahöfen, die die WBM und die Degewo gemeinsam bei einem Projektentwickler in Auftrag gegeben haben, sollen ab Mai 2018 die ersten von 1.024 Wohnungen mit Nettokaltmieten zwischen 6 und 8 Euro/m² bezugsfertig sein. Die Gewobag und die WBM planen zudem ein weiteres Quartier mit rund 2.000 Wohnungen, das innerhalb der nächsten sechs Jahre gebaut werden soll. Doch das Projekt stößt in der Nachbarschaft nicht nur auf Gegenliebe. Die Bürgerinitiative Spandau Haveleck hält die Bebauung für zu dicht, außerdem wünscht sie sich weniger belegungsgebundene Wohnungen und mehr Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen, unter anderem auch Eigenheime. Außerdem sieht die Bürgerinitiative die Verkehrsverbindungen und die Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen als nicht ausreichend an. Der Einwohnerantrag gegen den aktuellen Bebauungsplan wurde allerdings im Juli 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung abgelehnt. Laut Senatsverwaltung wird es noch zwei bis drei Jahre dauern, bis die Bebauungspläne für die neuesten Planungen aufgestellt sind.

Langwierige Planungszeiträume und viele offene Fragen

Im Blankenburger Süden soll der erste Spatenstich nicht vor 2026 erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Baufläche vorgesehen. Es handelt sich dabei zum Teil um ehemalige, derzeit landwirtschaftlich genutzte Rieselfelder zwischen den Pankower Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf. Auf einer sich im Besitz des Landes Berlin befindenden Fläche von 90 Hektar, dem sogenannten Kerngebiet, sollen 5.000 bis 6.000 neue Wohnungen entstehen. Seit 2017 läuft eine vorbereitende Untersuchung, deren erste Ergebnisse in Form von drei verschiedenen Bebauungsvarianten am 3. März 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Für Überraschung und Verärgerung sorgte bei dieser Vorstellung die Ankündigung, dass im gesamten 420 Hektar großen Planungsgebiet nun 9.600 bis 10.600 Wohnungen für 20.000 Bewohner/innen entstehen sollen. Außer auf den ehemaligen Rieselfeldern ist nun auch auf Erholungsflächen und Gebieten mit Kleingärten und Einfamilienhäusern bis zum Jahr 2035 Wohnungsbau angedacht. Eine neue Straße, die Tangentiale Verbindung Nord, und die verlängerte Tramlinie M2 sollen die neuen Quartiere anbinden. Geplant sind außerdem zwei neue Schulstandorte mit insgesamt mindestens vier Grund- und Sekundarschulen. Nach Abschluss der Voruntersuchungen ist ab 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb geplant. Auf einer „Bürgerwerkstatt“ am 5. Mai soll zunächst erneut über die Pläne diskutiert werden.

Ein Quartier, dessen Zukunft mehr oder minder in den Sternen steht, ist das geplante Schumacher-Quartier, das auf dem Gelände des Flughafens Tegel entstehen soll. Die Schließung des Flughafens bleibt weiterhin abhängig von der Eröffnung des Flughafens BER, die sich immer wieder ins Ungewisse verschiebt. Zudem erzielte ein Volksentscheid im September 2017 eine Mehrheit für die Offenhaltung des Flughafens. Laut Landesentwicklungsplan soll Tegel aber sechs Monate nach der Eröffnung des BER geschlossen werden. Diese ist momentan für Oktober 2020 geplant. Vor einer zukünftigen Bebauung wird vermutlich der Boden saniert werden müssen.

Derweil ist die Senatsverwaltung auf der Suche nach weiteren Neubauflächen, wie Sprecherin Petra Rohland bestätigt. Untersucht werde etwa die Fläche der Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne in Spandau, die sich im Besitz des Bundes befindet. Allerdings hat auch das Innenministerium Interesse angemeldet, das dort die Bundespolizei mit 500 Beschäftigten unterbringen möchte.

Weitere Informationen:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/schwerpunkte

Besser als vorher, aber Ziel nicht erreicht

Die Neuregelung der AV-Wohnen kann die innerstädtische Verdrängung und zunehmende Wohnungslosigkeit nicht stoppen

Von Philipp Möller

Die Anpassung der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) enthält einige überfällige Verbesserungen für ALG-II-Beziehende. Neben der turnusgemäßen Anpassung der Richtwerte der Kosten der Unterkunft wurde bei den Härtefallzuschlägen etwas nachgebessert. Erstmals flossen neben einfachen auch mittlere Wohnlagen in die Berechnung der Richtwerte ein. Klein-Wohnungen unter 40 m² fanden mehr Gewichtung bei der Berechnung. Die Wohnflächen für Bedarfsgemeinschaften mit drei oder mehr Personen sowie für Alleinerziehende mit Kind wurden um je 5 m² erhöht. Dennoch: Rund 44.000 bzw. 15,7% aller 292.000 Berliner Bedarfsgemeinschaften müssen trotz neuer Richtwerte der AV-Wohnen weiterhin ihre Miete vom Essen absparen – Tendenz steigend. Entscheidungsfristen bei Neuanmietung sind für die Jobcenter immer noch nicht vorgesehen. Der Senat jubelt trotzdem, dabei stopfen die zusätzlichen Mittel für diese Form der Subjektförderung lediglich die immer tieferen Löcher, die die privatwirtschaftliche Verwertung von Wohnraum und die Wohnungsknappheit hinterlassen.

Zum 1. Januar 2018 trat die neue AV-Wohnen in Kraft. Katina Schubert, Berliner Landesvorsitzende der Partei Die Linke, nannte die Neuregelung der AV-Wohnen „einen wichtigen Impuls für eine solidarische Stadt“. Für ihre Parteifreund/innen, die Fraktionsvorsitzenden Carola Bluhm und Udo Wolf, ist die Veränderung „ein großer sozialpolitischer Erfolg der Politik der linken Regierungsverantwortung“. Für rund 86.000 Bedarfsgemeinschaften wird die Miete nun wieder vollständig übernommen, zumindest bis zur nächsten Mieterhöhung. Die Fraktionsvorsitzenden jubelten, weil die Betroffenen „die Miete nicht mehr über einen leeren Kühlschrank finanzieren“ müssten. Wieso 44.000 weiterhin leere Kühlschränke ein großer sozialpolitischer Erfolg sein soll, erklärten sie nicht. Ebenfalls unklar bleibt, mit wem die eingangs zitierte Stadt solidarisch sein soll. Solidarität mit den Hauseigentümern, Investoren oder börsennotierten Aktiengesellschaften liegt nahe, denn deren nahezu ungestörtes Profitstreben ließ die Mietpreise so weit in die Höhe schnellen, dass beispielsweise im Jahr 2016 in Charlottenburg-Wilmersdorf mehr als der Hälfte der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Bezirk die Miete nicht mehr mit den Richtwerten der Kosten der Unterkunft begleichen konnten. Wenn für rund 44,5% der Berliner ALG-II-Beziehenden die Richtwerte nicht mehr ausreichen, um die Miete zu bezahlen, ist ihre Anpassung an die Realität des Wohnungsmarkts eine sozialpolitische Selbstverständlichkeit und kein Erfolg. Vielmehr verweist die Erhöhung der Richtwerte auf die Hilflosigkeit der politischen Akteure gegenüber der Wohnraumverwertung des Kapitals. Der Senat läuft den steigenden Mieten mit Subventionierung hinterher, um die Verdrängung der Armen aus den innerstädtischen Bezirken zu verlangsamen. Laut dem aktuellen Sozialbericht Berlin-Brandenburg 2017 sank der Anteil der ALG-II-Bedarfsgemeinschaften in den letzten zehn Jahren insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg (minus sechs Prozentpunkte) und Pankow (minus fünf Prozentpunkte) – und damit deutlich stärker als im Berliner Durchschnitt (zwei Prozentpunkte). Beide Bezirke wiesen in der gleichen Zeit die stärksten Mietsteigerungen auf. Laut Sozialbericht stieg der Anteil der armutsgefährdeten Menschen in der Stadt von 14,1% im Vorjahr auf 16,6%.

Größe der Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnungsgröße in m²	Richtwert Bruttokaltmiete monatlich in Euro (bisher)	Richtwert Bruttokaltmiete monatlich in Euro (ab 2018)
1 Person	50,00	364,50	404,00
2 Personen	60,00	437, 40	472,20
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65,00	bisher kein Richtwert	491,40
3 Personen	80,00	518,25	604,80
4 Personen	90,00	587,35	680,40
5 Personen	102,00	679,97	680,40
jede weitere Person	12,00	84,12	93,60

Quelle: www.berlin.de

Die Autor/innen verweisen dabei auf die drastische Wirkung der steigenden Mieten. Beinahe die Hälfte der armutsbedrohten Menschen (46,2%) müssen über 40% ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Angesichts des sozialen Sprengstoffs dieser Situation war der Senat gezwungen zu reagieren. Dabei sind nicht nur Menschen mit Hartz-IV-Bezug armutsgefährdet, sondern auch prekär Beschäftigte, Alleinerziehende und Rentner/innen.

