

Liebe Kiezbewohner*innen,

die Einschulungsfeste heißen die neuen Schüler*innen willkommen. Insgesamt, so scheint es, war der Sommer für viele nur ein Gerücht. Kein Gerücht, sondern mittlerweile Tradition ist es, den Spätsommer mit festlichen Aktivitäten im Kiez zu begehen: das Sommerfest am Esperantoplatz, wie auch das Strohballenrollen laden zum Mitmachen ein. Mit dem Parking Day am 15.09. wird zudem ein festlicher Anlass mit der Frage verbunden, wie denn einzelne Straßenflächen ohne Autoverkehr aussehen könnten? Inwiefern die Festgesellschaft auch aus dem Kiez stammt und weiterhin hier bleiben kann, gingen wir in unserem Schwerpunkt zur Milieuschutzverordnung und Mietpreisbremse nach. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine gute Lektüre! *Bernhard Stelzl*

RICHARD

WANDNACHRICHTEN

2017



BÜHNE, BEGEGNUNG UND AKTION AUF DEM BÖHMISCHEN PLATZ

von 14:00 bis 22:00 Uhr

Mietsteigerungen verhindern?

Seit Jahren prägen die Stichworte steigende Mieten, Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen die Diskussion über den Neuköllner Wohnungsmarkt. In den vergangenen zwei Jahren wurden zwei Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmarktes eingeführt; auf Bundesebene die „Mietpreisbremse“ und auf bezirklicher Ebene die Milieuschutzverordnung. Was bringen die Mietpreisbremse und der Milieuschutz den Mieter*innen? Zu diesem Zweck interviewten wir Willi Laumann, Bezirksleitung Neukölln des Berliner Mietervereins und den Rechtsanwalt Max Althoff, beratend im Quartiersmanagement Richardplatz Süd tätig.

Späte Einsicht

„Der massive Zuzug von Menschen nach Berlin, nach Neukölln war ja schon länger wahrzunehmen“, Willi Laumann kritisiert, dass sich lange Zeit weder auf Bezirks- noch Landesebene etwas getan hat, um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen. Für den Erhalt von preiswerten Wohnungen gab es wenig Gehör, stattdessen durften die Mieter*innen beobachten, dass neue, renditeorientierte Eigentümer*innen sich auf dem Neuköllner Immobilienmarkt etablierten. So sei eine Dynamik in Gang gesetzt worden, die sich schwer korrigieren lässt. Lange, so sein Eindruck, seien die Interessen der Mieter*innen nahezu vergessen worden. Die Mieten stiegen Jahr für Jahr und der Wohnungsneubau war nicht der Rede wert. Nun ist die Milieuschutzverordnung im Richardkiez zwar vor gut einem Jahr in Kraft getreten, aber ohne das jahrelange Engagement des Bündnisses für bezahlbare Mieten in Neukölln und anderen Initiativen wäre es nach Ansicht von Laumann wahrscheinlich nicht so weit gekommen. Jetzt gilt es zu prüfen, was der Milieuschutz bringt. Mit der Milieuschutzverordnung – die mittlerweile übrigens fast überall in Nord-Neukölln gilt – unterliegen Umwandlungen in Eigentumswohnungen, (Luxus-)Modernisierungen aber auch Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt durch den Bezirk. „Da gibt es schon einige erste Erfolge“, meint Laumann, der Bezirk hat einige Luxusmodernisierungen untersagt, aber die Milieuschutzverordnung ist ein städtebauliches und kein mietrechtliches Instrument, greift also nur bei Baumaßnahmen ein und nicht beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei Mieterhöhungen ohne baulichen Hintergrund.

Mietpreisbremse

Mit der Verabschiedung der Mietpreisbremse am 01.06.2015 auf Bundesebene sollte der Anstieg der Mieten beeinflusst werden und die Bundesländer waren zur Umsetzung aufgefordert. In Berlin ist das wesentliche Merkmal „angespannter Wohnungsmarkt“ vorhanden, um hier die rechtliche Regelung auch anzuwenden. Grundsätzlich geht es dabei darum, die Begrenzung der Miete bei Neuvermietung auf maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel durchzusetzen.



