



BÜRGERGELD

Keine nachhaltige Lösung

„ZU VERSCHENKEN“

Wenn Treppenhaus und Bürgersteig zur Resterampe werden

GRUNDSTÜCKSMANGEL

Parkflächen zu Wohnflächen

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

Januar/Februar
1+2/2023

MM-SPEZIAL
Wohneigentum oder Miete?
Ein kritischer Vergleich



Die Mieten-Wahl

Am 12. Februar entscheiden wir über
das drängendste Problem

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2022/2023 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

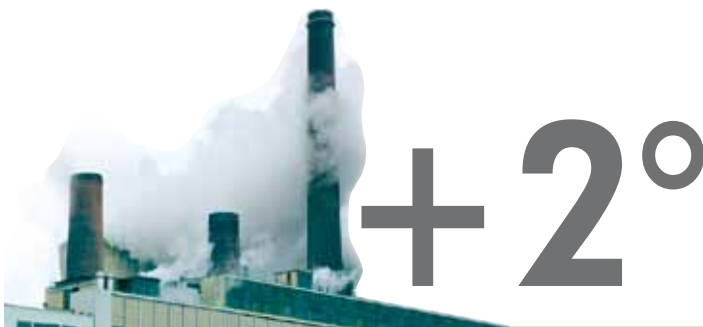
Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:

www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net


FREUNDE DER ERDE
Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

INHALT

PANORAMA

Milieuschutz: Unterschiedliche Bedingungen beim Rennen gegen die Zeit	6
Web: „Herr Scholz, hier kommt meine Mietenbilanz“	6
Drei Fragen an Ulrike Hamann: Sozialbindung auf Dauer auch für Berlin?	7
Neues Förderprogramm für Großsiedlungen: Mehr Sauberkeit, mehr Sicherheit	7
Charta für Mobilität im Wohnquartier: Freie Wahl ab Haustür? ...	8
Einwurf Henry Baumfelder: Für die politische Durchsetzung unserer Forderungen brauchen wir Verstärkung	8
Vonovia: Rendite mit den Nebenkosten	9
Web: Betriebskosten checken leicht gemacht	9
Gewerbegebäude-Planung am Gleisdreieck: Klimaschutz ohne Grün, Urbanität ohne Wohnungen?	10
Podcast: Spur der Steine	10
Fachkräftemangel: Der Wohnungsmarkt wirkt auf den Arbeitsmarkt	11
Ausländische Wohnungseigentümer: Mondpreise seitenweise	12
Buch: Spaziergänge durch eine Stadt in Bewegung	12
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Berliner Verordnung bringt den Durchbruch	13
Covivio-Wohngebäude in Moabit: Sind die Ratten Kalkül? ...	13

TITEL

Die Mieten-Wahl: Am 12. Februar entscheiden wir über das drängendste Problem	14
---	----

HINTERGRUND

„Zu verschenken“: Wenn Treppenhaus und Bürgersteig zur Resterampe werden	19
Hartz IV wird Bürgergeld: Keine nachhaltige Lösung	20
„Lagezuschlag“: Mietaufbesserung nach Wiener Art	22
Grundstücksmangel: Parkflächen zu Wohnflächen	24

SPEZIAL

Wohneigentum oder Miete? Ein kritischer Vergleich	26
--	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
---	----

SERVICE

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



Die Weichen für die künftige Mieten- und Wohnungspolitik

werden am 12. Februar gestellt. Die Weichensteller sind mit 84 Prozent der Stimmberechtigten Berlins Mieterinnen und Mieter.



Hartz IV heißt seit Jahresbeginn **Bürgergeld**. Hat sich Nennenswertes geändert außer dem Namen?



Zunehmend wird **Ausgedientes** im Treppenhaus oder auf der Straße abgestellt, versehen mit einem Zettel „zu verschenken“. Oft handelt es sich schlicht um Müll, dessen reguläre Entsorgung die „Schenkenden“ offenbar umgehen wollen.

Abbildungen: Klaus-Dietmar Gabbert/pa, Nils Richter, Christian Muhrbeck

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

Betr.: MieterMagazin 12/2022:
Gendersensible Sprache

Grund zum Abbestellen

Im letzten MieterMagazin – oder wird das in Zukunft Mieter:innen-Magazin heißen? – schreibt Herr Sethmann auf Seite 13 einen Beitrag, bei dessen Lesen mir Worte wie Mietende und Vermietende oder Vermieter:innen und Mieter:innenanteil ziemlich aufstoßen. Ich glaube, mit den Worten Mieter und Vermieter wird jeder einverstanden sein. Und das Wortungetüm Mieter:innenanteil kann man auch umschreiben: Anteil für die Mieter. Wenn die Sprache im MieterMagazin weiterhin so unmöglich gegendert wird, wäre das ein Grund für mich, das Magazin abzubestellen.

J. Heimendahl per E-Mail

Betr.: Link-Angaben

Mehrwert

Ich habe mir zwischen den Jahren mal Zeit genommen, um die letzten vier Ausgaben Ihres Magazins in Ruhe nachzulesen und einigen der vielen Links zu folgen, die Sie in den Artikeln angeben. Ich bin sehr beeindruckt, wie schnell ich an vertiefende Infos zum Beispiel zu Klimaschutz, CO₂-Rechner und Wärmewende gekommen bin. Das Lesen des MieterMagazins ist für mich ein echter „Mehrwert“ – bitte macht mit der Verlinkung und Vernetzung Eurer Quellen so weiter.

R. Sonnenberger per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/2022, Seite 12, Birgit Leiß: Wohngeldreform – Der Zuschuss wird sich im Schnitt verdoppeln

Freude über ein vergiftetes Geschenk?

In Ihrem Artikel zur Wohngeldreform verkünden Sie die frohe Botschaft: „Der Zuschuss wird sich im Schnitt verdoppeln.“ Ich muss mich schon sehr wundern, wie etwas so Schlimmes überall als gute Nachricht dargestellt wird.

Vermieter haben in den letzten Jahren sehr gute Gewinne abschöpfen können – mit weiter steigender Tendenz. So berichtete das MieterMagazin vor einiger Zeit, dass der durchschnittliche Mieter eines börsen-

notierten Wohnungsunternehmens einen nicht unerheblichen Teil seiner Miete für die Rendite der Aktionäre aufwenden muss. Versuche, dem durch eine Regulierung des Mietmarktes entgegen zu wirken, wurden erfolgreich vereitelt. Statt dessen nimmt man nun Steuergelder in die Hand, um weite Teile der Bevölkerung zu Leistungsempfängern zu machen. Damit bereitet man weiteren Mietsteigerungen den Weg und befördert die Umverteilung von unten nach oben.

Erinnern wir uns an die hitzige Debatte zur sogenannten Reform des Bürgergeldes. Hier wurde immer gemahnt, man müsse den Abstand zwischen Leistungsempfängern und Geringverdienern wahren. Würde man die Mieten per Gesetzgebung, etwa durch einen Bundesmietendeckel, auf einem niedrigeren Niveau halten, bliebe Geringverdienern und allen anderen mehr von ihrem Einkommen übrig. Transferleistungen, die sich ja zum Teil aus den Mietkosten berechnen, würden dann automatisch sinken, ohne dass Leistungsempfängern weniger Geld zur Verfügung stünde. Der Abstand zwischen Leistungsempfängern und Geringverdienern bliebe gewahrt, und es würde keinerlei Steuergelder kosten. Stattdessen, sollen wir uns über ein vergiftetes Geschenk freuen, das wir auch noch selbst bezahlen dürfen. Wer hat uns verraten? Spezialdemokraten!

T. Hötger per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 71. Jahrgang 2023

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Einsenderin dieses Fotos ist Sabrina Orth.

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Mitgliederversammlungen in Ihrem Bezirk

Die Mitgliederversammlungen finden vom 18. März bis 17. April 2023 statt. Bitte beachten Sie die Einladungen im März- und Aprilheft des MieterMagazins.

Vorankündigungen von Mitgliederversammlungen

Friedrichshain-Kreuzberg

Donnerstag, 23. März 2023, 18 Uhr in der „Alten Feuerwache“, Marchlewskistraße 6

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 29. März 2023, 18 Uhr in der „Villa Offensiv“, Hasselwerderstraße 38

Aktuelle Informationen für Sie

- Wir freuen uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Terminvereinbarung

- Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Service-telefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist in den Beratungszentren derzeit nicht möglich.

Weitere Beratungsstellen – ohne Terminvereinbarung

Unsere „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet.

- Nur hier sind Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.
- Bitte halten Sie eine FFP-2-Maske für den Fall bereit, dass dies in den Räumen unserer Gastgeber gefordert wird. Sonst freuen wir uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**.

Gerne beraten wir Sie auch telefonisch und per E-Mail. Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 39 bis 42 in diesem Heft.



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online

Mediation und Konfliktberatung

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

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein
www.berliner-sozialgipfel.de

Gesucht: die hellen Sterne der Vermieterzunft

Vermieter, die Mängelanzeigen ignorieren, überhöhte Mietforderungen stellen, deren Betriebskostenabrechnungen nicht stimmen und die ihren Mietern das Leben schwer machen, sind den Leserinnen und Lesern durch die monatliche Lektüre des MieterMagazins bekannt. Aber es gibt auch die anderen: Vermieter, die sich um ihr Haus und die Anliegen ihrer Mieterinnen und Mieter kümmern, denen eine solide und auf lange Sicht angelegte Bewirtschaftung ihres Besitzes wichtiger ist als das schnelle Geld. Wenn Sie, liebe Leserin und lieber Leser, solche vorbildhaften Vermieterinnen oder Vermieter aus eigenem Erleben kennen, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf – wir wollen aufzeigen, dass Vermieten auch anders gehen kann: ohne Grusel-Geschichten.

Die Redaktion

Ihre E-Mail bitte an

gute-vermieter_innen@berliner-mieterverein.de

MILIEUSCHUTZ

Unterschiedliche Bedingungen beim Rennen gegen die Zeit

Obwohl der Milieuschutz durch den Wegfall des Vorkaufsrechts geschwächt ist, bauen die Berliner Bezirke diesen Verdrängungsschutz weiter aus. Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte haben je zwei neue Milieuschutzgebiete festgelegt. Und nach jahrelangem Zögern stellt auch Steglitz-Zehlendorf die Weichen für drei Gebiete.



Die Wohngebiete Brabanter Platz beiderseits der Mecklenburgischen Straße und Wilmersdorf-West rund um den Hochmeisterplatz wurden im November unter Milieuschutz gestellt. Nach sieben Gebieten in Charlottenburg stattet der City-West-Bezirk damit die ersten zwei Gebiete in Wilmersdorf mit diesem Status aus. „Ich bin froh, dass es uns gelungen ist, Gebiete zu definieren, in denen die Gentrifizierung noch nicht zu weit fortgeschritten ist“, sagt Stadtentwicklungsstadtrat Fabian Schmitz-Grethlein (SPD). „Milieuschutz ist immer auch ein Rennen gegen die Zeit, hier haben wir es geschafft.“

Es sind die ersten neuen Milieuschutzgebiete in Berlin, seitdem das Bundesverwaltungsgericht im November 2021 die Ausübung des Vorkaufsrechts im Milieuschutz praktisch unmöglich gemacht hat. Der Milieuschutz ist dadurch stark eingeschränkt. Trotz dringender Appelle von Kommunen, Initiativen und Mieterverbänden hat die Bundesregierung das Vorkaufsrecht noch nicht wiederhergestellt.

Kurz nach Charlottenburg-Wilmersdorf hat auch der Bezirk Mitte für die Gebiete Badstraße und Müller-

straße-Nord zwei weitere Milieuschutzverordnungen erlassen. Auch der Bezirk Steglitz-Zehlendorf will nun erstmals Wohngebiete unter Milieuschutz stellen, nämlich die drei Steglitzer Quartiere Mittelstraße, Feuerbachstraße und Gritznerstraße-Nord. Damit macht die neue Ampel-Mehrheit im Bezirk möglich, was das alte Bezirksamt 15 Jahre lang blockiert hatte. Solange wurde in wechselnden Gebieten um den Milieuschutz diskutiert – schließlich war die jeweils schutzbedürftige Bewohnerschaft weitgehend verdrängt. Das „Rennen gegen die Zeit“ hatte man im Südwesten vertrödelte. Mit dieser Erfahrung im Hintergrund bleibt Barbara von Boroviczeny, Bezirksleiterin des Berliner Mietervereins, skeptisch: „Das ist besser als nichts, aber wir erwarten keine großen Erfolge.“

Der Bezirk Spandau lässt hingegen in seinen zwei Milieuschutzgebieten Wilhelmstadt und Neustadt schon untersuchen, ob die Voraussetzungen für den Milieuschutz weiterhin



Fotos: Nils Richter

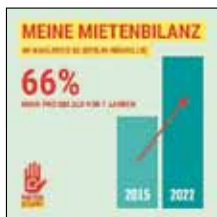
vorliegen. Üblich sind solche Nachuntersuchungen alle fünf Jahre – eine Zeitspanne, die auch Baustadtrat Thorsten Schatz (CDU) angibt, eingehalten zu haben („knapp fünf Jahre alt“). Tatsächlich fanden sie aber vor genau drei Jahren statt. Der Spandauer Bezirksleiter des Berliner Mietervereins, Jürgen Wilhelm, erkennt im Verhalten des Bezirksamts „eine Tendenz, den Milieuschutz vermeiden zu wollen“.

Jens Sethmann

Vor Kurzem unter Milieuschutz gestellt: Brabanter Platz (links) und Wilmersdorf West (oben)

WEB

„Herr Scholz, hier kommt meine Mietenbilanz“



Weitere Infos unter <https://mietenstopp.de/mietenbilanz-mietenbilanzen-deutschland/>

Die Inflation und die Energiekrise treiben die Wohnkosten massiv nach oben. Zusätzlich werden – davon ungerührt – die Mieten weiter erhöht. Viele Menschen wissen nicht mehr, wo sie noch sparen sollen. Damit die Bundesregierung vor dem Problem nicht mehr die Augen verschließen kann, hat die Kampagne Mietenstopp ein Online-Tool entwickelt, mit dem sich die persönliche Mietenbilanz ausrechnen lässt. Das Ergebnis wird anonym auf der Mietenstopp-Internetseite veröffentlicht und kann auf Wunsch in Form eines automatischen Schreibens direkt per Mail und auf Social Media an die zuständigen Wahlkreisabgeordneten, an die zuständigen Ministerien oder auch an den Bundeskanzler geschickt werden. Das soll den Druck für einen bundesweiten Mietenstopp erhöhen. „Die Mieten steigen und steigen immer weiter – die Politik muss jetzt rasch und entschlossen handeln, denn Wohnen ist ein Menschenrecht“, sagt Matthias Weinzierl, Sprecher der Kampagne Mietenstopp, die auch vom Deutschen Mieterbund und dem Berliner Mieterverein unterstützt wird. js

Sozialbindung auf Dauer auch für Berlin?

Zwei Volksbegehren mit dem Titel „Keine Profite mit Boden und Miete“ haben in Hamburg einen bemerkenswerten Erfolg erzielt: In Verhandlungen mit dem dortigen rot-grünen Senat hat man sich darauf geeinigt, dass neue Sozialwohnungen künftig 100 Jahre lang einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen sollen und dass Immobilien, die sich im Besitz des Landes oder seiner Unternehmen befinden, nicht verkauft werden dürfen. Ob das ein Vorbild für Berlin sein kann, fragte das MieterMagazin die Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, Dr. Ulrike Hamann.