Mehr Zuschläge bei Härtefällen

Die neue AV-Wohnen enthält neben der Anpassung der Richtwerte einige Veränderungen bei den Härtefallregelungen, die zu kleinen Verbesserungen führen. Dazu gehört die Wirtschaftlichkeitsprüfung von Umzügen. Der neue Umzugsvermeidungszuschlag von 10% soll Kostensenkungsverfahren und Aufforderungen zum Umzug abbauen. Weitere zehnprozentige Zuschläge können von den Jobcentern gewährt werden, wenn man mindestens zehn Jahre in seiner Wohnung wohnt (vorher waren es 15 Jahre), wenn Angehörige im näheren Wohnumfeld gepflegt werden oder wenn Jugendliche aus betreuten Wohneinrichtungen ausziehen. Auch nach einer Wohnungsmodernisierung können die Richtwerte bis zu 10% überschritten werden. Ob das allerdings Verdrängung entgegenwirken kann, ist angesichts der drastischen Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen mehr als fraglich. Für Haushalte mit Kindern wurde bei den Richtwerten eine neue Kategorie eingeführt: „2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)“. Daneben besteht die Möglichkeit auf einen Härtefallzuschlag von bis zu 10%, wenn Kinder eine besondere Schulform besuchen. Die Mindestraumanzahl für Familien wurde abgeschafft. Die bisherige AV-Wohnen sah vor, dass pro Kind ein Raum zu Verfügung stehen muss. Diese Regelung führte laut der Geflüchteten-Initiative „Berlin hilft“ dazu, dass Familien mit vielen Kindern große Probleme hatten, eine entsprechende Wohnung zu finden. Der Mangel von leistbaren, großen Wohnungen zieht ein Absenken der Standards nach sich. „Berlin hilft“ merkt an, dass die neue AV-Wohnen weiterhin keine Kaution für Untermiete vorsieht. Für eine solche Kaution müssen ALG-II-Beziehende in der Regel ein Darlehen beim Jobcenter aufnehmen.

Markus Wahle, Sozialberater bei der Berliner MieterGemeinschaft, verwies bei einer Informationsveranstaltung zur neuen AV-Wohnen auf die Umsetzungsprobleme der neuen Regelungen. Wahle befürchtet, dass die Jobcenter zwar den Änderungen der abstrakten Angemessenheit der Richtwerte der Kosten der Unterkunft nachkommen werden, die Prüfung der konkreten Angemessenheit – beispielsweise bei Härtefällen – bei bereits festgesetzten Mieten aber vernachlässigen. Die Überprüfung der bisher festgesetzten Mieten und alter Bescheide hält Wahle daher für sinnvoll. Eine solche Überprüfung können Betroffene etwa bei der Sozialberatung der MieterGemeinschaft durchführen lassen (Seite 31). Wahle weist darauf hin, dass die Kombination von Härtefallregelungen nur teilweise möglich ist. Beispielsweise kann der zehnprozentige Zuschlag für Mieter/innen im sozialen Wohnungsbau nicht mit dem Umzugsvermeidungszuschlag kombiniert werden. Der pauschale Zuschlag von 10% im sozialen Wohnungsbau basiert jedoch auf Mietspiegelwerten und ignoriert die inzwischen deutlichen teureren Mieten von Sozialwohnungen. Aufgrund der durchschnittlich höheren Bruttokaltmieten wird im sozialen Wohnungsbau der Zuschlag fast nur für 1-Personen-Haushalte und Alleinerziehende greifen, kritisiert Wahle.

Auf die wachsende Wohnungslosigkeit und die akute Wohnungsnot in der Stadt ist die Neuregelung der AV-Wohnen trotz einiger kleiner Nachbesserungen eine vollkommen unzureichende Antwort. Zwar wurde der Neuanmietungszuschlag von 20% für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohte entfristet. Auch wurden die Nachweise für Neuanmietungsbemühungen im Fall eines Kostensenkungsverfahrens konkretisiert und Mietschulden sollen fortan auch bei 100%iger Sanktionierung übernommen werden.



Trotz der Nachbesserung der AV-Wohnen reichen die Regelsätze des ALG II nicht aus, die ständig steigenden Wohnkosten zu zahlen. Viele Berliner/innen müssen ihre Miete vom Essen absparen. Foto: Matthias Coers

Kein Mittel gegen Wohnungslosigkeit

Diese Maßnahmen dürften aber angesichts des dramatischen Anstiegs der Wohnungslosigkeit kaum Wirkung erzielen. Zwischen 2015 auf 2016 wuchs die Zahl der offiziell untergebrachten Wohnungslosen von 10.655 auf 18.045 Haushalte. Viele haben Mietschulden und mussten ihre Wohnungen räumen. In nahezu allen Fällen zahlte das Jobcenter zuvor die Miete. Die Wohnungssuche mit einem Schufa-Eintrag ist so gut wie hoffnungslos. Angesichts der Wohnungsnot sind die Obdachlosenheime von einer Zwischenlösung zu einer Dauerunterbringungsform geworden. Nur noch 25% der Betroffenen verweilen weniger als drei Monate in den Unterkünften. Es gibt schlicht zu wenige Wohnungen mit dauerhaft preisgünstigen Mieten. Der Senat will das wachsende Heer der Wohnungslosen künftig in modularen Unterkünften für Geflüchtete unterbringen und deren Neubau fortan an 25 neuen Standorten forcieren. Die Forderung nach guten Wohnungen für alle beantwortet der Senat mit Schlichtunterkünften für die Armen.

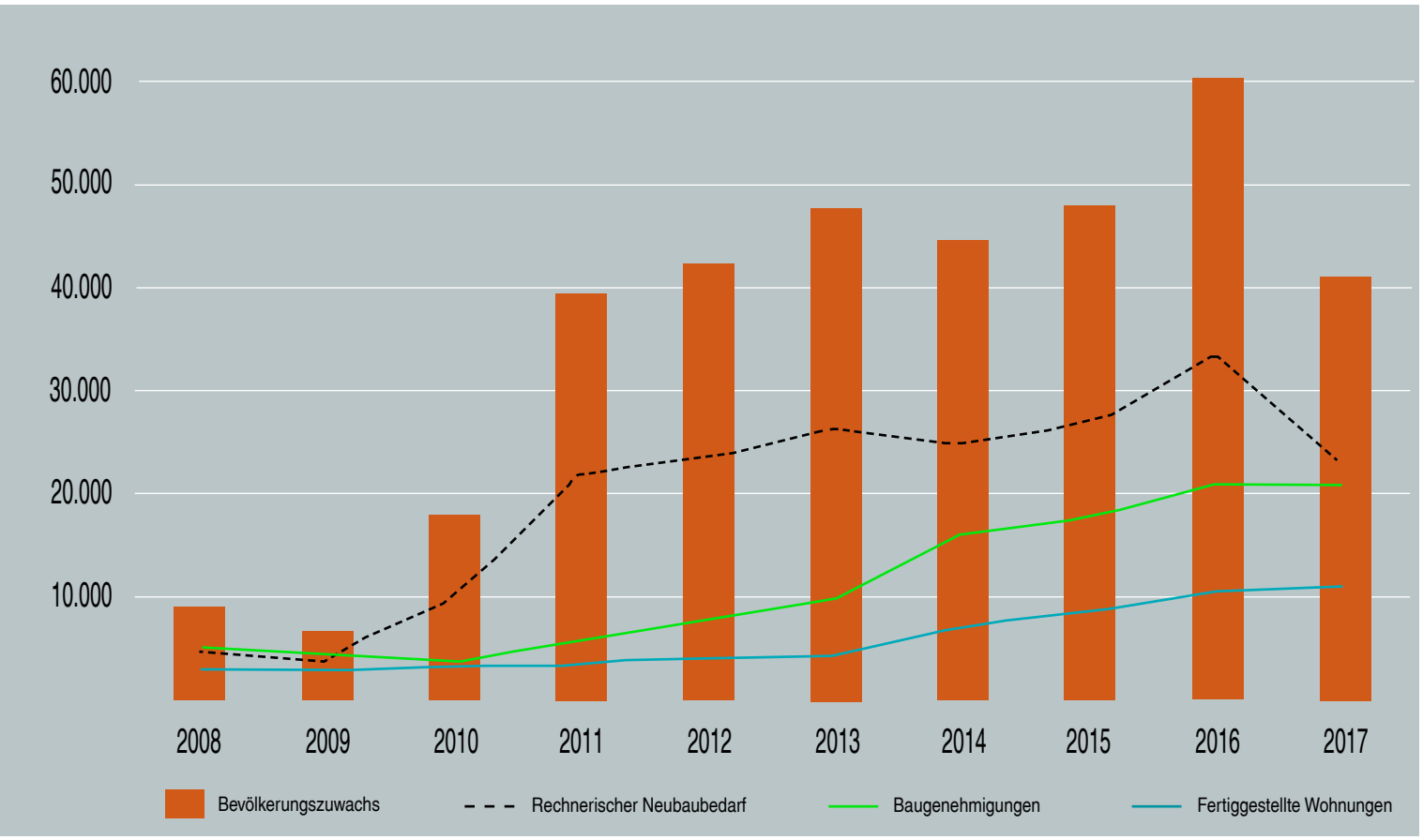
Berlin wächst weiter

Die Schaffung von neuem Wohnraum bleibt weit hinter der Bevölkerungsentwicklung zurück

Von Philipp Mattern

Berlin wächst und wächst. Im vergangenen Jahr stieg die Bevölkerungszahl um über 41.000 Personen. Inzwischen leben mehr als 3,7 Millionen Menschen in der Stadt. Das geht aus der kürzlich veröffentlichten Einwohnermeldestatistik hervor. Der Wohnungsbau hingegen bleibt weiter stark hinter dem Bedarf zurück.