Rechtsanwalt Max Althoff bei einem Vortrag zur Mietpreisbremse

Ähnlich sieht es Rechtsanwalt Max Althoff, der regelmäßig im Quartier Mieterberatungen durchführt und zumindest bei Neuvermietungen auf die Möglichkeit der Mietpreisbremse hinweist.

Milieuschutzgebiete

In den festgesetzten Milieuschutzgebieten sind Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen durch das Bezirksamt genehmigungspflichtig. Zielgruppe ist die vorhandene Wohnbevölkerung, Neubau oder Ladenlokale sind nicht von dieser Regelung betroffen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben, wie z.B. energetische Sanierung, oder Grundrissveränderungen ohne tragende Wände.

Information und gemeinsame Strategien

„Die Mietpreisbremse ist voraussetzungsvoll“, schränkt Herr Althoff ein. So muss die Person, die einen neuen Mietvertrag abschließt, erst einmal herausfinden, ob im Rahmen der Neuvermietung der Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschritten ist. Die Begrenzung gilt nämlich nicht, wenn die Vormieter*innen bereits diese hohe Miete gezahlt haben oder die Eigentümer*innen die Wohnung umfassend modernisiert haben. Erst wenn dies der Fall ist, dann können die Regelungen des Gesetzes zur Mietpreisbremse greifen und die Mieter*innen können den Vermieter*innen eine begründete qualifizierte Rüge aussprechen. Dies sei nicht so schwierig, „denn entsprechende Musterschreiben seien mittlerweile auf den Webseiten der Mietervereinigungen zu finden“, so der Anwalt. Dennoch rät er, erst einen Vertrag abzuschließen und dann die Möglichkeiten der Mietpreisbremse zu prüfen. Ein Einfordern des Mieterrechts nach Vertragsschluss führe eventuell zu Unstimmigkeiten mit den Vermieter*innen, sei aber eben eine Abwägung wert. Als Orientierungshilfe für Preise in Altbauten im Kiez bzw. Neukölln gibt Althoff 6,60 Euro pro Quadratmeter für die Kaltmiete an. Wenn es nach der Rüge nicht zu einer Einigung kommt, entscheidet das Gericht.

Hierzu ist die aktuelle Rechtsprechung eher mieterfreundlich.



Willi Laumann teilt sein enormes Erfahrungswissen gerne mit

Leider ist es so, dass Vermieter*innen den überhöhten Teil der Miete nur für die Zeit nach Eingang der „qualifizierten Rüge“ erstatten muss und nicht für den gesamten Zeitraum, indem er eine überhöhte Miete erhalten hat. Laumanns Gesamteinschätzung ist dementsprechend skeptisch: Mit den Instrumenten alleine lässt sich die steigende Mietenwicklung nicht aufhalten. Dafür bedürfe es mietrechtlicher Änderungen auf Bundesebene. „Für uns bedeutet das Nachbesserungen der sogenannten Mietpreisbremse. Ganz konkret müssen Eigentümer*innen die Vormiete benennen, die Schlupflöcher wie die Ausnahmen für umfassende Modernisierung gehören abgeschafft und im Falle, dass die Mietpreisbremse greift, sollte vom Vertragsbeginn die überhöhte Miete zurückgezahlt werden“, lauten diesbezüglich seine Forderungen. Und natürlich muss wieder wesentlich mehr und sozialverträglich gebaut werden, denn nur so kann neuer Wohnraum entstehen. Daneben bieten die Mietervereinigungen für ihre Mitglieder kostenlose Rechtsberatungen an.