MieterMagazin: Wie schätzen Sie das Ergebnis der Hamburger Volksbegehren ein?

Hamann: Das erfolgreiche Volksbegehren zeigt, dass es rechtlich in der Bundesrepublik möglich ist, langfristige Bindungen zu schaffen. Damit wird zumindest in Hamburg zukünftig das zentrale Problem behoben, dass Wohnraum nur temporär sozial ist und gleichzeitig mit staatlichen

Fördergeldern privates Eigentum geschaffen wird.

MieterMagazin: Mit den neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen hat Berlin die Sozialbindungen kürzlich auf 30 Jahre verlängert. Gegenüber den 100 Jahren in Hamburg ist das nicht viel. Fehlt in Berlin der Mut zu mehr?

Hamann: Berlin verschenkt sehr viel – schon allein dadurch, dass es seine Grundstücke landeseigenen Wohnungsunternehmen umsonst überlässt und dafür im Gegenzug auch nur ein paar Wohnungen erhält. Nach der schmerzlichen Erfahrung mit der Privatisierung der GSW im Jahr 2003 ist nicht auszuschließen, dass die landeseigenen Grundstücke ohne nachhaltige soziale Wirkung verkauft werden – im schlimmsten Fall noch an ein börsennotiertes Unternehmen, das sie verfallen lässt und mit ihnen spekuliert. Am Ende muss Berlin diese Wohnungen wieder mit viel Geld zurückkaufen. Diese aberwitzige Geschichte ist leider aufgrund der verfehlten Förderung der letzten Jahrzehnte bittere Realität.



Foto: Christian Muhrbeck

Ulrike Hamann gehört seit September letzten Jahres zum geschäftsführenden Dreier-Team des Berliner Mietervereins

MieterMagazin: Sollte man in Berlin wie jetzt in Hamburg auch ein Verkaufsverbot in der Verfassung verankern?

Hamann: Das Berliner Privatisierungsverbot ist bisher nur in der Kooperationsvereinbarung von 2017 verankert. Sie ist zwar verbindlich, aber eben nur so lange, wie die Vereinbarung nicht neu ausgehandelt wird. Damit ist nicht gesetzlich sichergestellt, dass die Privatisierung eines ganzen Unternehmens, der Verkauf einzelner Wohnungen und schon gar nicht die Privatisierung von Grundstücken ausgeschlossen sind. Warum das nicht nach dem allseits als Riesen-Fehler erkannten GSW-Verkauf schon längst geschehen ist, ist völlig unverständlich.

Interview: Jens Sethmann

■ Hamburger Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“: <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/>

NEUES FÖRDERPROGRAMM FÜR GROSSIEDLUNGEN Mehr Sauberkeit, mehr Sicherheit

■ Informationen und eine Karte der Fördergebiete: www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/gross-siedlungen-sauberkeit_sicherheit

Eine neue Förderung zielt in ausgewählten Grossiedlungen auf die Verbesserung des Lebensumfeldes, will das Umweltbewusstsein schärfen und Engagement anregen.



Foto: Sabine Mittermeier

Müllvermeidung, Umweltbildung, nachhaltige Projekte, aber auch der Einsatz von Park- und Kiezläufern, die etwa auf die Einhaltung des Berliner Grünanlagengesetzes achten, stehen auf der Agenda eines neuen Förderprogramms, das zum Januar dieses Jahres startete. Insgesamt zwei Millionen Euro für sieben ausgewählte Grossiedlungen außerhalb des S-Bahnringes stellt der Senat dafür bis Ende 2023 zur Verfügung. Das Geld fließt unter anderem ins Kosmosviertel in Altglienicke (Trepow-Köpenick). Dort hat sich das Vor-Ort-Team des Quartiersmanagements schon Gedanken über die Verwendung gemacht: „Wir würden – neben dem Ausbau kleinteili-

ger Reparaturangebote – gerne ein Kiezgespräch über das Thema Sperrmüll im öffentlichen Raum veranstalten“, erklärt QM-Mitarbeiterin Carolin Heinrich. Sie erhofft sich, damit die Bewohnerinnen und Bewohner des Kosmosviertels und die kommunalen Wohnungsunternehmen an einen Tisch und in die Diskussion zu bringen. Das Kosmosviertel ist eines der Wohngebiete, wo die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2019 jeweils mehr als 500 Wohneinheiten angekauft haben, denen das Monitoring Soziale Stadtentwicklung von 2021 einen „besonderen Aufmerksamkeitsbedarf“ bescheinigt. Rosemarie Mieder

Umweltbewusstsein schaffen und Umwelt verbessern will ein neu aufgelegtes Senats-Förderprogramm in Berliner Grossiedlungen

CHARTA FÜR MOBILITÄT IM WOHNQUARTIER

Freie Wahl ab Haustür?

■ Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“:
<https://intelligentmobil.de/charta>

Wer will, dass sich ▶
die Menschen umweltfreundlich fortbewegen, muss entsprechende Angebote dort schaffen, wo sie gebraucht werden: in Wohnungsnähe

Umweltfreundlicher und nachhaltiger Verkehr in den Wohngebieten – das haben sich Wohnungsunternehmen, Verwaltungen und Planende auf die Fahnen geschrieben. Die Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ wurde vom Verkehrsclub Deutschland (VCD) auf den Weg gebracht.

Drei Viertel aller zurückgelegten Wege starten vor der eigenen Haustür. Hier steht die tägliche Entscheidung an: Gehe ich zu Fuß, nehme ich den Bus, das Fahrrad oder das Auto? Die Verkehrswende beginnt also im Wohnquartier. Ziel der Charta ist, dass niemand mehr auf ein eigenes Auto angewiesen sein soll, um gut von A nach B zu kommen. „Nur wenn es direkt vor der Haustür gute Alternativen zum eigenen Auto gibt, können die Menschen frei wählen, wie sie mobil sein

wollen – und eine klimafreundliche Wahl treffen“, sagt VCD-Bundesvorstand Thomas Mager. Die Unterzeichnenden der Charta bekennen sich dazu, klimafreundliche Mobilitätsangebote in Quartieren künftig fest einzuplanen und bereitzustellen. Sowohl beim Neubau als auch in bestehenden Wohngebieten soll gewährleistet werden, dass man bequem zu Fuß zur nächsten Haltestelle kommt, dass es gute Radwege und genügend Fahrradstellplätze gibt, dass Sharing-Angebote bereit stehen und die Vorherrschaft des Autos in den Straßen zurückgedrängt wird. Benachteiligten Bevölkerungsgruppen soll somit die Teilhabe am öffentlichen Leben erleichtert werden. Zu den 50 Erstunterstützten gehören aus Berlin die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, der



Foto: Sabine Mittermeier

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge und die Architektenkammer.
Jens Sethmann

EINWURF

■ Wenn Sie mit Henry Baumfelder von der BMV-Bezirksgruppe Treptow-Köpenick Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per E-Mail an christel@berliner-mieterverein.de oder per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

Foto: Christian Muhrbeck



Henry Baumfelder

Alter: 76,
berufliche Tätigkeit:
war viele Jahre bei der BVG
im Bereich Technik tätig

Seit 26 Jahren bin ich beim Berliner Mieterverein (BMV) und kann nur sagen: Es lohnt sich für jeden Einzelnen, sich einzubringen und zu engagieren. Diese Überzeugung habe ich, seit ich – als einstiger Mieter der Ost-Berliner Kommunalen Wohnungsverwaltung – mit einer Grundsaniierung konfrontiert war. Die Siedlung aus den 1930er Jahren im Treptower Baumschulenweg, in der ich seit über vier Jahrzehnten

Für die politische Durchsetzung unserer Forderungen brauchen wir Verstärkung

wohne, hatte nach der Wende erst kommunale, dann private Vermieter. Die Modernisierungsankündigung schreckte alle auf. Viele traten in dieser Zeit in den Mieterverein ein und informierten sich zum Thema Mieterschutz. Die Säle bei den Mitgliederversammlungen waren seinerzeit voll – und zwar überall in Ost-Berlin. Ich selbst gehörte zu einem Modernisierungsbeirat in unserem Kiez.

Das war der Beginn meiner aktiven Arbeit im BMV. Wir verhandelten mit unserer Vermieterin, damals noch die Gehag, um Verbesserungen in Ablauf und Ausführung der Modernisierung zu erreichen (etwa bei Briefkasten- und Klingelanlagen oder Kelleraufteilungen). Aus dieser wichtigen Erfahrung heraus bin ich dabei geblieben, wurde von Mieterinnen und Mietern in Gremien des BMV gewählt und arbeite nun schon

etliche Jahre als Bezirksgruppenleiter. Die Aufregung der Nachwendezeit hat sich gelegt. Die meisten sehen den BMV als Dienstleistungsunternehmen – auch das ist ja wichtig: Mieterhöhungen prüfen, falsche Nebenkostenabrechnungen monieren, Mängelbeseitigung einfordern – unsere Rechtsberatungen können sich wirklich nicht über zu wenig Zulauf beklagen.

Aber die großen Forderungen, etwa nach einer gesetzlichen Begrenzung von Mieterhöhungen und besserem Kündigungsschutz müssen politisch durchgesetzt werden. Dafür brauchen wir bei uns in Treptow-Köpenick dringend Verstärkung. Wenn eine Wende in der Mietenpolitik gelingen soll, müssen sich wieder mehr und vor allem auch Jüngere mit Ideen und Forderungen in den Berliner Mieterverein einbringen.
Aufgeschrieben von Rosi Mieder

Rendite mit den Nebenkosten

Vonovia ist wegen zahlreicher Fehler in den Nebenkostenabrechnungen in der Kritik. Es sollen Kostenvorteile nicht an die Mieterschaft weitergeben worden sein und für abgerechnete Nebenkosten Belege fehlen. Werden von der Vonovia tatsächlich Unterlagen vorgelegt, dann in einer Fülle, der mit vertretbarem Aufwand nicht zu prüfen ist.

Foto: Sven Simon/pa



„Das Wohnungsunternehmen kann die von ihm behaupteten Ausgaben nicht nachweisen“, sagt Rolf Bosse, Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg. Die Vonovia weist die Vorwürfe zurück. „Wir bearbeiten Nebenkostenabrechnungen korrekt, professionell und transparent“, sagt Unternehmenssprecher Matthias Wulff.

Tatsächlich mailt der Konzern oft Unterlagen, deren Einsichtnahme gar nicht verlangt wurde. Die Erfahrung von Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins: „Wir werden von der Vonovia mit einer Unmenge von Dokumenten geradezu zugedeckt.“ Diese Unterlagen zu prüfen, kostet Zeit und bindet Kapazitäten – und das nur für die Feststellung, dass die Nachweise wenig aussagekräftig sind. Bosse weist darauf hin, dass Belege oft ganz fehlten, seien es Nachweise für Zahlungen oder auch über Verträge zwischen Konzern und Subunternehmen.

Vonovia-Sprecher Wulff weist auch das zurück: „Alle Verträge, die wir vorlegen müssen, legen wir auch vor – der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass unser Umgang mit den Abrechnungen von Nebenkosten korrekt ist.“ Tatsächlich hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Jahr 2021 in zwei Fällen (BGH VIII ZR 114/21 und BGH VIII ZR 102/21) unter anderem über die Frage entschieden, für welche Belege Mieter:innen Einsicht verlangen können. Die Richterschaft kam dabei zu dem Ergebnis, dass teilweise ein weitergehendes Einsichtsrecht in Verträge mit Subunternehmen bestehe, teilweise

wiederum nicht. „Die Entscheidung ist also nicht so einseitig, wie von der Vonovia dargestellt“, sagt Daniel Zimmermann, der die Aktivitäten zu börsennotierten Wohnungskonzernen und großen Wohnungsunternehmen beim Deutschen Mieterbund koordiniert.

Die Vonovia betraut oft Tochterunternehmen mit der Aufgabe, bestimmte Dienstleistungen zu erbringen, etwa die Hausreinigung oder die Gartenpflege. „Eine Überprüfungsmöglichkeit durch Belegeinsicht ist aber nicht möglich, wenn die Belege vom eigenen Konzern stammen“, erklärt Hamann. „Das

von der Vonovia betriebene Geschäftsmodell läuft dem Transparenzgedanken völlig zuwider.“

Unterschiede zu anderen Wohnungsunternehmen zeigen sich auch in der Höhe der abgerechneten Nebenkosten. „Vonovia liegt, verglichen beispielsweise mit denen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, deutlich höher“, sagt Hamann.

Rolf Bosse: „Man ist bei der Vonovia mit den Betriebskosten auf eine Gewinnerzielung aus“ – eine Praxis, die nach seiner Ansicht aufzeigt, „dass ein börsennotierter Wohnungskonzern keine Wohnungen vermieten dürfte.“
Sandra Diekhoff

Die Vonovia steht seit Jahren im Kreuzfeuer der Kritik (hier: Demonstration am Vonovia-Hauptgeschäftssitz in Bochum)

WEB Betriebskosten checken leicht gemacht



Weitere Infos unter www.co2online.de/service/energie-sparchecks/betriebskostencheck/

Die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online hat in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund einen Online-Betriebskostencheck für kalte und warme Nebenkosten erstellt. Man benötigt lediglich die letzte Betriebskostenabrechnung und trägt dann die Werte für die einzelnen Positionen ein, wobei genügend Spielraum für unterschiedliche Ausstattungen vorhanden ist (zum Beispiel Kaltwasserzähler ja oder nein). Im Anschluss erfährt man nicht nur, ob die Gesamtkosten im bundesdeutschen Durchschnitt eher niedrig oder hoch sind, sondern auch, ob die einzelnen Kostenpositionen im Rahmen liegen. Auffällig hohe Werte sollte man sich genauer anschauen und gegebenenfalls in einer Rechtsberatung überprüfen lassen. Nur einige Betriebskostenarten können von Mieterseite beeinflusst werden, allen voran natürlich Heizung und Warmwasser. Hier erfährt man, wie man diese Kosten senken kann. Auch solche Tipps sind genau zugeschnitten auf Ausstattung und Gebrauchsgewohnheiten. Allerdings dürften viele Mieter:innen mit Angaben wie zum Beispiel dem Baujahr des Durchlauferhitzers überfordert sein. Birgit Leib



Umstrittenes Hochhausprojekt Urbane Mitte, Baufläche im Gleisdreieck-Park



GEWERBEGBÄUDE-PLANUNG AM GLEISDREIECK

Klimaschutz ohne Grün, Urbanität ohne Wohnungen?

Am Gleisdreieck-Park sollen sieben bis zu 90 Meter hohe Bürogebäude entstehen. Das Projekt „Urbane Mitte“ ist seit Langem geplant, fällt aber angesichts von Klimakrise und Wohnungsnot völlig aus der Zeit.

Im Zuge der Potsdamer-Platz-Bebauung wurde im Jahr 2005 mit der damaligen Eigentümerin, der Bahntochter Vivico, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der es erlaubt, einen Streifen zwischen dem U-Bahnhof Gleisdreieck und dem heutigen Gleisdreieck-Park mit Büro- und Gewerbegebäuden zu bebauen.