Von dem starken Wachstum blieb kein Bezirk ausgenommen. Am stärksten war der Zuwachs in den Bezirken Mitte, Treptow-Köpenick und Pankow, am schwächsten in Spandau, Neukölln und Reinickendorf. Sinkende Einwohnerzahlen gab es nirgends. Pankow hat jetzt als erster Bezirk mehr als 400.000 Einwohner/innen. Wäre Pankow eine eigene Stadt, wäre sie die sechzehntgrößte in Deutschland.
Es setzt sich mit diesen Zahlen der Trend der vergangenen Jahre fort. Nachdem sich die Einwohnerzahl Berlins um die Jahrtausendwende noch weitgehend stabil verhielt und zeitweise sogar leicht rückgängig war, ist seit gut einem Jahrzehnt ein enormer Bevölkerungszuwachs zu beobachten. Er stieg ab dem Jahr 2011 nochmals rapide an und verharrt seitdem auf diesem sehr hohen Niveau. Interessant ist hierbei die Zusammensetzung der zugezogenen Personen. Zu einem großen Teil sind es Bürger/innen der osteuropäischen EU8-Staaten, für die seit 2011 die Arbeitnehmerfreizügigkeit besteht, sowie Menschen aus den Ländern Rumänien und Bulgarien, die 2007 der EU beitraten. Ferner war in den letzten Jahren ein vermehrter Zuzug aus den sogenannten GIIPS-Ländern (Griechenland, Italien, Irland, Portugal, Spanien) zu verzeichnen. Der Grund hierfür darf in den dortigen wirtschaftlichen Entwicklungen infolge der Finanzkrise vermutet werden. Seit 2015 kamen zudem vermehrt Geflüchtete aus Bürgerkriegsregionen dazu. Unabhängig davon, ob es sich um Geflüchtete, Krisenverlierer/innen oder Arbeitnehmer/innen auf der Suche nach einer Beschäftigungsstelle handelt, zeigt die Zusammensetzung der zuwandernden Haushalte eines sehr deutlich. Die Krisen und Verwerfungen des globalen Kapitalismus schlagen sich auf den mitteleuropäischen Wohnungsmärkten nicht nur in Gestalt von nach Rendite in „Betongold“ suchenden Investoren nieder, sondern sie führen auch zu wachsender Nachfrage von nicht bzw. wenig zahlungskräftigen Haushalten nach Wohnraum. Denn alle diese Personengruppen dürften gemeinsam haben, dass sie nur über relativ geringe verfügbare Haushaltseinkommen verfügen. Diese Neuzuzüge werden bzw. müssen Mietwohnungen im preisgünstigen Segment nachfragen, also dort, wo eh schon der größte Mangel besteht. Daraus ergibt sich ein spezieller wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Es ist die Verantwortung der Politik, ge-



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen. Fertigstellungen und Baugenehmigungen für alle Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden, 2017 geschätzt.

eignete Strategien zu entwickeln, um hier eine ausreichende Angebotserhöhung zu bewirken. Das ist nicht zuletzt wichtig, um auf dem Wohnungsmarkt die Zuspitzung gefährlicher Konkurrenzsituationen zu verhindern, wie man sie im Frühjahr dieses Jahres in den Diskussionen um die knappen Vorräte der „Tafeln" eindrücklich hat beobachten können. Das bisherige wohnungspolitische Engagement reicht bei Weitem nicht aus. Und das, obwohl dem Senat die Zahlen gut bekannt sind.

Bevölkerungswachstum übersteigt Prognosen

Die aktuell gültige und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellte Bevölkerungsprognose für 2015 bis 2030 war in der Tendenz bisher keineswegs falsch – aber zu niedrig. Der starke Bevölkerungszuwachs überstieg die Prognose bereits nach kurzer Zeit deutlich. Eine erste Evaluation für das Jahr 2016 zeigte eine Abweichung von 16.000 Personen. Der Grund wurde in der nicht absehbaren hohen Zuwanderung von Geflüchteten gesehen. Die Prognose wurde daraufhin um zusätzliche 24.000 Menschen bis zum Jahr 2020 nach oben korrigiert. Allein im Folgejahr 2017 überstieg die Zuwanderung die ursprüngliche Prognose aber um abermals fast 22.000 Menschen. Es ist davon auszugehen, dass die vorausgesagten Zahlen auch in Zukunft viel zu optimistisch geschätzt sein werden. Das ist höchst problematisch, denn die Bevölkerungsprognose ist eine Arbeits- und Planungsgrundlage der Politik.

Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen

Dass die Wohnungspolitik des Senats der Bevölkerungsentwicklung bisher nicht mit den geeigneten Mitteln begegnet ist, zeigen die Neubauzahlen der vergangenen Jahre. Sie sind erschreckend niedrig. Zumindest, wenn man sie mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt vergleicht. Berlin ist in den letzten zehn Jahren um insgesamt fast 360.000 Einwohner/innen gewachsen. Die Zahl der Single-Haushalte macht heute etwa die Hälfte aller Haushalte aus. Allein für die letzten sieben Jahre – also für die Zeit mit dem enormen Wachstum seit dem Jahr 2011 – ergibt sich unter Beachtung der in Berlin durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen ein rechnerischer Neubaubedarf von über 180.000 Wohnungen. So viele Wohnungen hätten gebaut werden müssen, nur um den starken Zuzug auf dem Wohnungsmarkt zu kompensieren und eine Versorgungsquote auf dem Niveau des Jahres 2010 aufrechtzuerhalten. Der Ersatzneubau für Abgänge aus dem Wohnungsbestand ist hierbei noch nicht einbezogen. Tatsächlich wurden in diesem Zeitraum aber gerade einmal rund 50.000 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden fertig gestellt. Dazu kommt noch eine gewisse Anzahl von neuen Wohnungen in Bestandsgebäuden, etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen. Insgesamt entspricht das aber höchstens einem Drittel des rechnerischen Bedarfs. Es zeigt sich, dass diese Bautätigkeit schon rein quantitativ nicht ausreichend ist, um den gestiegenen Bedarf auch nur annähernd abfangen zu können. Und über die Art und den Preis der errichteten Wohnungen ist hier noch nichts gesagt. Bei den angeführten Baufertigstellungen handelt es sich um die Summe aller fertiggestellten Wohneinheiten, im Geschosswohnungsbau ebenso wie im Ein- und Zweifamilienhausbau. Unbeachtet bleibt auch, ob es sich dabei um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt.

In absoluten Zahlen hat der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren zwar zugelegt. Das wird von der Politik immer wieder betont und gelobt. Im Verhältnis zum stetig steigenden Bedarf fällt er aber sehr gering aus. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich inzwischen ein Fehlbestand im dreistelligen Bereich eingestellt hat. Dieser betrifft vor allem kleine und mittelgroße Wohnungen im unteren Preissegment des Mietwohnungsmarkts. Hier ist leider auch für die Zukunft nicht mit einer Entlastung zu rechnen. Neben den Baufertigstellungen haben auch die Baugenehmigungen zahlenmäßig zugenommen. Aber Baugenehmigungen sind noch keine fertigen Wohnungen und ihre Höhe ist daher nur bedingt aussagekräftig. Hinzu kommt, dass auch die Anzahl der Baugenehmigungen, gemessen an dem enorm hohen Bedarf, keinesfalls überwältigend ist. Das heißt, selbst wenn in den nächsten Jahren alle bisher genehmigten Wohnungen tatsächlich errichtet werden sollten, wird dies bei Weitem nicht ausreichen, weder um die entstandene Versorgungslücke auch nur annähernd zu schließen noch um den zu erwartenden weiteren Zuzug unterbringen zu können. Eine gezielte Angebotserhöhung ist dringend nötig. Es müssen aber nicht irgendwelche Wohnungen geschaffen werden, sondern in erster Linie kleine und mittelgroße Mietwohnungen im preisgünstigen Segment. Das wird nur durch den Einsatz öffentlicher Mittel in nennenswerter Größenordnung gelingen.