Mietrechtliche Beratung

Für mietrechtliche Belange bietet das Quartiersmanagement Richardplatz Süd in Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Max Althoff wöchentlich eine kostenlose anwaltliche Erstberatung an. Diese findet immer dienstags von 16 bis 18 Uhr im Quartiersbüro Richardplatz Süd, Böhmisches Straße 9, statt. Es wird um Voranmeldung gebeten; Tel.: 030-68058585, Email: info-richard@quartiersmanagement.de



Die Mietrechtsbroschüre ist im QM-Büro erhältlich

Einrichtungen im Quartier

A-Z Hilfen Berlin
Ort: Braunschweiger Str. 28
www.a-z-hilfen.de

Kinderpavillon Droryplatz
Ort: Droryplatz. 3
www.droryplatz.de

Familien Forum Rixdorf
Ort: Brusendorfer Str.20
www.aspe-berlin.de

Kiezwerkstatt
Ort: Braunschweiger Str. 8
www.naehstudio-im-stadtteil.de

Familienzentrum
Ort: Kanner Str.12
www.awo-südost.de/
familienzentrum-in-neukoelln

Outreach-Straßensozialarbeit
Ort: Böhmisches Str. 48
www.outreach-berlin.de

Frauzentrum Affidamento
Ort: Richardplatz 28
www.affidamento.jimdo.com

Quartiersmanagement Richardplatz Süd
Erstberatung für Mieter*innen
Dienstags, von 16 bis 18 Uhr.
Um Voranmeldung wird gebeten.
Tel.: 030-68058585
Ort: Böhmisches Str. 9
www.richard-quartier.de

FrauenNachtCafe
Ort: Mareschstraße 14
www.wildwasser-berlin.de/frauen-
nachtcafe.htm

Recycling-Botschaft-Tauschladen
Ort: Braunschweiger Str. 80
www.trial-error.org/tauschladen

Gemeindesaal der St.Richard
Ort: Braunschweiger Str. 18
www.st-richard-berlin.de

Sifahane
Ort: Wipper Str. 25
sifahane@awo-suedost.de

ITZ-Interkulturelles Theaterzentrum Berlin
Ort: Schudomastrasse 32
www.itzberlin.de

Solinar (ZeBus e.V.)
Ort: Hertzbergstrasse 1
www.zebus-ev.de
www.solinar.de

Jugend- und Gemeinschaftshaus „Scheune“ -
Ort: Zugang über Richarplatz 25
www.awo-südost.de/
jugendarbeit-die-scheune

Yourkiez
virtueller Ort
www.yourkiez.de



Gefördert durch:

IMPRESSUM

Herausgeber: Quartiersmanagement Richardplatz Süd
Böhmisches Strasse 9, 12055 Berlin, Tel.: 030-68058585
V.i.S.d.P.: Bernhard Stelzl, wandredaktion@email.de
Redaktion: Bernhard Stelzl / Layout: Dulce Neves
Druck: WIRmachenDruck GmbH, 4000 Auflage

Zeit der Veranstaltungen und Feste

Der Böhmisches Platz - Einmal ohne Autos

Der PARK(ing) DAY steht vor der Tür und der Böhmisches Platz in Rixdorf wird am 15. September 2017 autofrei sein! Statt parkender Autos wollen wir einen Tag „neue“ Räume besetzen und in unserem Kiez gemeinsame Zeit verbringen. Dabei zeigen wir kreativ und bunt auf, was wir für unser Lebensumfeld gewinnen, wenn wir mehr Platz für uns statt für parkende Autos haben. Der PARK(ing)DAY ist ein internationaler Aktionstag, an dem überall in der Welt Menschen Parkplätze in Lebensraum verwandeln.

Der Böhmisches Platz lebt. In den letzten Jahren hat er sich immer mehr zu einem zentralen Ort der Begegnung und des Miteinanders entwickelt. Es hat sich nicht nur eine aktive Szene aus Tischtennispieler*innen etabliert, sondern er ist ein bunter Raum für die vielen verschiedenen Bewohner*innen des Richardkies geworden. Zuweilen platzt der Platz aus allen Nähten. Am PARK(ing) DAY schaffen wir mehr Platz für uns und das Miteinander! Es werden weite Bereiche rund um den Böhmisches Platz autofrei sein. Initiativen, Aktive und Nachbar*innen sind eingeladen ihre kreativen Ideen einzubringen, was mit dem Mehr an Platz alles angestellt werden kann. Jede*r soll einen freigewordenen Parkplatz für den einen Tag bespielen. Boule auf der Straße spielen? Eine grüne Oase schaffen, um sich bei einem Chai auszutauschen? Mini-Fußball auf einem Rollrasen? Oder einfach mal die Topfpflanzen lüften?