„Die Urbane Mitte ist ein Projekt von vorgestern“, protestiert die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck. Es gehe „vollkommen an den aktuellen klimapolitischen Erfordernissen vorbei“, so die Initiative. „Für die Betonbauten würden Zigtausende von Tonnen CO₂ freigesetzt werden, die Bodenversiegelung und Glasfasaden würden zur Verschärfung der Klimakrise führen, es wird keine einzige Wohnung geschaffen, und die Aufenthaltsqualität im Park massiv eingeschränkt.“

Baurecht gibt es noch nicht. Im Koalitionsvertrag des rot-grün-roten Senats heißt es: „Es wird geprüft, ob und inwieweit der städtebauliche Vertrag zur Urbanen Mitte den aktuellen klimapolitischen Aufgaben und den Bedürfnissen vor Ort noch gerecht wird und eine Anpassung von Art und Maß der Bebauung möglich ist.“

Ein Abteilungsleiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat diese Prüfung durchgeführt. Sie fällt ganz im Sinne der Investoren aus: Das Konzept der Urbanen Mitte sei

bedarfsgerecht und es bestehe kein Erfordernis, die Pläne zu ändern. Senator Andreas Geisel (SPD) erklärt: „Durch die benachbarte Bahnlinie ist das Grundstück so verlärmert, das es weder als Wohnort noch als Teil einer Grünfläche für Menschen Aufenthaltsqualität bietet.“ Er äußert den Verdacht, dass Gegner des Projekts den Klimaschutz vorschoben. „Das ist scheinheilig“, so Geisel. Im Laufe der Jahre wurde mit dem Grundstück kräftig spekuliert. Erstmals wurde es im Jahr 2014 von der Vivico für 7,8 Millionen Euro verkauft. Zuletzt wurde es im Rahmen eines Share Deals, mit dem die

Grunderwerbsteuer umgangen wird, an eine Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg übertragen. In Erwartung des Baurechts beziffert die Eigentümerin nun den Marktwert mal auf 162 Millionen, mal auf 204 Millionen Euro.

Sollte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg das Baurecht nicht erteilen, verlangt die Eigentümerin eine Entschädigung in Höhe von rund 150 Millionen Euro. Die Bezirksverordneten verlangen hingegen vom Senat eine „umfangreiche, transparente und belastbare Prüfung mittels Gutachten von Expert:innen“.

Jens Sethmann

■ Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck: <https://gleisdreieck-retten.de/>

Prüfbericht der Senatsverwaltung: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planung/download/20221128_pruferbericht_urbane_mitte.pdf

PODCAST Spur der Steine



Zu hören ist der Radio-Podcast „Teurer Wohnen“ seit dem 19. Januar 2023 bei [detektor.fm](https://www.detektor.fm), in der ARD Audiothek und überall, wo es Podcasts gibt.

Eine Ecke in Berlin-Charlottenburg. Hier reißt ein Investor Mietwohnungen ab, um Luxuswohnungen zu bauen. All jene, die bisher dort für acht Euro kalt den Quadratmeter gewohnt haben, müssen raus. Dafür kommen nun die, die gern teuer und luxuriös wohnen – und einen Kaufpreis von 22 600 Euro pro Quadratmeter zahlen können. Wie kann das sein? In einer Stadt, in der bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird und sich deshalb die Politik ausdrücklich für seinen Erhalt und seinen Neubau einsetzen will? Der Podcast „Teurer Wohnen“ erzählt in sieben Teilen eine Geschichte, die so ungeheuerlich wie alltäglich ist: von Leuten, die aus ihrem Zuhause fort müssen, von den Geschäften eines Immobilienunternehmens und von Menschen, für deren Zukunft buchstäblich kein Stein mehr auf dem anderen bleibt. Die Reporterin Charlotte Thielmann spricht auch mit Prominenten, Politikern, Verantwortlichen. Sie erfährt, wie in diesem Land Wohnungspolitik funktioniert und warum unsere Gesetze „Steine eher schützen als Mieter:innen“, wie ein Bezirksstadtrat erklärt. Mit ihrem Team stößt sie über die Auswertung unzähliger Dokumente auf ein undurchdringliches Firmengeflecht. Ihr Podcast folgt der Spur des Geldes bis nach Zypern. Ein aufwendiges Unterfangen, für das die erfahrene und vielfach gelobte und ausgezeichnete Podcast-Redaktion „detektor.fm“ mit radioeins vom rbb kooperiert hat. *rm*

FACHKRÄFTEMANGEL

Der Wohnungsmarkt wirkt auf den Arbeitsmarkt

Qualifiziertes Personal ist knapp in Berlin. Weitere Mietenanstiege verschärfen das Problem. Denn wer keinen bezahlbaren Wohnraum findet, denkt über einen Umzug und dann eine neue Arbeitsstelle nach. Beides darf auch außerhalb liegen: auf dem Land oder in einer anderen Stadt.

Die Mietpreise und die wenigen freien Wohnungen spitzen im Großraum Berlin die Lage am Arbeitsmarkt zu. Mehr als sechs von zehn Berufstätigen sind unzufrieden mit dieser Situation und fast jede:r fünfte Beschäftigte hat schon einmal seine Anstellung wegen zu hoher Mieten aufgegeben – deutlich mehr als noch vor drei Jahren (sieben Prozent). Das fand die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) durch eine Umfrage

heraus. Obwohl Berlin für viele noch immer attraktiv ist – das belegt auch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum – würden zwei Drittel der Berufstätigen bei einer kräftigen Mieterhöhung über einen Arbeitsplatzwechsel nachdenken. Vor allem für unter 35-Jährige kommt der Umzug in eine andere Stadt oder aufs Land infrage – unter der Voraussetzung, dass sie dort bezahlbares Wohneigentum oder Bauland erwerben können. Ältere Berufstätige sehen dagegen in erster Linie das Problem, in der Großstadt bezahlbaren Mietwohnraum zu finden. Gestützt und ergänzt wird die PwC-Studie durch eine bundesweit repräsentative Telefonumfrage der DLE Land Development GmbH zu wachsenden Problemen bei der Wohnungssuche. Für Unternehmen sehen die befragten Beschäftigten durch-

aus Handlungsoptionen, um ihr Personal zu halten: 79 Prozent der Befragten plädieren für Mietzuschüsse oder die Übernahme von Fahrtkos-



Foto: Nils Richter

ten. Mehr als drei Viertel finden eine Finanzierung von Homeoffice-Ausstattungen sinnvoll.

Rosemarie Mieder

Die Wohnungsmarkt-Misere treibt zunehmend Berliner Arbeitnehmer in die Flucht

Anzeige

FRANZISKA GIFFEY

**MIETEN
KRISENSICHER
MACHEN.**

**AM 12.02.
SPD
WÄHLEN!**

SPD

ZUSAMMEN BERLIN

SPD-Landesverband Berlin, Sven Heinemann, Kurt-Schumacher-Haus, Müllerstraße 163, 13353 Berlin

AUSLÄNDISCHE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Mondpreise seitenweise

Mit einer Mieterhöhung der kuriosen Art hatte man es kürzlich beim Berliner Mieterverein (BMV) zu tun. Die Wohnungseigentümerin hatte sich einfach im Internet einen „Mietspiegel“ mit extrem hohen Preisen herausgesucht.

Erst im vorletzten Jahr ist die Wohnung in der Düsseldorfer Straße an eine chinesische Käuferin gegangen. Deren erstes Ansinnen: Die Mieterin solle ihr das Eigentümer-Wohngeld zahlen – was nicht zulässig ist. Im August letzten Jahres verlangte sie dann eine Mieterhöhung und begründete sie mit einem „Mietspiegel“ des Immobilienportals „Wohnungsboerse.net“. Demnach beträgt die durchschnittliche Miete in Berlin 23,53 Euro netto pro Quadratmeter.

Wenn man in die Suchmaschine das Stichwort „Mietspiegel“ eingibt, landet man sehr schnell bei diesem sogenannten Mietspiegel. Zwar wird darauf hingewiesen, dass er nicht „von einer Gemeinde oder von einem Interessenverband erstellt oder anerkannt ist.“ Doch welche Folgen das hat, nämlich dass die Werte überhaupt nicht relevant sind für ein Mieterhöhungsverlangen, wird nicht erwähnt. Auch gibt es keinen Link zum offiziellen Mietspiegel des Senats.

Was bezweckt Wohnungsboerse.net mit der Veröffentlichung – außer Verwirrung zu stiften? Ein Sprecher verweist auf Nachfrage lediglich auf den expliziten Hinweis, dass es sich nicht um einen offiziell anerkannten Mietspiegel handelt. Doch wie kommen solch abenteuerlich hohen Werte überhaupt zustande? Sie würden auf einer Auswertung der auf Wohnungsboerse.net gelisteten Mietwohnungen basieren, sagt Lennart Dannenberg, Sprecher von ImmoScout24, der das Portal 2021 übernommen hat. In der Tat finden sich hier seitenweise Mondpreise, etwa ein 11 Quadratmeter großes Zimmer in Weißensee für 1195 Euro kalt. Klickt man beim Inserat auf

„mit Mietspiegel Berlin vergleichen“ gelangt man wieder nur auf den hauseigenen „Mietspiegel“, wonach beispielsweise eine Wohnung in Oberschöneweide durchschnittlich 33,90 Euro pro Quadratmeter kostet. Ob sich die chinesische Erwerberin aus Ahnungslosigkeit oder – wie die Mieterin vermutet – aus einer Mischung von Unwissenheit und Gier auf dieses dubiose Zahlenwerk gestützt hat, kann dahingestellt bleiben. BMV-Rechtsberaterin Aliko Bürger wies die Mieterhöhung jedenfalls zurück: „Ich erlebe das häufiger, dass sich Leute aus dem Ausland eine Wohnung kaufen und dann überhaupt keine Ahnung vom Mietrecht hierzulande haben beziehungsweise es nicht zur Kenntnis nehmen wol-

len“, sagt die Juristin. Das Beauftragen einer professionellen Hausverwaltung müsse gesetzlich vorgeschrieben werden.

Birgit Leiß

Der dubiose „Mietspiegel“-Ersteller [wohnungsboerse.net](https://www.wohnungsboerse.net) gehört dem Internetportal ImmoScout24



Foto: Nils Richter

BUCH

Spaziergänge durch eine Stadt in Bewegung



Julia Brodauf (Hrsg.):
Berlin Kiez für Kiez.
Mit allen Stadtteilen.
Via Reiseverlag, Berlin.
Aktualisierte Auflage
2022, 17,95 Euro

Schon mal in der Papageiensiedlung gewesen? Wer noch nicht nach Alt-Hohenschönhausen gekommen ist, sollte einen Spaziergang durch den Kiez im Nordosten Berlins planen. Hier können Architekturinteressierte den Spuren des Siedlungsbaumeisters Bruno Taut folgen und das schön restaurierte Mies-van-der-Rohe-Haus („Villa Lemke“) besichtigen. Naturinteressierte entdecken um den Faulen See herum ein besonderes Reservat in der Großstadt, und die kurze Distanz von hier zur Gedenkstätte Hohenschönhausen, dem ehemaligen Stasi-Gefängnis der DDR, macht deutlich, wie dicht Schönes und Schreckliches in Berlin beieinander liegen. Idylle und Entsetzen sind auch am südwestlichen Stadtrand Nachbarn. In der Villenkolonie Alsen am Ufer des Großen Wannensees steht die Sommerresidenz des Malers Max Liebermann, nur wenige 100 Meter weiter das Haus der Wannseekonferenz, wo der Holocaust geplant wurde.

Ausgehend von Berlins alter Mitte hat ein Team um Julia Brodauf einen Stadtführer herausgegeben, dem die historischen Bezirke der 1920 gebildeten Metropole Groß-Berlins zugrunde liegen. Ergänzt wurden sie um die späteren Ost-Berliner Zugänge Hellersdorf, Marzahn und Hohenschönhausen. Nach 80 Vorschlägen darf flaniert und gewandert werden, und wo der Weg zu weit ist, bieten sich das Fahrrad und öffentliche Verkehrsmittel an. Die geschilderten Kiezeindrücke rufen Vertrautes in Erinnerung, halten Überraschendes parat und zeigen so manches Unbekannte einer Großstadt, die immer in Bewegung und nicht aus einem Guss ist: „Berlin, das sind Monumente und Dorfanger, Gründerzeitvillen und Wohnblöcke, Narben und Neuanfänge.“ *rm*

UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

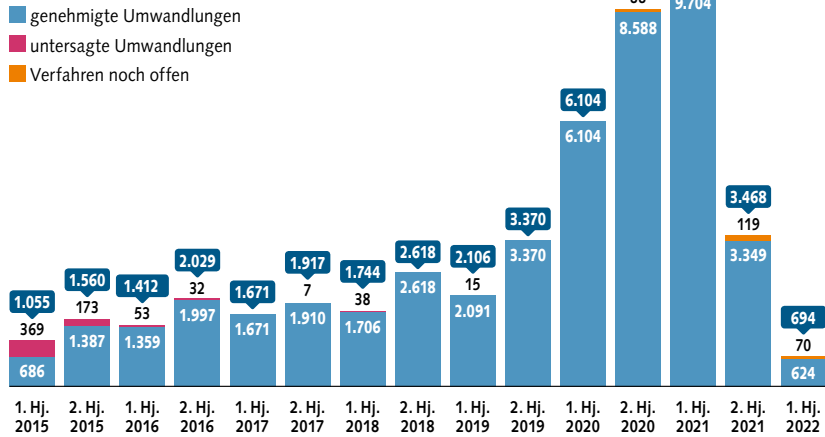
Berliner Verordnung bringt den Durchbruch

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) verkündet „gute Nachrichten für die Mieterstadt Berlin“. Im Jahr 2021 ist die Zahl der in Eigentum umgewandelten Mietwohnungen deutlich zurückgegangen.

Wurden im ersten Halbjahr 2021 noch 9704 Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt, so waren es im ersten Halbjahr 2022 nur noch 624. Das besagt der im Dezember 2022 veröffentlichte Umwandlungsbericht 2021 für die Berliner Milieuschutzgebiete. Auch außerhalb dieser 74 Gebiete wollten Eigentümer:innen in der ersten Jahreshälfte 2022 nur 237 Wohnungen umwandeln.

Von einer „grundlegenden Wende“ spricht Andreas Geisel: „Die Instrumente greifen nun, um Mietwohnungen im Bestand in den kommenden Jahren wirksam zu schützen.“ Seit 2015 sind in Milieuschutzgebieten Eigentumswohnungen ge-

Umgewandelte Wohnungen in Berliner Milieuschutzgebieten von 2015 bis 2022



Quelle: IFS Institut für Stadtforschung

nehmigungspflichtig. Dies hatte aber nur eine geringe Wirkung, denn die Bezirksämter mussten Umwandlungen durchwinken, wenn die Antragstellenden zusagten, die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter:innen zu verkaufen. Mehr Erfolg brachte ab Herbst 2021 die

Umwandlungsverordnung, die Berlin auf Grundlage des neuen Baugesetzbuch-Paragrafen 250 erlassen hat. Damit ist in der gesamten Stadt die Umwandlung von Mietshäusern mit mehr als fünf Wohnungen genehmigungspflichtig.