Bei Besichtigungsterminen von freien Wohnungen wird der Andrang immer größer. Die Bevölkerung Berlins wächst rasant und der Wohnungsneubau hinkt dieser Entwicklung deutlich hinterher. Um den Wohnungsmangel im unteren Preissegment zu beheben, müssten viel mehr öffentliche Mittel eingesetzt werden.
Foto: Matthias Coers



Foto: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Untermiete

Von Rechtsanwalt Jan Becker

Ich wohne mit einer Mitbewohnerin in einer 3-Raum-Wohnung. Leider habe ich gerade meinen Arbeitsplatz verloren und jetzt wird es finanziell eng bei mir, auch hinsichtlich der Miete. Ein Freund riet mir dazu, das dritte Zimmer bei uns unterzuvermieten und mit der Untermiete meine finanzielle Situation zu verbessern. Kann ich das jetzt so machen? Mein Mietvertrag enthält keine Regelung zur Untermiete. Das Wort „Untermiete" taucht in meinem Mietvertrag an keiner Stelle auf.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Jan Becker berät Mitglieder in der Beratungsstelle Weißensee und unregelmäßig auch in den Beratungsstellen Kreuzberg/ Möckernstraße sowie Neukölln/ Sonnenallee.

Auch wenn im Mietvertrag nichts zu Untermiete steht, ist das nicht ganz so einfach, wie sich Ihr Freund das denkt. Denn wenn der Mietvertrag nichts dazu aussagt, gilt immer noch das Gesetz. Das BGB sagt, dass eine Mietsache (gemeint ist die Wohnung) Dritten nur dann zum Gebrauch überlassen werden darf, wenn vorher die Erlaubnis des Vermieters eingeholt wird. „Dritte" sind dabei zunächst einmal alle Personen, die nicht im Mietvertrag als Mieter/innen stehen. Sie müssen als Mieter/in also zunächst immer Ihren Vermieter um Erlaubnis zur Untervermietung bitten, bevor Sie einen Teil der Wohnung untervermieten. Auf der anderen Seite gibt Ihnen das Gesetz ein Recht auf diese Erlaubnis zur Untervermietung, und zwar wenn irgendwann nach Abschluss des Mietvertrags – also nicht schon vor Anmietung und Einzug – ein berechtigtes Interesse daran entstanden ist, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen. Die Bitte um die Erlaubnis zur Untervermietung ist immer für eine konkrete Person zu stellen. Nur dann gibt das Gesetz auch den Anspruch auf Erlaubnis. Wenn Sie eine Person gefunden haben, mit der Sie zusammen wohnen wollen, sollten Sie sich hinsichtlich der Formulierung der Anfrage an den Vermieter in unseren Beratungsstellen beraten lassen. Denken Sie daran, Ihren Mietvertrag in die Beratung mitzubringen, denn dort können unter Umständen Regelungen enthalten sein, die vom Gesetz abweichen. Vermieten Sie ohne Erlaubnis des Vermieters die Wohnung oder auch nur einen Teil der Wohnung, kann der Vermieter wegen unerlaubter Untervermietung Ihr Mietverhältnis fristlos kündigen. Die Voraussetzung dafür ist, dass er Sie abgemahnt hat und Sie dennoch die Untervermietung nicht beendet haben.

Ich habe letzten Monat meine Lebensgefährtin in meine 30m² große 1-Raum-Wohnung bei mir einziehen lassen und das der Hausverwaltung einfach mitgeteilt. In der Zeitung habe ich gelesen, dass man auf jeden Fall ein Recht darauf hat, seine Lebenspartnerin bei sich aufzunehmen. Jetzt habe ich die Kündigung erhalten wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte. Die kann ich ja wohl in den Papierkorb tun?

Leider nein. Diese Kündigung müssen Sie ernst nehmen. Was Sie in der Zeitung gelesen haben, war offenbar ein Beitrag zu dem Thema, dass Lebenspartner/innen nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz einziehen dürfen, ohne dass vorher die Erlaubnis eingeholt werden muss. Das Lebenspartnerschaftsgesetz regelt die Partnerschaft zwischen gleichgeschlechtlichen Personen ähnlich einer Ehe zwischen Mann und Frau. Ihre Lebensgefährtin ist nicht ihre Lebenspartnerin im Sinne dieses Gesetzes. Für Ehepartner/innen oder Lebenspartner/innen, ebenso für Kin-

Untermiete war bereits Thema der Fragen und Antworten im MieterEcho Nr. 367/ Mai 2014. Alle bisher im MieterEcho veröffentlichten Beiträge „Mieter/innen fragen – wir antworten“ finden Sie auf unserer Website unter www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html

der, ist die Ausnahme anerkannt, dass diese nicht „Dritte“ im Sinne des Mietrechts sind, sodass die Gebrauchsüberlassung an diese engen Verwandten grundsätzlich erlaubt ist. Auf die Minderjährigkeit, die Erziehungsbedürftigkeit oder die wirtschaftliche Unselbständigkeit der Kinder kommt es hierbei nicht an. Maßgeblich ist allein die enge verwandtschaftliche Bindung. Es reicht also aus, den Einzug von diesen nahen Verwandten beim Vermieter anzuzeigen. Dazu haben Sie sogar die Pflicht. Geschwister zählen übrigens nicht zu den nahen Verwandten. Ganz aufgeben müssen Sie die Hoffnung aber nicht. Es gibt Einzelfälle, in denen eine solche Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung dann doch von den Gerichten für unwirksam gehalten wurde, etwa wenn das Mietverhältnis schon mehrere Jahrzehnte problemlos bestanden hatte. Dazu sollten Sie unbedingt so schnell wie möglich unsere Mieterberatung aufsuchen, um die Details zu klären. Und: Nach Auffassung des BGH stellt die Aufnahme der/des nichtehelichen Lebensgefährtin/en ein berechtigtes Interesse dar, der der Vermieter in der Regel zustimmen muss. Allerdings ist der Antrag vor Aufnahme in die Wohnung zu stellen. Lassen Sie sich zum erforderlichen Inhalt des Antrags beraten.

Ich habe vor 20 Jahren mit zwei Freunden eine WG in Schöneberg gegründet. Wir stehen alle drei als Hauptmieter im Mietvertrag für eine 110 m² große Altbauwohnung. Meine zwei Freunde sind jetzt ausgezogen. Einer hat eine Familie gegründet und wohnt nur 100 Meter weit weg. Der andere ist jetzt Designer und lebt in Australien. Ich beziehe nur eine relativ geringe Frührente und möchte gern zwei der drei vorhandenen Wohnräume untervermieten. Nur dann kann ich die Wohnung auch weiter bezahlen. Geht das?

Nach aktueller Rechtsprechung der Amtsgerichte und auch des Landgerichts Berlin reicht es zur Begründung des berechtigten Interesses an der Untervermietung aus, wenn bei einer WG von zwei Hauptmieter/innen nur eine/r auszieht und die/der Verbleibende das freie Zimmer untervermieten will, weil sie/er nicht allein wohnen will. Das berechtigte Interesse ist also in Ihrem Fall gegeben. Wenn Sie also eine Person gefunden haben, die sie in die Wohnung aufnehmen wollen, sollten Sie den Vermieter unter Benennung der Person und grundlegender persönlicher Daten um Erlaubnis zur Untervermietung bitten (siehe oben). Auf keinen Fall sollte die Person ohne Erlaubnis einziehen und ihren Namen an Briefkasten und Klingelschild schreiben. Der Mietvertrag berechtigt zur Nutzung der Wohnung nur für die Mieter/innen. Zur Nutzung der Wohnung gehört auch das Anbringen von Namen an Briefkasten und Klingelschildern.

Meine 25 Jahre alte Tochter wohnt bei mir in meiner 3-Zimmer-Wohnung. Sie steht zwar nicht als Mieterin im Mietvertrag, die Vermieter wissen aber, dass sie bei mir wohnt. Jetzt möchte ihr Freund bei uns einziehen. Ich finde das gut, wir sind eine richtige Familie. Muss ich dafür auch um Erlaubnis bitten? Es soll ja keine Untermiete vereinbart werden. Er kann einfach so bei uns wohnen.