Das Projekt „Vorfahrt für Kinder“ und die AG.URBAN organisieren den PARK(ing) DAY 2017 auf dem Platz. Bereits ab 10 Uhr sperren wir Flächen. Ab dann kann der Aufbau beginnen: Deine Idee für einen Parkplatz und einen Tag! Von 14 bis 22 Uhr sind dann die Parkplätze als kleine Parks bewohnbar.

Zeigt uns Eure Ideen und lasst uns den Tag gemeinsam nutzen, um wichtige Impulse aus dem Richardkiez hinaus zu senden, wie wir uns die Zukunft der Städte vorstellen können! Oder lasst uns einfach einen schönen Tag zusammen verbringen...

Anregungen, Ideen, Mitmachen und Verantwortung für den gemeinsamen Kiez übernehmen: parkingday@ag-urban.de ! Wir freuen uns auf Euch. Mehr Informationen zum PARK(ing)DAY: www.parking-day-berlin.de/

Johannes Hipp (AG.URBAN)

184. Rixdorfer Strohballenrollen

„Popraci“ heißt es wieder am **9. September 2017**. Bereits zum 10ten Mal laden die Künstlerkolonie Rixdorf und die Botschaft der Tschechischen Republik in Berlin zum Strohballenrollen ein. Alle sind herzlich eingeladen mitzufeiern – die Strohballen rund um die Schmiede am Richardplatz zu rollen oder die Teams anzuspornen – zu Spiel, Essen, Musik und Tanz. Mannschaftsanmeldung unter: anmeldung@popraci.de. Für die Finanzierung des Festes wird noch um Spenden gebeten.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website: www.popraci.de



Nicht zu übersehen: Das Esperantobanner am gleichnamigen Platz

Esperantofest am 20. September

Am 20. September 2017 von 15.00 bis 18.00 Uhr findet zum fünften Mal das Sommerfest auf dem Esperantoplatz statt, der damit als grüne Oase und Ort der Begegnung erlebbar gemacht werden soll. Ein buntes Fest mit vielen Showeinlagen lädt zum Mitmachen ein. Die Aktion „Rede Klartext unter der Zamenhof-Eiche“, bei der sich Bürger*innen zum Esperantoplatz äußern hat dabei schon Tradition. Neben den Veranstaltern Interkulturelles Theaterzentrum, A-Z Hilfen Berlin und Esperanto-Liga Berlin werden das Fest mitgestalten: Quartiersmanagement Richardplatz Süd, Auxilium Klientenverwaltung, Löwenzahn-Grundschule, Projekt: „Engagement für Umweltbewusstsein“, AG Urban, Projekt „Vorfahrt für Kinder“, AWO-Jugendclub „Die Scheune“ und Katholische Kirchengemeinde St. Richard. Weitere Informationen: www.richard-quartier.de

Pflanzaktion auf dem Esperantoplatz

Im Vorfeld des Esperantofestes treffen sich Interessierte am 12. September 2017 ab 13.00 Uhr zu einer Pflege- und Pflanzaktion auf dem Esperantoplatz mit den Mitarbeiter*innen des Projektes „Engagement für Umweltbewusstsein“. Ansprechpartnerin: Nadine Lorenz, von der Kiez und Natur GBR. Email: umweltaktionen@posteo.de



Aus der
Arbeit des
QM

Quartiersmanagement Richardplatz Süd
Böhmisches Straße, 12055 Berlin, Tel.: 6805-8585
info-richard@quartiersmanagement.de
www.richard-quartier.de

Sie möchten regelmäßige Information
rund um das Quartiersmanagement, dann
abonnieren Sie unseren Newsletter unter:
www.richard-quartier.de/Newsletter.256.0.html