Jens Sethmann



„Gute Nachrichten“ hatte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel zu verkünden: Die Umwandlungszahlen sind in den Keller gewandert

■ Jahresbericht 2021 zur Umwandlungsverordnung: www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml

COVIVIO-WOHNGEBÄUDE IN MOABIT Sind die Ratten Kalkül?

Über einen Moabiter Wohnhof huschen die Ratten. Die Verwaltung scheint das nicht zu kümmern. Zuständig ist ein großes Immobilienunternehmen. Das präsentiert sich zwar glanzvoll – aber viele derjenigen, die bei ihm wohnen, bekommen seine dunkle Seite zu spüren.

Die Löcher auf dem Innenhof sind nicht zu übersehen



Foto: Christian Muhrbeck

„Hier zu wohnen, ist eine Zumutung!“ Für die Zustände, die Sylvia R. beschreibt, scheint das eher eine Untertreibung. Denn der Innenhof des Hauses Turmstraße 79 in Moabit ist bevölkert von Ratten: Sie sitzen unter den Mülltonnen, bedienen sich an Resten, die daneben liegen, haben den kleinen Rasen durchlöchert. „Ich habe es der Hausverwaltung immer wieder gemeldet, aber die unternehmen nichts. Mir wurde nur erklärt, es würde sich ja sonst niemand beschweren“, so die Mieterin.

Eigentümerin der Turmstraße 79 ist die französische börsennotierte Covivio, eines der führenden europäischen Immobilienunternehmen. Sie präsentiert sich auf ihrer Website als glanzvoller und europaweit agierender Projektentwickler von Büroge-

bäuden, Hotels und Wohnimmobilien. Ihre Berliner Mieterschaft aber bekommt die dunkle Seite des Unternehmens zu spüren: Wohnanlage heruntergekommen, Mängelbeseitigung unterlassen, Betriebskostenabrechnungen fehlerhaft, keine Antwort auf Briefe und E-Mails. „Ist das Kalkül?“, fragt sich Mieterin Sylvia R. Soll so die Bewohnerschaft hinausgedrängt werden, um luxuriös zu sanieren und dann viel teurer zu vermieten?

Bis sich die Zustände ändern, zahlt die Mieterin erst einmal keine Betriebskosten. Das Unternehmen scheint das nicht zu kümmern. Auch auf eine Anfrage der MieterMagazin-Redaktion zum Umgang mit der Rattenplage kam bis heute keine Antwort.

Rosemarie Mieder



Die Mieten-Wahl

Am 12. Februar entscheiden wir über das drängendste Problem

Als die SPD im Dezember 2021 mit Grünen und Linken eine Regierungskoalition bildete, folgte mit der Übernahme des Stadtentwicklungsressorts durch den SPD-Mann Andreas Geisel ein deutlicher Stilwechsel. Man suchte die Nähe zur privaten Immobilienwirtschaft. Das von der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) vorangetriebene Wohnungsbündnis wurde nicht nur vom Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert, sondern stieß auch bei den Koalitionspartnern auf wenig Begeisterung. Uneinigkeit herrscht im Regierungslager auch über die Umsetzung des erfolgreichen Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Dennoch will Rot-Grün-Rot in dieser Zusammensetzung weiterregieren. Am 12. Februar bei der Wiederholungswahl werden es aber besonders die Ängste und Sorgen um Miete und Wohnung sein, die darüber bestimmen, wem das Wahlvolk mehrheitlich seine Stimme gibt. Es wird eine Mieten-Wahl werden. Die Betroffenen haben es in der Hand, eine mieterfreundliche Politik und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erzwingen. Rund 2 Millionen Wahlberechtigte in Berlin wohnen zur Miete.

Kurz nach Regierungsantritt wurde der rot-grün-rote Senat mit unerwarteten Schwierigkeiten konfrontiert. Nach dem russischen Angriff auf die Ukraine strömten ab Februar 2022 zehntausende Geflüchtete nach Berlin. In der Folge der ausbleibenden Gas- und Öllieferungen aus Russland verteuerten sich vor allem die Energiepreise enorm.

Die Unterbringung der Geflüchteten meisterte Berlin weitaus besser als 2015, als die damalige SPD-CDU-Regierung völlig überfordert war. Um die Menschen vor den explodierenden Energiekosten zu schützen, hat der Senat seine landeseigenen Wohnungsunternehmen im September dazu verpflichtet, keine Kündigungen auszusprechen, wenn Mieterinnen und Mieter wegen erhöhter Vorauszahlungen in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Vielmehr müssen sie ihnen Stundungen ermöglichen. Im Dezember wurde außerdem beschlossen, dass in den landeseigenen Wohnungen die Mieten bis Ende 2023 nicht erhöht werden. Diese Vorschriften geben den rund 750000 Menschen, die in den 360000 Wohnungen der Landeseigenen leben, Sicherheit. Für die übrigen knapp 1,3 Millionen Mietwohnungen gibt es diese jedoch nicht. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) belässt es bei einem Appell: „Der Senat von Ber-

Die Forderungen des Mietervereins an die Wohnungs- und Mietenpolitik

Vom künftigen Berliner Senat erwartet der Berliner Mieterverein (BMV) die **Einführung eines Wohnungs- und Mietenkatasters**. Ein solches Kataster wäre „ein notwendiger Schritt für mehr Transparenz, mit dem die Politik in die Lage versetzt werden könnte, Maßnahmen zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes zu ergreifen“.

Gefordert wird auch ein **schärferes Vorgehen gegen den Abriss von Wohngebäuden**. Man hat beobachtet, dass vor allem bezahlbarer innerstädtischer Wohnraum aus den 50er und 60er Jahren abgerissen wird, um exklusiven Neubauten Platz zu machen. „Abriss muss nicht nur

aus ökologischen, sondern auch aus sozialen Gründen so weit wie möglich verhindert werden“, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Das Zweckentfremdungsrecht habe sich hier als stumpfes Schwert erwiesen. Der Mieterverein hat ein **Konzept zur Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots und der Bauordnung** vorgelegt, das den Abriss von Wohnraum nur noch in Ausnahmefällen zulässt.

Die Wohnungsaufsichtsbehörden arbeiten aus Sicht des BMV bei der Mängelbeseitigung zu langsam und zu ineffektiv. Bei leerstehenden und verfallenden Häusern sollten verstärkt Treuhänder ein-

gesetzt werden. Dazu schlägt der Mieterverein ein **Wohnungsbewirtschaftungsgesetz** vor.

Der **Soziale Wohnungsbau** muss dem BMV zufolge ausgeweitet und verstärkt auf die Bedürfnisse der einkommensschwachen Bevölkerung ausgerichtet werden sowie dauerhafte **Mietpreis- und Belegungsbindungen** bekommen. Damit Berlin 2045 klimaneutral sein wird, fordert der BMV eine **verbesserte Förderung von energetischen Sanierungen** und vor allen Dingen **ordnungsrechtlich flankierte Verpflichtungen der Vermietenden zur energetischen Sanierung**. Und nicht zuletzt erwartet der BMV die Umsetzung

lin ruft alle privaten Vermieterinnen und Vermieter auf, diesem Beispiel zu folgen und im Rahmen ihrer Verantwortung für eine solidarische Zivilgesellschaft in gleicher Weise zu verfahren.“ Erfahrungsgemäß zeigt sich die Immobilienwirtschaft von solchen Aufrufen jedoch wenig beeindruckt.

Für alle Berliner Haushalte, die durch die unerwarteten Energiepreissprünge von Strom- oder Gassperren be-



Koalition in der Wohnungspolitik uneins

droht sind, hat Sozialsenatorin Katja Kipping (Linke) als Ergänzung zu den Entlastungsprogrammen der Bundesregierung einen Härtefallfonds in Höhe von 20 Millionen Euro aufgelegt. Damit die rund 500 000 Berliner Transferleistungsbeziehenden nicht im Kalten sitzen und ihre Wohnung behalten können, hat der Senat auch die Ausführungsvor-

schriften Wohnen (AV Wohnen) so geändert, dass bei der Kostenübernahme nicht mehr die engen Preisgrenzen des veralteten Heizkostenspiegels gelten.

In der Wohnungs- und Mietenpolitik gibt es innerhalb der Koalition allerdings unübersehbare Meinungsverschiedenheiten zwischen der SPD einerseits und den Linken und Grünen andererseits. Besonders deutlich ist das bei der Frage der Vergesellschaftung großer privater Wohnungskonzerne. Die SPD hält dieses Unterfangen für sinnlos und zu teuer, während die Linke die Überführung der Wohnungsbestände in Gemeineigentum bejaht. Nachdem sich 59 Prozent der Abstimmenden im September 2021 beim Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ für eine Vergesellschaftung ausgesprochen hatten, setzt der neue Senat auf eine Expertenkommission, die ein Jahr lang eine Umsetzung prüft. Das Ergebnis soll spätestens im Sommer vorliegen.

Ob damit der Zwist gelöst wird, ist zweifelhaft, denn schon den im Dezember 2022 vorgelegten Zwischenbericht der Kommission interpretierten die Kontrahenten vollkommen unterschiedlich. Das Gremium hält darin unter anderem fest, dass das Land Berlin die Kompetenz hat, eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes durchzuführen

und dass die Entschädigungssumme unter dem Verkehrswert liegen kann. Die Linke sieht sich dadurch bestätigt. „Damit sind die beiden am schwersten wiegenden Einwände ausgeräumt, die gegen eine Umsetzbarkeit des Vorhabens erhoben wurden“, erklärt sie. „Es ist nun vor-

Meinungsverschiedenheiten unübersehbar: Geisel (SPD), Lederer (Linke), Jarrasch (Grüne)



Foto: Christian Muhrbeck

allein eine Frage des politischen Willens, ob der Auftrag des Volksentscheids umgesetzt wird.“ Auch die Grünen-Wohnungspolitikern Katrin Schmidberger sieht im Zwischenbericht „wichtige Fortschritte für eine Umsetzung des Volksentscheids“. Dagegen behauptete Senator Geisel in der rbb-Abendschau, dass das Vorhaben, Wohnungskonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen zu enteignen, „offensichtlich nicht gesetz- oder verfassungskonform ist“, die Kommission aber sage, „dass es einen anderen Weg geben muss“. Den Nutzen einer Vergesellschaftung

◀ **Trotz harscher Kritik am Wohnungsbündnis: „Das Prinzip Kooperation geht auf“, meint Franziska Giffey**



Foto: Christian Muhrbeck

Die Wahlprüfsteine

der per Volksentscheid beschlossenen **Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne**.

Weil das Mietrecht Sache des Bundes ist, muss Berlin hierfür über den Bundesrat Einfluss nehmen. Der BMV verlangt den Einsatz des Senats für eine **bundesweite Mietbegrenzung**, für einen **verbesserten Kündigungsschutz bei Eigenbedarf und Zahlungsverzug**, für eine **wirksame Mietpreisbremse** und für die Einführung einer neuen **Wohnungsgemeinnützigkeit**. Das im November 2021 gekippte **Vorkaufsrechts im Milieuschutz** soll wiederhergestellt werden.

js

Der Berliner Mieterverein hat die im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien gebeten, zu Fragen in der Wohnungs- und Mietenpolitik („Wahlprüfsteine“) Stellung zu beziehen. Die Antworten lagen bei Redaktionsschluss des MieterMagazins noch nicht vor. Sie werden auf www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/wiederholungswahl-2023-die-wahlpruefsteine-des-berliner-mietervereins.htm dokumentiert.

BMV-Konzept „Abriss als Ausnahme“: www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-110123-bmv-konzept-abriss.pdf



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christophe Gateau/pa

Grundsätzlich bejaht wird die Vergesellschaftung von Wohnbeständen nur von den Linken

■ Rosa-Luxemburg-Stiftung „Vergesellschaftung senkt die Miete“: www.rosalux.de/publikation/id/49757/vergesellschaftung-senkt-die-miete

Expertenkommission: www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/downloads/

tung unterstreicht hingegen eine vor Kurzem veröffentlichte Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Für die über 200000 Haushalte bei den sechs größten privaten Wohnkonzernen der Stadt könnten die Mieten um durchschnittlich 16 Prozent sinken, wenn man die Wohnungen nach dem Vorbild der landeseigenen Wohnungsunternehmen bewirtschaften würde – bei besserer Instandhaltung und mehr günstigen Wohnungsangeboten für Niedrigverdienende. Außerdem würde eine Vergesellschaftung Wohnungen vor allem in den Stadtteilen schützen, die besonders von Gentrifizierung bedroht sind.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ verlangt Taten: „Der Senat hat keine Ausreden mehr und muss den Volksentscheid umsetzen. Wer jetzt nicht enteignet, kann Berlin nicht regieren“, erklärt Initiativesprecher Achim Lindemann mit Blick

auf die anstehende Wahl. „Immobilienlobby abwählen!“ fordert die Ini auf Plakaten.

Kernstück der Senats-Wohnungspolitik ist das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ („Wohnungsbündnis“), das stark die Handschrift der SPD, insbesondere der Regierenden Bürgermeisterin trägt. Gemäß ihrem oft wiederholten Motto „Kooperation statt Konfrontation“ hat die Politik mit Immobilienverbänden und einigen Wohnkonzernen im Juni 2022 eine Übereinkunft unterzeichnet, die



Am Wohnungsbündnis scheiden sich die Geister

von vielen Seiten kritisiert wurde. Der Berliner Mieterverein bemängelte, dass die Absprachen nicht weit genug gehen, zu unkonkret und unverbindlich seien, und hat deshalb das Bündnis nicht unterzeichnet.

Giffey und Geisel ziehen trotz Kritik – die nicht nur vom Mieterverein kommt – eine positive Zwischenbilanz. Im Jahr 2022 seien in Berlin 16500 neue Wohnungen entstanden. „Berlin schafft Wohnungen trotz Krise“, sagt Giffey. „Dieser Erfolg basierte auf einer enormen gemeinsamen Kraftanstrengung von

Wohnungswirtschaft, Landes- und Bezirkspolitik“, erklärt Giffey. „Das Prinzip Kooperation geht auf.“ Am Ziel, durchschnittlich 20000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen – also 100000 bis 2026 –, hält der Senat fest.

Die im Jahr 2022 fertig gestellten Wohnungen kann sich der seit Dezember 2021 regierende Senat allerdings nicht auf die Fahnen schreiben. Ob in den kommenden Jahren jährlich 20000 Wohnungen zu schaffen sind, ist zumindest zweifelhaft. Die Bauwirtschaft sendet jedenfalls keine ermutigenden Signale.