Sie müssen in jedem Fall um Erlaubnis bitten, bevor der Freund Ihrer Tochter bei Ihnen einzieht. Damit meine ich, dass Sie auf jeden Fall auch darauf achten sollen, dass sein Name nicht auf dem Briefkasten oder dem Klingelschild auftaucht, bevor Sie die Erlaubnis bekommen haben. Unproblematisch kann der Freund auch jetzt schon regelmäßig zu Besuch sein und auch regelmäßig bei Ihrer Tochter übernachten. Bleibt er allerdings längere Zeit, also deutlich länger als sechs Wochen, wird er wohl nicht mehr als Gast angesehen. Sechs Wochen sage ich vorsichtig, da jedenfalls ab zwei Monaten bereits Kündigungen wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung von einzelnen Gerichten als wirksam erachtet worden sind. Ich sehe auch gar kein Problem darin, die Erlaubnis zu bekommen. Sie haben ein berechtigtes Interesse daran, den Freund in der Wohnung aufzunehmen, nämlich das Zusammenleben Ihrer Familie zu fördern.

Wir haben vor einem Jahr glücklicherweise eine Wohnung gefunden, die wir als Untermieter/innen bewohnen. Die Hauptmieter/innen sind ein Paar, das sich kurz vor dem Einzug in diese Wohnung gestritten hat und dann nicht mehr in die Wohnung einzog. Jetzt haben sich unsere Hauptmieter/innen so sehr zerstritten, dass sie den Hauptmietvertrag gegenüber den Vermietern gekündigt



Bevor Untermieter/innen mit Namen auf dem Briefkasten oder Klingelschild auftauchen, sollten Mieter/innen unbedingt zuvor die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung einholen. Ohne Untermieterlaubnis droht eine fristlose Kündigung.
Foto: pixabay.com / Bearbeitung: nmp

haben. Das haben wir erfahren, als eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung bei uns vorbeikam und einen Übergabetermin mit den Hauptmieter/innen vereinbaren wollte. Sie meinte, in sechs Wochen ende das Hauptmietverhältnis. Schriftlich haben wir dazu gar nichts bekommen. Müssen wir jetzt raus?

Sicherlich müssen Sie nicht sofort ausziehen, aber dauerhaft weiterwohnen können Sie ohne Weiteres nicht. Ohne schriftliche Kündigung des Untermietvertrags durch die Hauptmieter/innen und ohne Vorliegen eines Kündigungsgrunds nach dem BGB haben Sie immer noch einen voll wirksamen Mietvertrag. Ein Untermietvertrag hat rechtlich nämlich die gleiche Bedeutung wie ein „normaler“ Mietvertrag. Das Gesetz unterscheidet hinsichtlich der Rechte und Pflichten nicht wesentlich

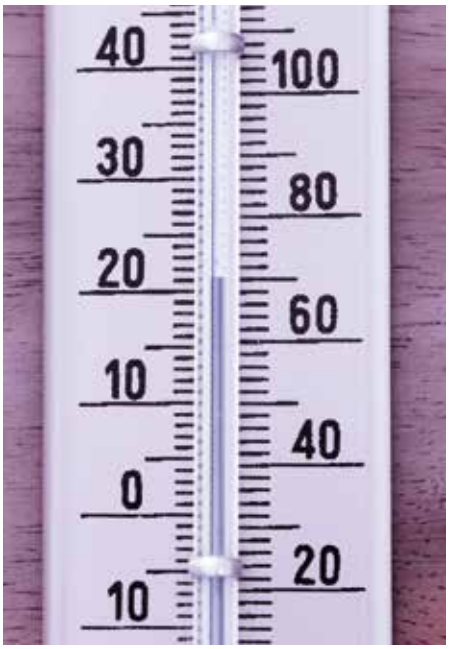
Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtliche Infoschrift „Untermiete – Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen“. Sie erhalten die Infoschriften unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

zwischen Haupt- und Untermietvertrag. Ihre Vermieter sind hier die Hauptmieter/innen. Sie als Untermieter/innen haben ein Recht zum Besitz an der Wohnung aus dem Untermietvertrag. Ohne Kündigung besteht dieses Recht zum Besitz gegenüber Ihren Untervermieter/innen fort. Allerdings sieht es in diesem Fall so aus, als wenn die Hauptmieter/innen das Recht zum Besitz aus dem Hauptmietvertrag für die Zukunft verloren haben, weil sie den Hauptmietvertrag gekündigt haben. Damit sind Ihre Hauptmieter/innen rechtlich gar nicht mehr in der Lage dazu, Ihnen weiter die Wohnung zur Verfügung zu stellen. In so einem Fall trifft die Hauptmieter/innen dann die Pflicht, den Untermieter/innen eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen, und wenn das nicht geht, zumindest bis zum Finden einer Ersatzwohnung sogar eine Unterkunft in einem Hostel oder Hotel zur Verfügung zu stellen. Sie als Untermieter/innen müssen dazu nur weiter die vereinbarte Untermiete zahlen – alles andere liegt im Risikobereich der Hauptmieter/innen. Selbst wenn die Hauptmieter/innen den Untermieter/innen kündigen wollten, bräuchten sie dafür immer noch einen Kündigungsgrund aus dem Gesetz. Ein solcher liegt bei Ihnen aber nicht vor. Denkbar wäre eine Kündigung beispielsweise, wenn Sie als Untermieter/innen ihre Miete nicht bezahlen oder ständig den Hausfrieden stören durch Lärm oder sonstige Belästigung von Nachbar/innen im Haus. Es droht aber eine Gefahr in Form eines Räumungsanspruchs der (Haupt-)Vermieter. Gegenüber den Vermietern haben Sie kein Recht zum Besitz, weil Sie mit diesen eben keinen Mietvertrag haben. Es droht also unter Umständen eine Räumungsklage der (Haupt-)Vermieter, sodass auch hier rechtliche Beratung zur Klärung von Detailfragen angebracht ist. Mit Glück können Sie vielleicht sogar einen neuen Mietvertrag als neue Hauptmieter/innen mit den Vermietern aushandeln.

Das Jobcenter hat mich dazu aufgefordert, meine Wohnkosten durch Untervermietung zu senken. In meinem Mietvertrag steht: „Untervermietung ist dem Mieter untersagt.“ Darf ich trotzdem untervermieten? Ich habe einen Bekannten, der leider derzeit wegen seiner Schufa-Einträge keine Wohnung bekommt. Geld hat er aber genug. Er verdient ganz gut, seitdem er einen Job als Busfahrer bei der BVG begonnen hat. Ich war bereits in der Mieterberatung und habe eine Frage nach Erlaubnis an den Vermieter formuliert und abgeschickt. Der Vermieter verweigert die Erlaubnis zur Untermiete wegen der wirtschaftlichen Unzuverlässigkeit meines Bekannten. Geht das?

Nein. Verweigern kann er die Erlaubnis zur Untervermietung nach dem Gesetz nur bei Überbelegung der Wohnung oder wegen Gründen, die in der Person des Untermieters liegen (Störung des Hausfriedens, Sachbeschädigung im Haus). Wäre Ihr Untermieter völlig ohne Einkommen, könnte das berechtigte Interesse angezweifelt werden, weil Sie mit einem insolventen Untermieter Ihre Finanzen nicht verbessern. Das ist in Ihrem Fall aber bei dem festen Einkommen des Untermieters kein Problem.

Ich wohne seit vier Monaten zur Untermiete in der Wohnung einer Freundin. Sie ist für zehn Monate in die USA gereist, um dort zu arbeiten. Eine schriftliche Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung haben wir eingeholt. Jetzt ist es Winter und es ist viel zu kalt in der Wohnung. Auch wenn ich alle Thermostate voll aufgedreht lasse, wird es nicht wärmer als 17 Grad Celsius. Ich habe bereits an die Hausverwaltung geschrieben und dazu aufgefordert, die Heizanlage neu einzustellen oder in sonst geeigneter Weise dafür zu sorgen, dass es in der Wohnung wärmer wird. Eine Frist habe ich dafür auch gesetzt, die nun verstrichen ist. Die Hausverwaltung macht nichts. Kann ich jetzt den Vermieter auf Mängelbeseitigung verklagen?



Lassen sich Wohnräume nicht bis auf 21 Grad Celsius heizen, liegt in der Regel ein Mangel vor. Untermieter/innen können Mängel bei der Hausverwaltung zwar anzeigen, für weitere Schritte wie etwa eine Klage ist jedoch die Vollmacht der Hauptmieter/innen erforderlich. Foto: pixabay.com

Wenn in einer Wohnung 21 Grad Celsius nicht erreicht werden, kann man von einem Mangel ausgehen. Manche Gerichte nehmen unter Umständen auch nur 20 Grad an oder differenzieren nach den einzelnen Räumen wie Küche oder Wohnzimmer, aber 21 Grad als Richtwert für ein Wohnzimmer sollte schon erreicht werden. Sie als Untermieterin können sicherlich den Mangel anzeigen bei Hausverwaltung und Vermieter. Auf Mängelbeseitigung klagen können Sie aber nur, wenn Ihnen die Hauptmieterin dazu eine Vollmacht erteilt oder Sie in anderer Form ermächtigt hat, die Mieterrechte bei Gericht geltend zu machen. Es empfiehlt sich daher bei längerer Abwesenheit der Hauptmieter/innen immer, geeignete Vorkehrungen zu treffen für den Fall, dass in der Wohnung ein Mangel auftritt oder sich ein Notfall ereignet. Hilfe zur Formulierung und Informationen zu Vor- und Nachteilen sowie Risiken erhalten Sie bei uns in der Beratung.