Viele Vorhaben aus dem rot-grünen Koalitionsvertrag hat der Senat in die Verantwortung des Bündnisses gegeben und somit zumindest oberflächlich abgehandelt. Die konkrete Umsetzung fehlt allerdings oft noch. So konnten sich die drei Parteien immer noch nicht auf die



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Jens Schicke/pa



Foto: Micha Korb/pa

Jahr 1 von Rot-Grün-Rot: Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine, Energiepreisexplosion, Konjunkturreinbruch, der auch den Neubau schwächt

Änderung der Berliner Bauordnung einigen, mit der das Bauen erleichtert, beschleunigt und gleichzeitig auch ökologischer werden soll. Im Zweckentfremdungsverbot wurden die Anforderungen an Ersatzwohn-



Ernüchternde Bilanz der Grünen aus der Koalition

raum bei Abrissen konkretisiert, anders als geplant wurde dafür aber kein umfassendes Wohnraumschutzgesetz erarbeitet. Die von der Koalition vereinbarte Prüfung eines Mietenkatasters hat die Senatsverwaltung zügig vorgenommen – mit der Erkenntnis, dass die Aufstellung mit viel Aufwand und Rechtsunsicherheit verbunden wäre und man besser warte, bis der Bund im Jahr 2028 sein geplantes Gebäude- und Wohnungsregister erstellt habe. Seit dieser mutlosen Einschätzung geht es beim Mietenkataster nicht mehr voran.

Auch die Grünen-Wohnungspolitiklerin Katrin Schmidberger zieht eine ernüchternde Bilanz: „Giffey's Wohnungsbündnis bleibt uns echte Ergebnisse schuldig.“ Es gibt keine Zahlen, ob die Zusagen zur Neuvermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS), zur abgesenkten Kappungsgrenze und zur

sozialen Härtefallregelung eingehalten wurden. Das angekündigte Wohnungsaustauschportal für private Wohnungsunternehmen existiert noch nicht, und es wurden keine festen Neubauzahlen für die einzelnen Wohnungsunternehmen festgelegt. Kontrollen oder gar Sanktionen – Fehlanzeige. „Das Bündnis scheint eine politische Luftnummer zu sein, weil es keinerlei Verbindlichkeiten gibt, auf die sich Mieter:innen berufen können“, sagt Katrin Schmidberger. „Das Wohnungsbündnis ersetzt keine besseren Wohnraumschutzgesetze und sorgt nicht für eine spürbare Entlastung der Mieter:innen.“

Der Berliner Mieterverein kritisiert außerdem die Tendenz, dass wichtige Zukunftsthemen wie die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus, die Genossenschaftsförderung oder Milieuschutz-Regularien unter Ausschluss der Stadtgesellschaft im Bündnis besprochen werden. „Wohnungspolitik lässt sich nicht einfach nur mit und in einem Bündnis mit der Wohnungswirtschaft machen“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann. „Das ist einer demokratischen Stadtregierung nicht würdig.“ Auch die Linke ist unzufrieden. „Allein auf unverbindliche Bündnisse und Runde Tische mit Immobilienkonzernen zu setzen, führt nicht weiter“, erklären die Fraktionsvor-

sitzenden Anne Helm und Carsten Schatz sowie der wohnungspolitische Sprecher Niklas Schenker. „Wohnen ist zu wichtig, um es dem Markt zu überlassen.“ Die Linksfraktion hat deshalb im November Eckpunkte für ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“

CDU-Wahlprogramm „Spekulation mit Berliner Wohnungsbeständen massiv besteuern“ – wenig wahrscheinlich mit Kai Wegner



Foto: Christoph Soeder/pa

vorgelegt. Damit will sie die Wohnraumversorgung als eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge gesetzlich festschreiben. Um Menschen mit WBS besser gerecht zu werden, sollen auch außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus Belegungsbindungen geschaffen werden. Für mehr Transparenz auf dem Berliner Immobilienmarkt fordert die Linke ein öffentlich einsehbares Mieten- und Wohnungskataster, das „Auskunft über Miethöhen, Eigentümer:innen und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gibt. Damit Wohnhäuser nicht verfallen, sollen Eigentümer:innen nachweisen,

◀ Politik nur im Verein mit der Immobilienwirtschaft? Ulrike Hamann, BMV-Geschäftsführerin: „... ist einer demokratischen Stadtregierung unwürdig“

„Weniger Vorschriften, mehr Wettbewerb, weniger Geflüchtete, mehr Wohneigentum ...“ Kurzform des Programms der AfD, deren baupolitischer Sprecher Harald Laatsch ist

dass sie für die Instandsetzung eine Rücklage gebildet haben.“ Abrisse will die Linke ausschließen. Zur Durchsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen schlägt sie ein neues Landesamt für Wohnungswesen vor. Die Berliner CDU-Fraktion überraschte im Oktober 2022 mit einem Positionspapier zur Wohnungspolitik, das einen Kurswechsel verspricht.



Foto: Jörg Carstensen/pa

CDU, dass man den Mietwucherparagrafen wieder nutzbar machen werde und dass zur Miete Wohnende mit einer Schonfristzahlung nicht nur fristlose, sondern auch ordentliche Kündigungen aus der Welt schaffen können, hat sie in der vergangenen Legislaturperiode im Bund noch erfolgreich bekämpft. Der Berliner CDU-Spitzenkandidat Kai Wegner war als damaliger baupolitischer Sprecher der Unionsfraktion im Bundestag daran beteiligt. In vielen Punkten bleibt sich die CDU auch treu: „Alleine mehr Angebot würde den Wohnungsmarkt auf Dauer entspannen“, heißt weiterhin ihr Credo. Dazu möchte sie nicht nur die Ränder des Tempelhofer Feldes bebauen, sondern sogar einen „13. Bezirk“ schaffen. Auch will sie ihre Wohnungspolitik mehr auf „die vom Senat vergessene gesellschaftliche Mitte“ ausrichten: „Der Fleißige darf nicht der Dumme sein.“ Die Anhebung der WBS-Einkommensgrenze um ein Drittel soll ermöglichen, dass auch „Fleißige“ mit weit überdurchschnittlichen Einkommen eine Sozialwohnung bekommen. Die Christdemokraten sind aber auch überzeugt, dass die Wohneigentumsquote in Berlin erhöht werden muss – Mieterprivatisierung wäre der Weg. Die Verge-



Die Liberalen setzen weiter auf den Markt

sellschaftung von Beständen großer privater Immobilienunternehmen lehnen sie dagegen vehement ab. Bei den beiden anderen Oppositionsparteien im Abgeordnetenhaus spielt die Wohnungs- und Mietenpolitik keine große Rolle. Auf diesem Politikfeld haben FDP und AfD im vergangenen Jahr prinzipiell eine Gegenposition zu Rot-Grün-Rot eingenommen und – wenn überhaupt – nur holzschnittartige Forderungen erhoben. Die FDP will vor allem auf den Wohnungsbau setzen. „Berlin braucht eine mietensenkende Neubau-Offensive“, fordert FDP-Baupolitiker

Stefan Förster. Die Mietensenkung soll dabei allein durch ein größeres Wohnungsangebot herbeigeführt werden. Zur Kontrolle der Miethöhen schlagen die Liberalen einen „Mieten-TÜV“ vor. Ein Mietemoratorium halten sie für unnötig. „Private Vermieter finden im Dialog mit ihren Mietern in der Regel gute und individuelle Lösungen“, meint der FDP-Sprecher für Stadtentwicklung und Mieten, Björn Matthias Jotzo. Die Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen lehnt die FDP ab – ihre Parole lautet: „Bauen statt Klauen“. Die AfD sieht die Ursachen für die steigenden Mieten bei den „ständig steigenden Aufwendungen durch die gewollte Inflation und die immer übergreifigeren staatlichen Vorschriften, zum Beispiel zum „sogenannten ‚Klimaschutz‘“, so der



Foto: privat

„Giffey's Wohnungspolitik bleibt uns echte Ergebnisse schuldig“, bilanziert die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen Katrin Schmidberger

Die Christdemokraten wollen „die Mieterschaft in den Mittelpunkt unseres politischen Handelns“ rücken. Es soll ein öffentliches und transparentes Mietenkataster geschaffen werden, mit dem das Gezerre um den Mietspiegel beseitigt werden kann. Indexmieten, die mit der Inflationsrate steigen, soll es nicht mehr geben. Wenn die CDU fordert, auf Wohnungsräumungen wegen nicht bezahlter Nebenkosten zu verzichten und Gas- und Stromsperren auszuschließen sowie „die unternehmerische Spekulation mit Berliner Wohnungsbeständen massiv zu besteuern und Share Deals abzuschaffen“, klingt sie beinahe wie die Linke. Dass der Kurswechsel der CDU glaubhaft ist, darf bezweifelt werden. Die Forderungen der Berliner

Beschwörung der heilenden Marktkraft: „Berlin braucht eine mietensenkende Neubau-Offensive“ – FDP-Spitzenkandidat ist Sebastian Czaja



Foto: Christian Muhrbeck

afD-Baupolitiker Harald Laatsch. „Wer günstige Mieten will, muss den Vorschriftenwildwuchs radikal zurückschneiden und den Markt für Wettbewerb öffnen.“ Mit der Rückführung von Geflüchteten will die AfD „Platz schaffen“. Sie tritt außerdem für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein. „Wohneigentum ist einer der Garantien für den allgemeinen Wohlstand“, meint Laatsch. 84 Prozent der Berlinerinnen und Berliner wohnen zur Miete. Mit ihren Stimmen können sie am 12. Februar eine entschlossene Wohnungs- und Mietenpolitik wählen. *Jens Sethmann*

Im öffentlichen Straßenland ist jede Ablagerung Sperrmüll; im Treppenhaus gelten Regeln, die erste: ohne Vermieter Zustimmung geht nichts



Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Nils Richter

■ Tausch- und Verschenkmarkt der BSR: www.bsr.de/verschenkmarkt/Classifieds/List/Index.aspx

Spendenabgabe im Gebrauchtwarenmarkt NochMall: www.nochmall.de/faq

Liste gemeinnütziger Organisationen, die Spenden annehmen: www.bsr.de/spenden-statt-wegwerfen-21204.php

„ZU VERSCHENKEN“

Wenn Treppenhaus und Bürgersteig zur Resterrampe werden

Abgelegte Kleidungsstücke, angeschlagenes Geschirr oder aussortierte Möbel: vielerorts landen ausrangierte Gegenstände nicht in der schwarzen Tonne oder auf dem Sperrmüll, sondern im Treppenhaus und auf dem Gehsteig. Aber ist dies ein Müll wirklich des anderen Bereichs? Und wie sieht es rechtlich aus?

Zunehmend häufig stößt man in oder vor Mehrfamilienhäusern auf Pappboxen mit der Aufschrift „Zu verschenken“ oder „Gerne mitnehmen“. Darin: Dinge, die irgendwer im Haus nicht mehr benötigte – aber dann doch für zu wertvoll hielt, um sie einfach zu entsorgen. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ist es si-

cherlich wünschenswert, die Lebenszeit alltäglicher Gegenstände zu verlängern. Allerdings sind unter den gut gemeinten Spenden auch häufig kaputte oder nicht mehr nutzbare Gegenstände. Denn mitunter ist es leichter, Ausrangiertes aufs Fensterbrett oder auf die Straße zu stellen, als es ordnungsgemäß zu entsorgen – die Grenzen zwischen der eigenen Faulheit und dem Impuls, jemand anderem eine Freude zu machen sind mitunter fließend.

Klar, die Fahrt zum Wertstoffhof ist mühselig – zumal ohne eigenes Auto. Und die Sperrmüllabholung ist in Berlin kostenpflichtig (ab 50 Euro aufwärts). Deswegen entstehen in und vor Mietshäusern mitunter „wilde Müllablagerungen“ – denn Müll zieht Müll an. Bei einer Kiste im Treppenhaus oder vor der Haustür mögen Hausverwaltung oder Ordnungsamt noch ein Auge zudrücken – aber auch hier empfiehlt es sich, vorab nachzufragen. Auch sollte die Kiste mit den Gratisgaben so platziert werden, dass sie keine Stolpergefahr für die Nachbarschaft darstellt. Für den Zustand der Spenden nennt der Caritas-Verband folgende Faustregel: „Am besten spenden, was man gebraucht auch selber noch nehmen würde.“ Wenn die

Kiste leer ist (oder sich über Tage nicht leert), sollte selbstverständlich sein, diese auch wieder zu entfernen – genauso sollte vermieden werden, Dinge bei Regen rauszustellen.

Bei der Matratze oder Mikrowelle vor der Tür, selbst mit dem Hinweis „Noch funktionsfähig“ versehen, sieht der Sachverhalt deutlich anders aus. Denn hierbei handelt es sich um illegal abgestellten Sperrmüll – und darauf stehen Bußgelder. Für einzelne kleinere Gegenstände wie einen Stuhl werden 150 bis 500 Euro

Tritt Schadstoff aus, wird es richtig teuer

fällig, für eine Waschmaschine oder ein Bettgestell schon bis zu 1000 Euro. Richtig teuer werden neben größeren Müllablagerungen auch illegal abgestellte Elektrogeräte, aus denen Schadstoffe austreten können, wie Fernseher, Kühlschränke oder Leuchtstoffröhren. Hier werden bis zu 10000 Euro fällig – so der Berliner Bußgeldkatalog.

Nichtsdestotrotz hat sich die Problematik des illegal abgestellten Mülls durch die Corona-Pandemie noch verschärft. Inzwischen entsorgt die Stadtreinigung (BSR) jährlich mehr als 30000 Kubikmeter illegalen Mülls im Stadtgebiet. Voraussichtlich ab März 2023 will die BSR in jedem Bezirk zwei monatliche Sperrmüllaktionstage anbieten, an denen man dann kostenlos seinen Sperrmüll abgeben kann. *Katharina Buri*



Foto: Nils Richter

Alternativen zur „Gratis“-Kiste

Wer seinen Dingen zu einem zweiten Leben verhelfen will, hat zahlreiche Möglichkeiten. Bei eBay Kleinanzeigen gibt es – neben der bekannten Verkaufsoption – eine große „Zu verschenken“-Abteilung, auch Tausch ist möglich. Gleiches gilt für die Nachbarschaftsplattform „nebenan.de“. Auch die BSR bietet online einen Tausch- und Verschenkmarkt an. Zudem gibt es eine nach Bezirken sortierte Übersicht karitativer Organisationen, die Spenden annehmen. Und schließlich kann gut erhaltenes Ausrangiertes in der NochMall, dem BSR-Gebrauchtwarenkaufhaus, abgegeben werden. Die Bahnmissionsmission nimmt gut erhaltene Kleidung an. Auch Booksharing und Giveboxen sind eine Alternative zum Wegwerfen. *kb*

HARTZ IV WIRD BÜRGERGELD

Keine nachhaltige Lösung

Das Bürgergeld hat das Arbeitslosengeld II abgelöst. Höhere Regelsätze, ein einfacheres Antragsverfahren und zusätzliche Lockerungen im ersten Jahr des Leistungsbezugs sollten das Hartz IV-System reformieren. Was beachtet werden muss und wer von den neuen Regelungen profitiert: ein Überblick.

■ Anträge und weitere Informationen gibt es unter www.jobcenter.digital/buergergeld

502 Euro monatlich für Alleinstehende, jeweils 451 Euro für Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft und für Minderjährige mindestens 318 Euro – das sind die neuen Regelsätze des Bürgergelds. Anspruch darauf haben alle, die mindestens 15 Jahre alt sind

Nummer der Bedarfsgemeinschaft und die Kundennummer ändern sich nicht.

Die neue Bedarfsberechnung bringt derweil Kritik hervor. „Eigentlich bleiben die Regelsätze aufgrund des Kaufkraftverlustes gleich – sie hinken weit der Inflation hinterher“, sagt Margret Böwe vom Sozialverband VdK Deutschland. „Das deckt nicht das Existenzminimum ab, das reicht nicht zum Leben.“ Sozialverbände fordern deshalb eine deutliche Anhebung und eine Neugestaltung der Berechnung: Viele Kosten könne man nicht als feste Pauschalen festlegen, etwa die für Haushaltsenergie.

Die Sanktionen sind – unter anderem Namen – zurück

Mit dem Bürgergeld kehren auch die Sanktionen wieder zurück – sie heißen nur anders. Wurde bislang darauf verzichtet, sind künftig sogenannte Leistungsminderungen bei Pflichtverletzungen und Meldeverstößen wieder möglich. Dabei gilt eine Höchstgrenze von 30 Prozent des monatlichen Regelbedarfs.“ Ausgenommen hiervon sind die Kosten für Unterkunft und Heizung – diese werden nicht gekürzt.

Erst Reform, dann Kompromiss

Ob das Bürgergeld überhaupt in Kraft treten würde, blieb lange Zeit ungewiss: Erst im November des vergangenen Jahres einigten sich die Parteien der Ampelkoalition und die CDU/CSU auf einen Kompromiss. Ursprünglich war die Karenzzeit für die ersten beiden Jahre des Bürgergeld-Bezugs vorgesehen – diese wurde nun auf ein Jahr verkürzt. Auch die Regelungen zum Schonvermögen während der Karenzzeit wurden geändert: Geplant waren Freibeträge in Höhe von 60000 Euro für die erste Person der Bedarfsgemeinschaft und 30000 Euro für jede weitere. Die CDU/CSU hatte sich dafür eingesetzt, dass diese Beträge auf 40000 Euro und 15000 Euro gesenkt wurden. Nach Ablauf des ersten Jahres gilt nun ein Vermögensfreibetrag von 15000 Euro pro Person. Darüber liegendes Vermögen ist zunächst für den Lebensunterhalt aufzubrauchen, ausgenommen davon ist die Altersvorsorge. Eine geplante „Vertrauenszeit“ von sechs Monaten wurde ebenfalls aus dem Gesetz gestrichen: In dieser Phase sollten ursprünglich keine Sanktionen umgesetzt werden.

sd

Ab sofort ist es möglich, Bürgergeldanträge auch online einzureichen, aber zwecks Identitätsnachweis ist meistens das persönliche Erscheinen Pflicht

und die Altersgrenze für die Rente noch nicht erreicht haben, erwerbsfähig und hilfebedürftig sind und in Deutschland leben – es sind die gleichen Voraussetzungen wie bislang für Hartz IV. Ausgenommen sind Menschen, die nicht in der Lage sind, mindestens drei Stunden täglich zu arbeiten. In diesen Fällen greift die Sozialhilfe, das aber mit den gleichen Regelsätzen.

Alle Personen, die bereits im Dezember 2022 und davor Hartz IV bezogen haben und deren Bewilligungszeitraum weiterläuft, müssen keinen Neuantrag stellen. Auch die



Foto: Christian Muhrbeck

Auf der anderen Seite versprechen die abweichenden Regelungen im ersten Jahr des Bürgergeld-Bezugs mehr Geld, insbesondere für die Wohnkosten. Während dieser sogenannten Karenzzeit übernimmt das Jobcenter die Miete vollständig – unabhängig von der Wohnungsgröße. „Eine Angemessenheitsprüfung hinsichtlich der Wohnungsgröße wird nicht durchgeführt“, erläutert Harry Herrmann, Sprecher der Berliner Jobcenter. Allerdings gilt weiterhin, dass höhere Mietkosten nach einem Umzug nur anerkannt werden, wenn der Umzug erforderlich war, so Ina-Luisa Burghardt, Sprecherin der Ber-



Fotos: Nils Richter

liner Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. „Die Regelung dient der Vermeidung von unnötigen Mehrkosten wegen Umzügen, die unter Ausnutzung der Regelungen zur Karenzzeit erfolgen“, erklärt Burghardt.



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier



Berlins Jobcenter haben durch die Neuregelungen seit Januar viel Zulauf

Grundsätzlich sieht Böwe diese Regelungen als einen Schritt in die richtige Richtung. „Aber es ist immer noch keine nachhaltige Lösung.“ Ausgenommen sind allerdings jene Personen, deren Miete bereits in der Vergangenheit festgesetzt wurde – in diesen Fällen wird weiterhin nur ein Teil der Wohnkosten übernommen. Wieviel das im Einzelfall konkret ist, bemisst sich an vorgegebenen Richtwerten. Aus Sicht von Sozialverbänden sind diese Richtwerte allerdings nicht ausreichend. „Die Angemessenheitswerte sind zu niedrig, denn es gibt kaum tatsächlich verfügbaren Wohnraum zu diesen Preisen“, kritisiert Böwe.

Für den amtlichen Satz gibt es keine Wohnung auf dem Markt

Auch der Berliner Mieterverein hält diese Regelung für fragwürdig: „Wessen Miete nicht voll übernommen wird, gerät oft in die Zwangslage, aus dem zu niedrigen Regelsatz zu zahlen oder untervermieten zu müssen“, so Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Eine andere Wohnung sei bei den derzeitigen Neuvermietungsmieten nicht zu finden. So rutschten sie weiter in die Armut ab oder seien in Gefahr, die Wohnung zu verlieren. Hamann: „Eine völlig absurde Regelung ist, dass ihre Miete auch dann nicht übernommen wird, wenn sie nach Anpassung der Sätze in einem Bereich liegt, der bei anderen anerkannt wird.“ Hinzu kommt, dass die Heizkosten weiterhin von Beginn an auf ihre Angemessenheit begutachtet werden. In der AV Wohnen werden künftig

Foto: Christian Muhrbeck



Grenzwerte für den Verbrauch auf Grundlage des Heizspiegels genannt – womit sichergestellt werden soll, dass auch höhere Heizkosten aufgrund steigender Energiepreise übernommen werden. Überschreitet eine hoch ausfallende Heizkostennachzahlung die Zahlungsfähigkeit von

jemandem, der kein Bürgergeld bezieht, kann dieser für den Fälligkeitsmonat der Zahlung einen Antrag beim Jobcenter auf Zahlungsübernahme einreichen. Wer ab Januar erstmalig einen Antrag auf Bürgergeld stellt, kann dies künftig online tun – erforderlich ist aber eine vorherige Registrierung auf der Internetseite der Bundesagentur für Arbeit. Von einer persönlichen Vorsprache im Jobcenter während des Antragsverfahrens entbindet das neue Prozedere nicht: „Wie bisher müssen Antragstellende sich im Jobcenter persönlich identifizieren“, so Herrmann. Mit einer Ausnahme: „Die Bundesagentur für Arbeit bietet auch elektronische Verifizierungsverfahren an, zum Bei-

spiel über die Online-Funktion des Personalausweises.“ Ob dadurch der Zugang zum Bürgergeld tatsächlich einfacher wird, bleibt fraglich. Manchen Personen fehlen die nötigen Sprachkenntnisse oder die Fertigkeiten und technischen Voraussetzungen, um einen Antrag online zu stellen. „Das wird für viele Menschen nicht funktionieren“, sagt der VdK. Dann ist auch die persönliche Vorsprache weiter notwendig. Sandra Diekhoff

◀ Von Hartz IV zum Bürgergeld: der neue Name lässt mehr erwarten, als tatsächlich in ihm steckt

Anzeige

DAS WESENTLICHE:

Bezahlbare Mieten. Volksentscheid umsetzen.

Am 12. Februar mit allen Stimmen

BERLINER LINKE.

Zusätzlich zur gesetzlich begrenzten Miete werden in Wien „Lagezuschläge“ erhoben, die nicht eindeutig geregelt sind (hier: die Uchatiusgasse)



Foto: Wikipedia

■ BID -Analyse des Wiener Wohnungsmarktes: www.bid.info/wp-content/uploads/2020/01/Bericht_Wien_2019050_end_bericht-rev.pdf

Die im Beitrag genannten staatlich geregelten „Richtwertmieten“ hat Österreich zum 1. April 2023 um 8,6 Prozent angehoben.

Die Wohnung ▶ von Fabian B. in der Wiener Innenstadt: „Klar war: Wir zahlen entschieden zu viel“

„LAGEZUSCHLAG“

Mietaufbesserung nach Wiener Art

Wohnen in Wien kann teuer sein. Denn selbst wenn die Wohnung nicht in einem noblen und angesagten Bezirk liegt, fordern Vermietende oft einen kräftigen Lagezuschlag. Eine Studenten-Wohngemeinschaft zahlte vier Jahre lang – nach ihrem Auszug ließ sie den Mietvertrag jedoch von der Wiener Schlichtungsstelle prüfen.

Die Wohnung in der Wiener Uchatiusgasse ist typisch für eine Wohngemeinschaft von jungen Leuten: Zwei Zimmer, zwei Kabinette (kleine Nebenzimmer), dazu Küche, Bad, WC und Abstellraum, gelegen im Tiefparterre eines Mehrfamilienhauses noch innerhalb der Innenstadt. Vier Jahre, von 2017 bis 2021, teilte sich Fabian B. die Bleibe mit drei anderen Studierenden. Sie hatten einen auf diese Zeit befristeten Mietvertrag unterschrieben, der für die 107,67

Quadratmeter große Wohnung mit einigen Küchenmöbeln eine Gesamtmiete von 1235,47 Euro forderte. Hinzu kamen die Kosten für die Gas- etagenheizung. Die Vermieterin



Fotos: privat

hatte bei der Miete ganz selbstverständlich einen satten Aufschlag für die Lage in der Stadt dazugerechnet – in Wien durchaus üblich, weil damit der sehr niedrige städtische Richtwertmietzins von Vermietenden „aufgebessert“ werden kann. Der Wohngemeinschaft war klar: Für diese Wohnung zahlt sie entschieden zu viel. Infrage stellen mochten die jungen Leute die Miete dennoch erst einmal nicht: „Wir wollten uns keinen Stress mit der Vermieterin während des Studiums einhandeln“,



Fotos: privat

rauf einigt hatten, den Antrag auf Überprüfung der Miete zu stellen, kam es im Juni letzten Jahres schließlich zur Verhandlung: „Die Verkehrsanbindung und die gegebenen Einkaufsmöglichkeiten entsprechen der Durchschnittslage in Wien.“ Bei dieser Adresse könne kein Lagezuschlag berücksichtigt werden. Es kam zu einem Vergleich, in dem sich die Vermieterin verpflichtete, 4100 Euro an überzahlter Miete zurückzuzahlen. *Rosemarie Mieder*

111 Prozent über dem Zulässigen

um die Höhe der monatlichen Zahlung überprüfen zu lassen. Nach seiner Rückkehr nach Berlin wandte sich Fabian B. an den Wiener Mieterschutzverband. Mit einem Quadratmeterpreis von 11,76 Euro hätten die Studierenden eine Miete gezahlt, die 111 Prozent über dem Richtwert für eine Normwohnung in Wien lag, so die Antwort der dortigen Rechtsberatung. Die Leute vom Mieterschutzverband urteilten auch: „Die Lage der Liegenschaft ist als durchschnittlich zu bewerten.“ Nachdem sich Fabian B. und seine einstigen Mitbewohnerinnen da-

Trotz guter Aussichten wird selten reklamiert

Unterliegt ein befristeter Mietvertrag ganz oder teilweise dem österreichischen Mietrechtsgesetz – so in Gemeindefamilienwohnungen, gemeinnützigen und vor 1949 gebauten privaten Immobilien, muss er eine Mindestdauer von drei Jahren haben. Privatvermietende nutzen die Möglichkeit und vergeben Mietverträge, die immer wieder aufs Neue befristet werden. Solche Verträge sind aber unsicherer und können schneller gekündigt werden. Deshalb halten viele davon Betroffene lieber still, anstatt sich zu wehren. Dabei rät die Stadt immer wieder, die Mieten überprüfen zu lassen, bietet Beratung an, und mithilfe der Wiener Schlichtungsstelle können Mietstreitigkeiten kostengünstig beigelegt werden. Trotz dieses Angebots und hervorragenden Erfolgsaussichten wird es nur selten in Anspruch genommen. Die tatsächlich gezahlte durchschnittliche Bestandsmiete (bruttokalt) in Wiener Altbauten liegt übrigens mit 10 Euro und mehr deutlich über der Richtwertmiete von fünf bis sechs Euro. *rm*



BERLIN: GRÜN UND GERECHT.

Am 12.2. zählt eure Stimme für ein grünes und gerechtes Berlin. Es ist Zeit für eine neue Führung in dieser Stadt, die die nötigen Veränderungen mit neuer Kraft angeht. Wir möchten, dass Berlin eine lebenswerte Metropole wird, die funktioniert und in der niemand zurückgelassen wird. Nur mit Grün im Roten Rathaus wird Berlins Zukunft grün und gerecht.

**Am 12.2.
Grün
wählen!**

ZEIT FÜR JARASCH.



**Jetzt kommt
es darauf an,
dass wir:**

Berlin klimaneutral machen

Wir wollen das Klima schützen und unsere Stadt lebenswert erhalten, den Nahverkehr ausbauen und neue Grünflächen schaffen.

Die Miete für alle bezahlbar halten

Wir wollen einen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt und eine erneuerbare Wärmewende, sodass Miete und Nebenkosten bezahlbar bleiben.

Hass entschieden bekämpfen

Wir wollen Gleichberechtigung weiter vorantreiben, Diskriminierung bekämpfen und Geflüchtete willkommen heißen.

gruene.berlin

GRUNDSTÜCKSMANGEL

Parkflächen zu Wohnflächen

Kann die Lösung des Problems der fehlenden Grundstücke darin liegen, dass künftig Wohnungen in umgebauten Parkhäusern und Neubaublöcke auf ehemaligen Parkflächen entstehen? Der Naturschutzbund (Nabu) ist davon überzeugt. Bundesweit gibt es bereits vielversprechende Pilotprojekte.



Foto: Christian Muhrbeck

mehr zeitgemäß. Das sei ein riesiges Potenzial für den Neubau, heißt es beim Naturschutzbund (Nabu), der seit Langem fordert, nur noch versiegelte Flächen zu bebauen.