Ich wohne seit eineinhalb Jahren als Untermieter bei einem Ehepaar. Im Untermietvertrag ist angegeben, dass das Zimmer insgesamt 380 Euro kostet. Zu Betriebskosten oder Strom steht da nichts. Mein Zimmer habe ich durchgehend gut geheizt. Das Ehepaar war dagegen immer sehr sparsam und es war im Herbst und Winter in den anderen Räumen recht kühl. Jetzt haben sie mir eine Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung vorgelegt mit einer riesigen Nachforderung wegen immens hoher Heizkosten. Ich sehe gar nicht ein, das zu bezahlen. Schließlich haben wir einen Vertrag. Ist doch richtig, oder?

Ja, das ist richtig. Wenn im Untermietvertrag nichts zu Betriebs- oder Heizkosten geregelt ist, gilt die Miete im Allgemeinen als pauschale Bruttowarmmiete. Mit der Zahlung der Miete sind dann alle Betriebs- und Heizkosten abgegolten. Abrechnungen brauchen nicht erstellt zu werden, Nachforderungen sind allerdings auch ausgeschlossen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 09.11.2017
AZ: 14 C 190/17

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Bei einem seit über 10 Jahren beanstandungsfrei bestehenden Mietverhältnis begründet eine nur zweimalige, um einen bzw. zwei Tage verspätete Mietzahlung keine Abmahnung durch den Vermieter. Eine nachfolgende Kündigung wegen einer weiteren verspäteten Zahlung ist daher unwirksam.

Der Mieter einer Wohnung in Friedrichshain hatte für seine Mietzahlung einen Dauerauftrag eingerichtet, welcher jeweils am 5. eines jeden Monats ausgeführt wurde. Entsprechend wurde die Zahlung für August 2016 erst am 5. Werktag des Monats von seinem Konto abgebucht, die Zahlung für November 2016 erst am 4. Werktag des Monats. Der Vermieter mahnte den Mieter mit Schreiben vom 4. November 2016 wegen aus seiner Sicht unpünktlicher Mietzahlungen in den Monaten Juli, August, September und November 2016 ab. Anfang März 2017 teilte der Mieter der Hausverwaltung telefonisch mit, dass sich die Zahlung für März 2017 verspäten werde, diese ging am 14. März 2017 beim Vermieter ein. Mit Schreiben vom 9. Mai 2017 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit Hinweis auf die erneute verspätete Mietzahlung für März 2017 trotz vorheriger Abmahnung. Die Räumungsklage des Vermieters hatte jedoch keinen Erfolg. Zunächst kam dem Mieter zugute, dass der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 5. Oktober 2016 – VIII ZR 222/15 und VIII 223/15 – (MieterEcho Nr. 387/ April 2017) entschieden hatte, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung nicht auf den Eingang des Gelds auf dem Konto des Vermieters ankommt, sondern darauf, dass der Mieter seiner Bank den Zahlungsauftrag spätestens am 3. Werktag des Monats erteilt. Damit verblieben vor der Abmahnung durch den Vermieter nur zwei geringfügig verspätete Mietzahlungen im August und November 2016. Das stellte nach Auffassung des Amtsgerichts keine „nachhaltige unpünktliche Mietzahlung“ und folglich keinen Grund für eine Abmahnung dar. Die zweimalige Überschreitung der Zahlungsfrist bei einem bereits seit 2004 bestehenden und „unbelasteten“ Mietverhältnis sei allenfalls fahrlässig. Dass der Mieter zudem inzwischen seinen Dauerauftrag auf Abbuchung jeweils am 2. Kalendertag des Monats geändert habe, spreche außerdem gegen eine Wiederholungsgefahr.

Anmerkung: Eine pünktliche Mietzahlung ist unbedingt erforderlich. Die Zahl der Kündigungen wegen (angeblich) unpünktlicher Mietzahlungen ist in den letzten Jahren unverändert hoch. Mieter/innen sollten den Überweisungsauftrag für die monatliche Mietzahlung also lieber nicht erst für den dritten Werktag, und damit den letzten möglichen Tag, einplanen.

AG Neukölln
Urteil vom 12.12.2017
AZ: 18 C 196/17

Drastische Erhöhung der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

1. Steigen die Kosten für einzelne Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 400%, muss der Vermieter auf einen entsprechenden Einwand des Mieters darlegen, warum dieser Preisanstieg gerechtfertigt sein soll. Unterlässt er dies, sind die Betriebskosten um „die unwirtschaftlichen Kosten“ zu bereinigen und der Mieter kann die Differenz zu den Vorjahreskosten als Schadensersatz vom Vermieter verlangen.
2. Da es sich um einen Schadensersatzanspruch des Mieters handelt, findet die Einwendungsausschlussfrist des § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB keine Anwendung.

Die Mieter/innen einer Neuköllner Wohnung leisteten die geforderte Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für 2014 vom 21. Dezember 2015 nicht. In einem Rechtsstreit im Jahr 2017 machte der Vermieter unter anderem diesen Nachzahlungsbetrag geltend. Die Mieter/innen wandten nun ein, dass die Kosten für die Positionen Hauswart, Winterdienst und Treppenhausreinigung im Vergleich zum Jahr 2013 um fast 500% gestiegen waren und somit ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorläge. Der Vermieter legte bezüglich dieser Positionen lediglich eine Dauerrechnung vor, erläuterte den Preisanstieg jedoch nicht. Das Amtsgericht betonte zwar, dass grundsätzlich der Mieter einen von ihm behaupteten Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darlegen und beweisen müsse; bei einem „so extremen Preisanstieg wie hier von über 400%“ sei „jedoch der Vermieter auf einen entsprechenden Einwand des Mieters verpflichtet, darzulegen, warum dieser Preisanstieg gerechtfertigt sein soll“. Dafür reichte es nach Auffassung des Gerichts nicht, dass der Vermieter Rechnungen vorgelegt hatte, welche die in der Abrechnung aufgeführten Kosten belegten. Das Amtsgericht ging davon aus, dass die Kosten „unwirtschaftlich“ waren, soweit sie die Kosten für das Vorjahr überstiegen. In dieser Höhe gestand es den Mieter/innen einen Schadensersatzanspruch zu und kürzte die Nachforderung des Vermieters entsprechend.
Unerheblich war es nach Auffassung der Richterin, dass die Mieter/innen den Einwand der Unwirtschaftlichkeit erst lange nach Ablauf der einjährigen Einwendungsfrist erhoben hatten. Als Schadensersatzanspruch falle der Anspruch der Mieter/innen nicht unter die Regelung des § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB zum Einwendungsausschluss.



Bei einer extremen Erhöhung der Betriebskosten, im vorliegenden Fall stiegen die Kosten für Hauswart, Winterdienst und Treppenhausreinigung um fast 500% gegenüber dem Vorjahr, müssen Vermieter auf Verlangen von Mieter/innen nachvollziehbar darlegen, warum dieser Kostenanstieg gerechtfertigt sein soll. Foto: Rike/Pixelio.de

AG Neukölln
Urteil vom 09.01.2018
AZ: 10 C 344/17

Politisches Transparent der Mieter/innen an der Fassade

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lukas Theune

Der Vermieter kann im Einzelfall verpflichtet sein, die Aufhängung von Transparenten mit politischen Meinungsäußerungen an Balkonbrüstungen zu dulden.