Per Satellitenbilder hat man in Berlin 985 Hektar bebaubarer Fläche ermittelt, der größte Teil davon sind mit 846 Hektar Parkplätze, der Rest einstöckige Supermärkte und andere Gebäude. Das sei Wohnraum für rund 75 000 Menschen – ganz ohne Neuversiegelung und ohne große Schäden am Ökosystem. „Diese Potenziale müssen genutzt werden, statt immer mehr Frei- und Grünflächen dem Neubau zu opfern“, sagt Juliana Schlaberg, Naturschutzreferentin beim Nabu. Immerhin wurde im Koalitionsvertrag das Ziel der Netto-Null-Versiegelung bis zum Jahre 2030 vereinbart. Wie passt das zusammen, wenn gleichzeitig jedes Jahr 20 000 neue Wohnungen gebaut werden sollen?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, an die das Nabu-Positionspapier geschickt wurde, hält die Überbauung von Parkplätzen, Verkehrsanlagen und Supermärkten grundsätzlich für sinnvoll, um eine Neuversiegelung zu vermeiden. Es ma-



Fotos: Christian Muhrbeck

Innovativ, aber kostenintensiv: die Schlange

Mit der 1973 bis 1980 entstandenen Autobahnüberbauung Schlangensbader Straße verfügt Berlin über ein weltweit einzigartiges Gebäude. Nach Angaben des Landesdenkmalamtes ist es die einzige Anlage, in der es tatsächlich gelungen ist, einen großstädtischen Verkehrsweg für den Wohnungsbau zu nutzen – und das in geradezu riesigen Ausmaßen. Das Hauptgebäude, die eigentliche Autobahnüberbauung, ist 600 Meter lang und beherbergt 1064 Wohnungen. Dazu kommen 694 Wohnungen als Randbebauung. Möglich wurde der kühne Entwurf, weil in der Mauer-Stadt West-Berlin Baugrundstücke knapp und die Wohnungsnot groß war. Die Bereitschaft, innovative Modell-Lösungen zu wagen, wurde allerdings erheblich durch üppige Wohnungsbauförderprogramme gesteigert. Die Baukosten waren erheblich, die Kostenmiete musste von 27 DM pro Quadratmeter auf 5,80 DM heruntersubventioniert werden. Aber das war der ganz normale Förderwahnsinn in West-Berlin. *bl*

Gewobag-Neubau auf ehemaligem Parkplatz der Franz-Klühs-Straße, eine Parkpalette kann wegen Uneinigkeit nicht bebaut werden

Auch wenn es manchen nicht gefällt: Klimakrise und Verkehrswende machen es notwendig, dass Parkplätze zurückgebaut werden. Überdimensionierte Parkflächen oder -häuser, mit denen gerade Großsiedlungen zu Zeiten der Stellplatzpflicht ausgestattet wurden, sind nicht



Foto: Gewofag/Roland Weegen

che, so deren Sprecher Martin Pallgen, aber auch Sinn, Neu-Versiegelungen an Standorten vorzunehmen, die infrastrukturell gut erschlossen sind. Zum Ausgleich könne man dann Parkplätze, übergroße Verkehrsanlagen oder nicht genutzte Gebäude im Außenbereich entsiegeln. Eine „Unternutzung“ von Baugrundstücken sei ökologisch nicht sinnvoll, so der Sprecher: „Höher

„Unternutzungen“ beenden?

und dichter bauen heißt, dass weniger versiegelt werden muss. Jede Unterausnutzung von Grundstücken führt an anderen Stellen zu mehr Flächenverbrauch und zu größerem Druck auf bestehende Wohngebiete.“ Das Argument überzeugt den Nabu nicht, zumal es auch möglich ist, Hochhäuser auf Parkflächen zu bauen. So hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag 2020 auf einem ehemaligen Parkplatz an der Franz-Klühs-Straße in Kreuzberg ihren Bestand um einen siebengeschossigen Neubau mit 114 Mietwohnungen ergänzt. Gab es keine Proteste aus der Mieterschaft? Immerhin fielen 112 Stellplätze weg. „Wir konnten anfängliche Bedenken entkräften und allen die Möglichkeit anbieten, in einer benachbarten und nicht ausgelasteten Tiefgarage unserer Wohnanlage in der Lindenstraße unterzukommen“, erklärt eine Sprecherin des Wohnungsunternehmens.

Direkt gegenüber, an der Ecke Friedrichstraße, wird seit Jahren um den Abriss eines heruntergekommenen



belegt war – in eine Kombination aus Park- und Wohnhaus umgewandelt. 31 Eigentumswohnungen sind entstanden, 250 Parkplätze blieben erhalten, wobei das oberste Parkdeck für die Bewohnerschaft im Haus reserviert ist. Schallschutzfenster schließen den Lärm der Autos aus, die Erschließung erfolgt über ein neu gebautes, separates Treppenhaus. Bei der Optik scheiden sich die Geister. Was für die einen ein architektonischer Hingucker ist und 2017 mit dem Kölner Architekturpreis ausgezeichnet wurde, bezeichnen andere als hässlichen Koloss.

Die ebenerdig verlorene Freifläche wandert aufs Dach

Doch es gibt Beispiele nicht nur aus dem gehobenen Eigentumsbereich. So wurde in München ein öffentlicher Parkplatz mit 100 bezahlbaren Mietwohnungen überbaut. Das Pilotprojekt Dantebad der Münchner Wohnungsbaugesellschaft Gewofag entstand im Rahmen des kommunalen

– in München gibt es, anders als in Berlin, nach wie vor die Pflicht, sie für neu gebaute Wohnungen in einer bestimmten Anzahl nachzuweisen. Die im Erdgeschoss fehlenden Freiflächen wurden einfach nach oben verlegt, so Dengler – der Dachgarten dort sei zu einer kleinen Oase in der Stadt und einem beliebten Treffpunkt für die Mieterschaft geworden.

Birgit Leiß

◀ **Münchner Pilot-Projekt Dantebad: ein öffentlicher Parkplatz wurde mit 100 bezahlbaren Wohnungen überbaut – wegen der dort immer noch geltenden Parkplatzpflicht wurden die Stellplätze fast alle erhalten**

Parkhauses mit anschließendem Neubau gerungen. Der private Eigentümer möchte hier hauptsächlich Büros bauen, die Sanierungsverwaltungsstelle pocht auf einem größeren Anteil an Wohnungen. Absurdität am Rande: Wer in den 1970er Jahren unter den Ersten war, die in die Hochhäuser mit Sozialwohnungen am Mehringplatz eingezogen



Fotos: Christian Muhrbeck

Wo Discounter ihre Läden und Parkplatzflächen überbauen, tragen sie zur Verminderung einer weiteren Bodenversiegelung bei



len Wohnungsbausfortprogramms „Wohnen für alle“. Es richtet sich speziell an Haushalte mit niedrigem Einkommen. Das fünfgeschossige Gebäude mit überwiegend kleinen Wohnungen wurde in der Rekordzeit von nur 180 Tagen in Holz-Systembauweise errichtet. Die Mietpreise sind mit 9,40 Euro nettokalt pro Quadratmeter für Münchner Verhältnisse sehr günstig, zumal es auch Extras wie eine Gemeinschaftsdachterrasse gibt. Die Belegung erfolgt nach sozialen Aspekten über das Wohnungsamt der Kommune. Es wurden bei dem mehrfach prämierten Objekt fast alle Stellplätze erhal-



Foto: Christian Muhrbeck

Wohnungen statt Autobahn

Sowohl die A 103 als auch die A 104 am Breitenbachplatz sollen zurückgebaut werden. Das ist im Berliner Koalitionsvertrag festgelegt. Es handele sich um „Relikte der autogerechten Stadt“, die zu städtebaulichen Missständen geführt haben, heißt es bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Bei der A 104 sind die Planungen für den Rückbau schon weit fortgeschritten. Bereits 2006 wurde sie als Stadtautobahn entwidmet. Eine Machbarkeitsstudie ist in Arbeit, das Beteiligungsverfahren läuft. Doch für den Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg (AIV) wäre ein Rückbau nur Stückwerk. Statt nur die Autobahnbrücke über dem Breitenbachplatz abzureißen, fordert er gemeinsam mit dem Berliner Senatsbaudirektor a.D. Hans Stimmann und dem ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten Karl-Georg Wellmann den Abriss der gesamten Trasse, um damit ein Modellprojekt des zukünftigen Stadtumbaus zu realisieren. Unter der Überschrift „Stadt statt A 104“ hat Architekt und AIV-Vorstandsmitglied Robert Patzschke im Juni 2021 einen Entwurf vorgelegt. Demnach könnten 6500 neue Wohnungen entstehen.

Während die A 104 kaum noch eine wichtige Rolle für den Verkehr spielt – die ursprünglich geplante Westtangente wurde nie gebaut - sieht das bei der A 103 nach Ansicht einiger weniger anders aus. Sie sei ein wichtiger Zubringer zur Stadtautobahn, argumentiert der ADAC. Es wird befürchtet, dass im Falle eines Rückbaus die umliegenden Wohnstraßen belastet werden. b/



Graphik: Patzschke Planungsgesellschaft mbH

Konstanzer Straße nachher



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Mührbeck

Der lange Bauboom beim Haus- und Wohnungseigentum ist zu Ende

Wohneigentum oder Miete?

Ein kritischer Vergleich

Wer keine Wohnung zur Miete findet, kann sich doch eine kaufen, hören Wohnungssuchende gelegentlich. Ob es sich dabei um Zynismus oder Ahnungslosigkeit handelt, ist unklar. Auf dem leergefegten Wohnungsmarkt wer-

mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen und man kann selbst entscheiden, was man renovieren will und was nicht. Bausparkassen und Immobilienfinanzierer bewerben den Traum vom Eigenheim: eine Sicherheit, die bleibt, „Das Dach über dem Kopf – fürs Leben“ oder „Tschüss Miete!“. Psychologisch bedeutet Wohnen im Eigentum für viele Menschen Unabhängigkeit und Sicherheit.

Attraktivität durch Benachteiligung der anderen

Bei genauer Betrachtung besteht die Attraktivität des Wohneigentums aber auch in der Benachteiligung derer, die zur Miete wohnen. Das Mietrecht bietet zu wenig Schutz, und die Bundesregierungen verschiedenster Couleur haben selten Grundlegendes daran verbessert.

Dazu kommt: Die Mietrechtsprechung erleichterte in den letzten Jahrzehnten die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete, ermöglichte weitreichende Eigenbedarfskündigungen – zum Beispiel für die Unterbringung eines Au-Pair-Mädchens oder für gelegentliche Verwandtschaftsbesuche –, schränkte Mietminderungsmöglichkeiten ein und ließ Räumungen aus nichtigen Gründen zu. Gleichzeitig tut sich die Stadtpolitik

schwer, gegen spekulativen Wohnungsleerstand und den Ferienwohnungs-Wildwuchs vorzugehen. Kein Wunder, dass sich Menschen, die zur Miete wohnen, als machtlose Verschiebemasse und Spielball im großen Immobiliengeschäft fühlen und nach Auswegen für sich suchen. Ist dabei das Wohneigentum ein gangbarer Ausweg?

Für den Eigentumserwerb muss man sich in der Regel hoch verschulden. Statt Miete werden dann meist über Jahrzehnte Darlehensraten fällig. Bei der Instandhaltung sind große finanzielle Unwägbarkeiten einzukalkulieren. Werden zum Beispiel am Dach oder an der Fassade größere, nicht aufschiebbare Reparaturen notwendig, sind kurzfristig erkleckliche Summen aufzutreiben. Der Kauf von Wohneigentum ist außerdem damit verbunden, dass die eigene Flexibilität eingeschränkt wird. Wenn man aufgrund unvorhergesehener Umstände umziehen will oder muss, lässt sich möglicherweise die Immobilie nicht so schnell oder nur mit Verlust wieder verkaufen. Gleiches gilt, wenn sich die Haushaltsgröße im Laufe der Jahre ändert, etwa wenn eine Partnerin oder ein Partner einziehen will oder ein erwachsenes Kind auszieht.

Viele ehemals als Familienheim gedachte Wohnungen werden nach dem Auszug der Kinder weiterhin jahrzehntelang von den Eltern bewohnt, obwohl sie gar nicht mehr so viel Wohnfläche benötigen. Bei



Grafik: ImmoScout

■ auf jeden Fall ■ eher ja ■ unentschieden ■ eher nein ■ auf keinen Fall

Je jünger, desto entschlossener: Wer Eigentum erwerben will und wer eher nicht

den zwar Eigentumswohnungen angeboten, doch die sind für die Allermeisten nicht bezahlbar. Wer allerdings Geld auf der hohen Kante hat, liebäugelt schon mal mit dem Erwerb von Wohneigentum. Die Vorteile klingen auch verlockend: Nie mehr Angst vor

Eigenheimen am Stadtrand oder auf dem Land kommt hinzu, dass mit hohem Materialaufwand viel Landschaft versiegelt wird. Einen solchen Flächenfraß kann sich Deutschland aus Klima- und Umweltschutzgründen längst nicht mehr leisten. Auch eine Form des Eigentums bietet die Genossenschaft. Wer bei einer Genos-

Gefühlt halb Mieter, halb Eigentümer

senschaft eine Wohnung beziehen will, muss Mitglied werden und Geschäftsanteile erwerben. Das ermöglicht, über die Geschäfte des Unternehmens mitzubestimmen, ohne die rechtliche Gleichstellung mit Mietenden einzubüßen. Es hängt jedoch stark von der Unter-

nehmenskultur ab, ob die Mitglieder sich auch wirklich als Mitentscheidende fühlen können.

Auf einem halbwegs ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit ausgewogenen mietrechtlichen Regeln hat das Wohnen zur Miete gegenüber dem Eigentum im Prinzip viele Vorteile. Ein wichtiger Punkt: Flexibilität. Junge Menschen können ohne großes Eigenkapital eine eigene Wohnung beziehen und früh selbstständig werden.

Wer die Arbeitsstelle oder den Studienort wechseln will, kann dies tun, ohne mit Banken über riesige Darlehenssummen zu verhandeln. Je nach Bedarf – etwa Familienzuwachs oder Trennung – bietet sich eine passende Wohnung an. Der vorhandene Wohnungsbestand wird so bestmöglich genutzt. Durch diese An-



Foto: Werner Kuhle/NABU

Weiterer Wohnungsbau verschlimmert die Flächenversiegelung

passungsfähigkeit ist das Prinzip „Miete“ volkswirtschaftlich und sozialpolitisch vorteilhafter als das Eigentum. Solange aber zur Miete Wohnende auf einem unregulierten und überstrapazierten Wohnungsmarkt keine gleichen Voraussetzungen haben, ist das bloße Theorie.

Jens Sethmann

BMV-Infoblatt „Wohnung kaufen oder Mieter bleiben?“:

www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+25&submit=Suchen

Deutschland einig Mieterland

Die Eigenheimzulage war im Westen fester Bestandteil des Finanzierungsplans

Ungewöhnlich: Das europäische Wohlstands-Schlusslicht Albanien hat mit 96 Prozent die höchste Eigentümer-Quote, das reiche Deutschland nur eine halb so hohe (unsere Bilder: Shkodrea/Albanien und Allende-Viertel in Berlin-Köpenick)

Mieten oder kaufen? Diese existenzielle Frage treibt Menschen weltweit um. Neben persönlichen finanziellen und emotionalen Aspekten spielt auch der landesspezifische Immobilienmarkt eine große Rolle. Hier zeigen sich große Unterschiede – oft historisch begründet –, die zudem einem permanenten Wandel unterworfen sind. Während in Albanien 96 Prozent der Menschen ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung besitzen, sind es in der wohlhabenden Schweiz, wo der Besitz einzelner Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern erst seit 1965 möglich ist, der Mietwohnungsmarkt vergleichsweise gut funktioniert und die Immobilienpreise hoch sind, lediglich knapp über 40 Prozent. In den USA – wo Wohneigentum seit jeher integraler Bestandteil des American Dream

ist – dominieren inzwischen seit einigen Jahren in zahlreichen Metropolen die zur Miete Wohnenden. Viele Menschen können sich Eigentum schlicht nicht mehr leisten. In den EU-Staaten lebten im Jahr 2021 70 Prozent der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden, gegenüber 30 Prozent, die ihre Wohnung oder ihr Haus gemietet haben. Das geht aus Zahlen des Statistischen Amtes der Europäischen Union („Eurostat“) hervor. Auch hier zeigt der Ländervergleich große Unterschiede: Spitzenreiter beim Wohnen im Eigentum ist die rumänische Bevölkerung, die zu mehr als 95 Prozent im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung lebt. Am anderen Ende der Skala findet sich Deutschland – mit einer Quote von knapp über 50 Prozent zur Miete Wohnenden.