Infolge der Kündigung des Kiezladens „Friedel 54“ durch den damaligen Vermieter im Jahr 2015 hängten die Mieter/innen einer Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses ein 4 Meter breites und 1,50 Meter hohes Transparent mit der Aufschrift „Friedel54/M99/Rigaer/Köpi/Potze/Koze Wir bleiben alle! Soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten“ an ihrer Balkonbrüstung auf. Nach dem Verkauf des Hauses im Jahr 2016 forderte der neue Eigentümer die Mieter/innen im Juli 2017 unter Androhung der Kündigung auf, das Plakat zu entfernen. Dieser Aufforderung kamen die Mieter/innen nach, verklagten jedoch anschließend den Vermieter auf Duldung eben jenes Transparents an der Balkonbrüstung. Das Amtsgericht gab den Mieter/innen Recht und verurteilte den Vermieter zur Duldung. Es sei im Einzelfall zu entscheiden, ob das Aufhängen eines derartigen Plakats noch dem „vertragsgemäßen Gebrauch“ der Mietsache entspreche. Dies erfordere eine Abwägung zwischen den Interessen des Eigentümers hinsichtlich optischer oder substanzieller Einwirkungen auf das Gebäude oder den Hausfrieden einerseits und dem Recht der Mieter/innen auf freie Meinungsäußerung andererseits. Das Gericht sah hier ein Überwiegen der Interessen der Mieter/innen. Insbesondere sei mit der Räumung des Ladens „Friedel54“ der Anlass für das Plakat mit der Meinungskundgabe der Mieter/innen nicht entfallen, sie wollten erkennbar auf soziokulturelle Veränderungsprozesse in einem breiteren Zusammenhang hinweisen, für welchen die Räumung in ihrem Haus ein Beispiel sei. „Die Solidarisierung mit Anliegen von Mietergemeinschaften und die Auseinandersetzung mit allgemeineren Entwicklungen im Immobilienmarkt im Wege der Meinungsäußerung am Mietobjekt“ sei einem Mieter „nicht generell verwehrt“. Der Text des konkreten Transparents sei sachlich und „frei von strafbaren oder sittenwidrigen Äußerungen“ und nenne auch keine konkrete Person, insbesondere nicht den Vermieter. Auch sonstige „Eigentümerinteressen“ des Vermieters würden nicht schwerwiegend beeinträchtigt. Insbesondere bliebe die Bausubstanz durch die Befestigung mit Schnüren unberührt und auch die optische Wirkung auf das Gebäude spreche hier nicht gegen die Aufhängung des Transparents, da sich dieses in die fleckige und mit großflächigen Graffiti versehene Fassade durchaus einfüge. Da sich andere Mieter/innen nicht über das Plakat beschwert hatten, sei auch keine Störung des Hausfriedens erkennbar.



Der neue Eigentümer der Friedelstraße 54 hatte verlangt, das Transparent abzunehmen. Das Amtsgericht Neukölln jedoch entschied, dass der Vermieter es dulden müsse, da es weder Eigentümerinteressen verletze noch strafbare oder sittenwidrige Äußerungen enthielt. Foto: Lucas Rubio Albizu

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 04.04.2017
AZ: 13 C 284/16

Anforderungen an eine Kündigung wegen Eigenbedarfs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs muss in der Begründung unter anderem Angaben zu fehlenden Alternativwohnungen am Ort und zu den Gründen der beabsichtigten Aufgabe der bisherigen Wohnung durch die Bedarfsperson enthalten.

Ein Vermieter kündigte dem Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung mit einem undatierten Schreiben, welches der Mieter am 30. April 2015 erhielt, wegen Eigenbedarfs. Er benötige die Wohnung, weil seine Schwägerin und ihr Mann nach Auszug ihrer Tochter in eine kleinere Wohnung ziehen wollten. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Die Kündigung sei unwirksam, da die Begründung im Kündigungsschreiben unzureichend gewesen sei. Der Vermieter habe weder mitgeteilt, ob der Auszug der Schwägerin aus Kostengründen oder sonstigen Gründen erfolgen solle, noch Angaben zur Größe und zum Preis der alten Wohnung gemacht. Auch Angaben dazu, ob anderweitige Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stünden, fehlten. Solche Angaben seien aber erforderlich, damit der Mieter den angegebenen Kündigungsgrund überprüfen könne.

LG Berlin
Urteil vom 13.10.2017
AZ: 65 S 414/16

Mieterhöhung für minderausgestattete Wohnungen und Berliner Mietspiegel 2015

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Berndt Hintzelmann

Der Berliner Mietspiegel 2015 ist (zumindest) als Schätzgrundlage im Mieterhöhungsverfahren anzuwenden.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage eines Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine 157,5 m² große Wohnung mit Ofenheizung ab. Es wendete den Berliner Mietspiegel 2015 an, wonach eine Erhöhung der bestehenden Miete nicht möglich war. Der

Vermieter hatte sich dagegen im Prozess auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Beweis der Ortsüblichkeit der von ihm verlangten Miete berufen, was das Amtsgericht jedoch ablehnte.
Die Berufung des Vermieters gegen das Urteil wies das Landgericht Berlin zurück. Zwar liege mit dem Berliner Mietspiegel 2015 hinsichtlich solcher „Substandard"-Wohnungen (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) kein qualifizierter Mietspiegel vor, er sei jedoch als „einfacher Mietspiegel" als Schätzgrundlage anwendbar. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei der Tatrichter „im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung" nicht auf die vom Vermieter genannten Begründungsmittel beschränkt. Insbesondere dürfe er auch einen einfachen Mietspiegel, der Angaben zur fraglichen Wohnung enthält, berücksichtigen. Die „eingeschränkte Datenlage" für derartige Wohnungen sei dem „objektiven Zustand geschuldet, dass solche Wohnungen tatsächlich kaum noch vorhanden sind. (…) Die Datenbasis des Berliner Mietspiegels (sei) auch für diese Wohnungen der eines Sachverständigen überlegen".

AG Charlottenburg
Urteil vom 14.12.2017
AZ: 239 C 196/17

Beeinträchtigung durch Werbeplakat des Vermieters an der Fassade

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ein Mieter kann vom Vermieter die Beseitigung eines an einem Baugerüst vor vier von fünf Fenstern der Wohnung und dem Balkon angebrachten Werbeplakats verlangen. Wegen der dadurch verursachten Verdunkelung der Räume und Behinderung der freien Sicht ist eine Mietminderung von 20% angemessen.

Im Februar 2016 wurden an der straßenseitigen und an der hofseitigen Fassade eines Vorderhauses Baugerüste aufgestellt. Am 21. März 2016 ließ der Vermieter am Gerüst auf der Straßenseite eine große Werbeplane aufhängen, welche drei von fünf Fenstern der Wohnung einer Mieterin im 2. Obergeschoss vollständig sowie ein Fenster und den Balkon teilweise verdeckte. Trotz Aufforderung durch die Mieterin weigerte sich der Vermieter, die Werbeplane wieder zu entfernen. Ab Mai 2016 zahlte die Mieterin die Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Im Jahr 2017 erhob sie unter anderem wegen dieses Mangels Klage und begehrte neben der Beseitigung der Plane auch die Feststellung, dass die Miete bis zur Beseitigung gemindert ist. Der Vermieter meinte dagegen, dass wegen der „durchsichtigen" Plane keine wesentliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliege und daher weder deren Beseitigung erforderlich noch eine Minderung gerechtfertigt sei. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Es verurteilte den Vermieter zur Beseitigung der Plane und gestand der Mieterin für die Dauer des Zustands eine Minderung der Miete um 20% zu. Die Baugerüste und die Plane würden die Tauglichkeit der Wohnung nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Die Tatsache, dass die bedruckte Plane durchsichtig sei, verhindere nur, dass die Räume der Mieterin durch sie vollständig verdunkelt würden. Dennoch führe eine solche Plane – zusätzlich zu den Baugerüsten – zu einer weiteren Verdunklung der Wohnung, reduziere die freie Sicht aus den Fenstern und vom Balkon und erschwere auch die Lüftung der Wohnung. Da der Zustand zudem seit fast zwei Jahren andauere, obwohl seit März 2017 keine Bauarbeiten mehr stattfanden, hielt das Gericht eine Minderung um 20% für angemessen.



Wenn durch ein – an einem Baugerüst vor der Wohnung angebrachtem – Werbeplakat die Tauglichkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigt ist, können Mieter/innen vom Vermieter die Beseitigung dieses Plakats verlangen. Foto: ME

BGH
Urteil vom 08.11.2017
AZ: VIII ZR 13/17

Keine Verlängerung der Verjährungsfrist der Ersatzansprüche durch mietvertragliche Formularklausel

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses" ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Absatz 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2003 fand sich (die häufig verwendete) oben zitierte Bestimmung. Die Mieterin kündigte das Mietverhältnis zum 28. Februar 2015, gab die Wohnung jedoch bereits am 29. Dezember 2014 an den Vermieter zurück. Am 1. Oktober 2015 wurde der Mieterin eine Klage ihres ehemaligen Vermieters zugestellt, mit welcher dieser 16.315,77 Euro Schadensersatz wegen Verschlechterungen der Mietsache durch unsachgemäßen Gebrauch der Dusche geltend machte. Die Mieterin berief sich auf Verjährung, welche nach der gesetzlichen Bestimmung des § 548 BGB (sechs Monate ab Rückgabe der Mietsache) eingetreten war. Der Vermieter berief sich dagegen auf die mietvertragliche Abänderung dieser gesetzlichen Frist.
Der Bundesgerichtshof erklärte diese Klausel jedoch, ebenso wie in der Vorinstanz das Landgericht Berlin, für unwirksam und bestätigte dementsprechend die Verjährung etwaiger Schadensersatzansprüche des Vermieters. Durch die Vertragsklausel werde der Eintritt der Verjährung in zweifacher Hinsicht erschwert. Die Frist werde von sechs auf zwölf Monate verdoppelt und der Beginn des Fristlaufs vom Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache auf das Datum des Endes des Mietverhältnisses verschoben. Beides benachteilige die Mieterin unangemessen. Eine solche Benachteiligung liege vor, wenn der Verwender einer solchen Vertragsklausel „durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene – hier auf eine möglichst lange Offenhaltung seiner Anspruchsdurchsetzung gehende – Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von

vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen". Eine unangemessene Benachteiligung sei zudem anzunehmen, „wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist". Dies sei bei dieser Klausel der Fall.
Eine Verlängerung der (gesetzlichen) Verjährungsfrist für die Ansprüche des Vermieters sei insbesondere nicht sachlich gerechtfertigt. Er werde durch die Rückgabe der Mietsache „in die Lage versetzt, sich darüber Klarheit zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will". Diese Prüfung könne regelmäßig innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen sechsmonatigen Frist erfolgen. Die in § 548 BGB geregelte kurze Verjährung sei in dem berechtigten Interesse des Mieters begründet, der nach Rückgabe der Mietsache keinen Zugriff mehr auf diese habe und daher regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen könne. Außerdem müsse er damit rechnen, dass sich der maßgebliche Zustand der Mietsache nach Rückgabe alsbald ändern könne. Außerdem wolle der Gesetzgeber mit der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB eine möglichst rasche Klärung derartiger Ansprüche gewährleisten. Auch damit sei eine formularvertragliche Verlängerung dieser Frist nicht vereinbar. Auch die Verschiebung des Beginns der Verjährungsfrist auf die Beendigung des Mietverhältnisses hält der BGH für unzulässig. Denn der Vermieter könne bereits ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Rückgabe „die Mietsache untersuchen und sich über etwaige Ansprüche klar werden".

BGH
Urteil vom 21.11.2017
AZ: VIII ZR 28/17

Umfangreiche Modernisierung mit grundlegender Veränderung der Wohnung

Vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigte Maßnahme (hier: Hinzufügung neuer Räume (Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens) unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde (…).

Die Mieter/innen eines Reihenhauses im Wedding, welches sie seit 1986 bewohnen, erhielten von ihrem Vermieter eine Modernisierungsankündigung.
Die angekündigten Maßnahmen umfassten neben diversen Instandsetzungsmaßnahmen, der Anbringung einer Fassadendämmung, dem Austausch von Türen und Fenstern, der Erneuerung der Elektroversorgung, dem Ersatz der vorhandenen Heizung auch die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bads, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche, den Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss, die Herstellung einer Terrasse, die Einbringung einer neuen Treppe, den Abriss einer Veranda auf der Gartenseite und einiges mehr. Die Miete sollte nach der Baumaßnahme von 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro monatlich steigen. Da die Mieter/innen die Durchführung der gesamten Baumaßnahmen ablehnten, klagte der Vermieter auf Duldung sowie auf Feststellung, dass die Mieter/innen verpflichtet seien, ihm sämtliche aus der Verletzung der Duldungspflicht entstehende Schäden zu ersetzen.
Die Klage blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte in letzter Instanz klar, dass die Mieter/innen zur Duldung dieser Maßnahmen nicht verpflichtet sind. Diese seien nicht als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes anzusehen. Eine „Modernisierungsmaßnahme" zeichne sich nämlich dadurch aus, „dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands (vgl. § 555a BGB) hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht". Die vom Vermieter angekündigten Baumaßnahmen seien demgegenüber „so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde". Insofern monierte der BGH insbesondere die geplanten Veränderungen des Grundrisses und die Schaffung neuer Räume (Spitzboden, Wintergarten) sowie den Abriss der Veranda und die Schaffung einer Terrasse. Es könne hier „nicht entfernt mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache (§ 555b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB) gesprochen werden".
Auch hinsichtlich einzelner – grundsätzlich duldungspflichtiger – Maßnahmen in der Ankündigung des Vermieter (wohl: Fassadendämmung, Instandsetzungsmaßnahmen) sah der BGH im konkreten Fall keine Duldungspflicht der Mieter/innen, da der Vermieter nicht dargelegt habe, dass er für solche Maßnahmen eine „isolierte Duldung", losgelöst von seinem Gesamtbaukonzept, beanspruche.

BGH
Urteil vom 22.11.2017
AZ: VIII ZR 291/16

Notwendige Angaben zur Erhöhung der Indexmiete

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

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2006 fand sich zur Höhe der Miete folgende Bestimmung: „Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Zur Anpassung des Mietzinses bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisindexes sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung betragsmäßig in Geld anzugeben ist."
Mit Schreiben vom 25. Oktober 2013 erhöhten die Vermieter die Miete mit folgender Begründung: „Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. (…) Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690,00 Euro um (abgerundet) 85,00 Euro auf 775,00 Euro zu erhöhen."
Der Mieter hielt das Mieterhöhungsschreiben für unwirksam, das Landgericht München folgte seiner Auffassung. Die Begründung sei nicht ordnungsgemäß, da die Umrechnung der Differenz zwischen Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex in einen Prozentsatz und dessen Angabe im Mieterhöhungsschreiben gefehlt habe.
Dem widersprach der Bundesgerichtshof auf die Revision des Vermieters in seinem Urteil. Nach § 557b Absatz 3 Satz 1 und 2 BGB müsse eine Änderung der Miete bei einer vereinbarten sogenannten Indexmiete in Textform geltend gemacht werden. Es seien dabei die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Eine zusätzliche Angabe der prozentualen Veränderung sei nach dem Gesetz nicht erforderlich. Dem Mieter hätten mit den Angaben in dem Mieterhöhungsschreiben „alle notwendigen Angaben zur rechnerischen und inhaltlichen Überprüfung der geforderten Mieterhöhung zur Verfügung" gestanden. Die Mieterhöhung sei folglich wirksam gewesen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.
Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechung sowie den Mietvertrag mit.

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Montag 16 bis 18 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Schöneberg, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.
Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 9 bis 11 Uhr, Prenzlauer Berg
Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.
Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.
In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf
Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., U Louis-Lewin-Straße 195

Lichtenberg
Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
S Landsberger Allee, Storkower Straße M5, M6, M8 156

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301, ♿
Ⓢ Westend 🚌 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
Ⓤ Mierendorffplatz
Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide 🚌 M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e. V., ♿
Ⓤ Louis-Lewin-Straße 🚌 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V.
🚋 M5, M16 🚌 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
Ⓢ Schöneweide weiter mit 🚋 63 oder 67

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ♿
Ⓢ Köpenick 🚌 X69, 269, 164
🚋 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

Montag 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
Ⓤ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
Ⓤ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A,
Gartenhaus, Kotti e.V.
Ⓤ Kottbusser Tor 🚌 M29,140

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
Ⓤ und Ⓢ Frankfurter Allee

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ♿
Ⓢ Storkower Straße
🚋 M5, M6, M13, M16

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
Ⓤ Friedrichsfelde Ⓤ und Ⓢ Lichtenberg

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
Ⓢ Marzahn 🚋 M6, M8, 18
🚌 X 54, 154, 192, 195

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
Ⓢ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
Ⓤ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚋 M1, M6 🚌 240

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır

Montag 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
Ⓤ Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚌 M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele”
Ⓤ Hermannplatz
🚌 M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

Freitag 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
🚋 M1 🚌 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
Ⓤ Eberswalder Straße
🚋 M1, M10, M12 🚌 240

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e. V.
🚋 M4, M10 🚌 200

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e. V.
Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
🚋 M1, M13, 12, 50

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚋 M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

Reinickendorf

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
Ⓢ Tegel Ⓤ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16:30 bis 17:30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 🚌 187, 246

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
Ⓤ und Ⓢ Spandau

Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
♿ Zugang über den Parkplatz
Ⓢ Osdorfer Straße 🚌 112, 186

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
Ⓤ Kaiserin-Augusta-Straße
🚌 170, 184, 246

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
Ⓤ Birkenstraße Ⓢ Westhafen
🚌 M27, 123

Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e.V., Alte Schule
Ⓢ Adlershof 🚋 60, 61

Freitag 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje”
Ⓢ Treptower Park 🚌 194, 171

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30
Ⓤ und Ⓢ Wedding
Ⓤ Nauener Platz Ⓢ Humboldthain

Weißensee

Dienstag 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ♿
🚋 M4, M13, M12 🚌 255

Wilmersdorf

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ Blissestraße 🚌 101, 104, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
Ⓢ Zehlendorf
🚌 M48, X10, 101, 112, 115, 118, 184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.