Foto: Pfeull/pa

Beim Betrachten der Statistik fällt auf, dass vor allem in osteuropäischen Ländern die Quote derer, die Wohnraum besitzen, sehr hoch ist. So folgt auf Rumänien Ungarn mit 91,7 Prozent, dann Kroatien (90,5 Prozent), Litauen (89 Prozent), Polen (86,8 Prozent), Bulgarien (84,9 Prozent) und Lettland (83,2 Prozent). Hintergrund: Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs führten marktwirtschaftliche Reformen in den 1990er Jahren dazu, dass massenhaft staatliche Mietwohnun-

Osteuropa: Sanierungsstau und keine Regulierung

gen privatisiert wurden und günstig jenen überlassen wurden, die dort gewohnt haben. Häufig handelte es sich um Plattenbauten – viele unsaniert und in schlechtem baulichen und energetischen Zustand. Wer beim preisgünstigen Verkauf zugriff, konnte sich jedoch selten eine Modernisierung



Foto: Peter Endig/pa



Foto: Nils Richter

Die frühe Eigentumsförderung

Die Bundesregierung setzte als Antwort auf den Wohnraummangel nach dem Zweiten Weltkrieg darauf, Wohneigentum finanziell zu fördern. Das Kalkül: Wohnungseigentumsbildung ist Vermögensbildung. So wurde 1952 die Wohnungsbauprämie eingeführt, eine staatliche Bausparförderung. Der Mittelstand sollte befähigt werden, Häuser zu bauen und Wohnungen zu erwerben. Die Hoffnung, dass dadurch auch Mietwohnungen für ärmere Haushalte frei werden würden, bestätigte sich indessen kaum. Kritik gab es daran, dass sich die „Objektförderung“ vor allem an einkommensstärkere Haushalte richtete und dort sogenannte Mitnahmeeffekte begünstigte. Das war zutreffend, die Bemühungen waren erfolgreich: In den als „Wirtschaftswunder“-Zeit bekannten 1950er und beginnenden 1960er Jahren bauten viele Einheimische und nach dem Krieg Geflüchtete eigene Häuser, wobei die grundlegende Versorgung lange Zeit vor Komfort und Wohlstandsdemonstration rangierte. Die Bundeszentrale für politische Bildung meint heute dazu: „Die Eigentumsförderung hat entscheidend zum Eigenheimbau und damit zur Zersiedlung von Stadträndern beigetragen.“

Ab 1951 galt auch das Wohnungseigentumsgesetz, das erstmals gesetzliche Regelungen rund um das Wohneigentum für Eigentümer von Wohnungen festschrieb. Hintergrund: Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, wird Teil einer Eigentümergemeinschaft – mit entsprechenden Rechten und Pflichten. Wichtige Aspekte des Gesetzes sind die Aufteilung einer Immobilie in Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die Bestimmungen zur Eigentümerversammlung und deren Beschlüssen sowie die Bestellung eines Verwalters beziehungsweise einer Verwalterin.

kb

Mit Staatsförderung und „Muskelhypothek“ entstanden von 1972 bis 1989 eine Viertel Million Eigenheime in der DDR (Bild: Baustelle in Weddersleben/Harz)



Foto: Wilfried Gilenke/pa

- ▶ leisten. Bis heute gibt es einen gigantischen Sanierungsstau, aber keinerlei staatliche Regeln und Vorgaben. Auch in vielen südeuropäischen Ländern wie Portugal, Spanien und Italien liegt die Eigentumsquote bei 70 bis 80 Prozent. In Spanien setzte man ab Mitte des vergangenen Jahrhunderts stark auf Eigentumsförderung und regulierte den Mietwohnungs-



Foto: Robert B. Fishman/pa

markt kaum gesetzlich. Immobilienkredite waren deutlich einfacher zu bekommen als in Deutschland, wo meist ein beträchtlicher Teil Eigenkapital vorzuweisen ist. Nachdem

Südeuropa wohnt im Eigentum

die spanische Immobilienblase 2008 geplatzt ist, sind die meisten Banken zwar vorsichtiger geworden. Dennoch ist es in Südeuropa weiterhin gang und gäbe, dass junge Menschen erst bei den Eltern ausziehen, wenn sie heiraten und sich den Kauf einer eigenen Wohnung leisten können – mit weitreichenden Folgen für ganze Generationen, wie etwa eine verzögerte oder gar veränderte Familienplanung. Auch der heutige deutsche Wohnungsmarkt resultiert aus den politischen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte. Deutschland erlebte im Zweiten Weltkrieg starke Kriegszerstörungen, unzählige Wohnungen lagen in Trümmern. Nach Kriegsende fehlten rund 5,5 Millionen Wohnungen. 1950 beschloss die neue Regierung der jungen Bundesrepublik das Erste Wohnungsbaugesetz – und setzte beim Wiederaufbau auf Bausparprämien und Steuervergünstigungen.

Die Strategien in Ost- und Westdeutschland waren in den folgenden Jahrzehnten aber unterschiedlich. So betrieb der Westen eine massive Wohneigentumsförderung (siehe Infobox links oben), im Osten hingegen wurde eine sozialistische Wohnungspolitik verfolgt. Privateigentum stand im Widerspruch zum Geist des Volkseigentums, und privater Neubau wurde deswegen kaum gefördert und zusätzlich durch

einen allgegenwärtigen Mangel an Baustoffen erschwert. Mietwohnungen hingegen waren infolge staatlicher Lenkung bezahlbar. Sie wurden durch das staatliche Amt für Wohnungswesen vergeben – wenn es denn etwas zu vergeben gab: Anfang der 1970er Jahre waren nämlich 600 000 Wohnungssuchende registriert, die bereits eine Wartezeit von bis zu zehn Jahren hinter sich gebracht hatten. Daraufhin startete die DDR ein groß angelegtes Wohnungsbauprogramm: Bis 1989 wurden 2,1 Millionen Wohnungen gebaut, die meisten davon in Plattenbauweise und in großen Wohnsiedlungen. Beim privaten Wohnungsbau lockerte die Staatsmacht ab 1972 die Zügel – allerdings primär, um die stark überforderte staatliche Bauwirtschaft zu entlasten: 25 Prozent der Bauarbeiten mussten die Eigenheimwilligen in Eigenregie verrichten, im Gegenzug gab es zinsgünstige Kredite. Obwohl der Eigenheim-

Wie die letzten 100 Jahre die deutsche Wohnstruktur geprägt haben

bau auch hier häufig am mangelnden Baumaterial scheiterte, entstanden bis 1989 in der DDR etwa 250 000 private Einfamilienhäuser.

Nach der Wiedervereinigung boomte der Bau im Osten wie im Westen. Die Eigenheimförderung galt nun auch in den hinzu gekommenen neuen Bundesländern, und es kam dort zu einer beispiellosen Investitionswelle. Dennoch unterscheidet sich auch 30 Jahre nach der Wiedervereinigung die Wohneigentumsquote in Ost- und Westdeutschland erheblich: Im Jahr 2018 lag

sie im alten Bundesgebiet bei knapp 45 Prozent, in den neuen Bundesländern (einschließlich Berlin) bei gut 31 Prozent. Während die Corona-Krise bei vielen Menschen den Wunsch, ein Häuschen im Grünen zu besitzen, verstärkt und durch ein jahrelang niedriges Zinsniveau begünstigt hat, stiegen zuletzt sowohl Kreditzinsen als auch Bau- und Lohnkosten wieder erheblich an. Der Traum vom Eigenheim ist für viele wieder in weite Ferne gerückt. Nicht zu vergessen sind aber auch die, für die es mangels Einkommens und Ersparnissen immer ein Traum war und bleiben wird. Berlin nimmt innerhalb Deutschlands eine besondere Rolle ein: Hier leben mit Abstand die Wenigsten im Eigentum. 2018 lag die Eigentumsquote bei 17,4 Prozent. Zum Vergleich: Im Saarland, das die höchste Quote aufweist, waren es im selben Jahr

knapp 65 Prozent. Die Gründe liegen wieder einmal in der Vergangenheit: Ende des 19. Jahrhunderts entstanden als Antwort auf den Zuzug durch Industrialisierung und Bevölkerungswachstum die Berliner „Mietskasernen“, in denen Familien auf engstem Raum, ohne ausreichend Licht und Luft und unter hygienisch katastrophalen Bedingungen zur Miete lebten. Viele dieser Gründerzeit-Häuser bilden noch heute einen Altbaubestand, der wesentlich zur Wohnungsversorgung beiträgt – mit Mietwohnungen. Der Zweite Weltkrieg hatte eine Wohnungsnot zur Folge, auf die man in den folgenden Jahrzehnten mit dem Bau von hunderttausenden günstigen Mietwohnungen durch Wohnungsbaugesellschaften reagierte. Durch die Mauer, gebaut 1961, wurde West-Berlin zur Insel – die Stadt konnte sich, anders als andere



Foto: akg-images/pa

In West und Ost: Kraftakt des Wiederaufbaus (Bild: Ost-Berliner Plakat Anfang der 50er Jahre)

◀ Vom Staat preiswert überlassen, konnten die Wohnungen mangels Geld von den dort Lebenden nicht saniert werden

deutsche Großstädte, jahrzehntelang nicht ins Umland ausdehnen. Dies verhinderte auch den Bau von privaten Eigenheimen um die Stadt herum. All dies wirkt bis heute nach – und macht Berlin zu einer Stadt der Mietenden. *Katharina Buri*

Eine Rechnung mit Unbekannten



Foto: Klaus Franke/pa



Foto: J.W. Alker/pa

Die Preise haben sich seit dem Mauerfall verzweieinhalbfacht (Bild links: Reihenhausbau 1992 in Finowfurt, rechts: Reihenhausbau 2020 in Frankfurt-Riedberg)

Mit dem Gehalt einer Sekretärin war an Wohnungseigentum im 60er-Jahre Westdeutschland nicht zu denken

War Wohneigentum früher erschwinglicher? Steigende Eigentumsquoten über Jahrzehnte scheinen das zu verneinen. Aber ein Blick zurück zeigt: Es waren auch vor 60 Jahren die Bessergestellten, die im Eigentum lebten und sich Haus oder Wohnung leisten konnten. Mittlerweile sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen, und die Zinswende vor Kurzem macht den Eigentümerwerb wieder deutlich schwerer. Kann man ihn trotzdem riskieren? Noch vor Jahrzehnten konnten sich auch junge Familien, Angehörige des Mittelstandes und ältere Menschen ein Häuschen im Grünen oder eine eigene Wohnung in der

Stadt leisten – so jedenfalls die heutige Meinung von Angehörigen dieser Bevölkerungsgruppen. War es wirklich so? Ein Blick in den Rückspiegel gibt kein klares Bild: Die Wohneigentumsquote stieg seit Gründung der Bundesrepublik beständig – wäre das Bauen im Verhältnis zu den Einkommen immer teurer geworden, dann hätten die jährlichen Quoten zurückgehen müssen. Das aber war nicht der Fall. Gegen Ende der 1980er Jahre besaßen 42 Prozent der westdeutschen Bevölkerung Wohneigentum. Wer 1960 ein Haus gebaut hat, zahlte dafür im Durchschnitt und auf die heutige Währung umgerechnet zwischen 20 000 und

40 000 Euro. Allerdings lagen damals die Bauzinsen bei acht Prozent, die Annuitätsrate (Zins und Tilgung) betrug mindestens 150 Euro. Und das war seinerzeit nicht wenig Geld, verdiente doch eine Sekretärin zwi-

Ist das Bauen wirklich teurer geworden?

schen 200 und 300 Euro im Monat. Eigene vier Wände abzuzahlen konnten sich so längst nicht alle leisten. Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen – das betrifft die unteren 20 Prozent – sank die Wohneigentumsquote zwischen 1965 und 1978 tatsächlich: von knapp 29,3 auf 25,7 Prozent. Wohneigentum war also auch früher schon den Gutverdienenden vorbehalten, zumal dessen Preise beständig nach oben kletterten. Vor allem nach der Wiedervereinigung ▶

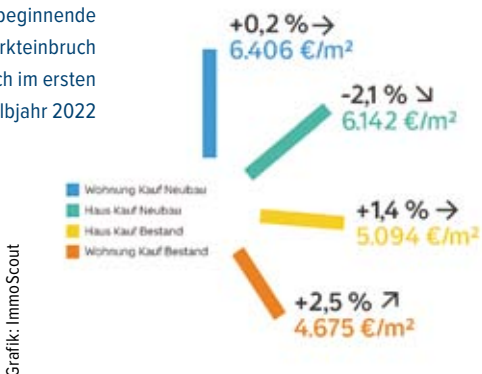


Foto: akg-images/pa

► setzte ein starker Immobilien-Preisanstieg ein: 1990 kostete ein durchschnittliches Reihenhäuschen von 100 bis 130 Quadratmetern Fläche umgerechnet circa 206 000 Euro. Drei Jahrzehnte später müssen dafür 470 000 Euro aufgebracht werden. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung kostete in der Zeit unmittelbar nach dem Mauerfall 2026 Euro – heute sind es

Kaufpreisentwicklung Berlin
1. Quartal zu 2. Quartal 2022

Der beginnende Markteinbruch zeigt sich im ersten Halbjahr 2022



Auch vermietet kostet Wohneigentum Geld

Wer sein Wohneigentum vermietet, etwa um seine Altersrente aufzubessern, kann längst nicht alle anfallenden Aufwendungen fürs Wohnen auf seine Mieterschaft umlegen. **Beispiel: Aufteilung der CO₂-Abgabe.** Hier gilt seit 1. Januar ein Stufenmodell, das das Verhältnis der Kostenaufteilung vom energetischen Zustand des Hauses abhängig macht. Je schlechter der ist, umso mehr CO₂-Abgabe (bis zu 95 Prozent) muss der Vermieter leisten.

Beispiel: Rauchmelder. Er ist verpflichtend in Wohnräumen anzubringen – und zwar vom Vermietenden. Der Austausch eines Rauchmelders ist keine Kleinreparatur. Die anfallenden Kosten können nicht den Mietenden auferlegt werden, vielmehr stehen da Vermietende in der Pflicht.

Beispiel: Instandhaltungskosten. Gerissene Fliesen im Bad oder auch verkalkte Armaturen gehören zu Instandsetzungsarbeiten, die Vermietende zu bezahlen haben (Betriebskostenverordnung, Paragraph 1). Dabei umfasst Instandsetzung alles von der Planung über die Abstimmung und Durchführung von Maßnahmen bis zur ordnungsgemäßen Abnahme. Für das Übernehmen der Kosten ist es unerheblich, ob es sich um kleine Defekte handelt (klemmende Türen, verstopfte Abflüsse), oder um große und aufwendige Instandsetzungsarbeiten (undichte Rohre, nasse Wände und Decken, Schimmelbeseitigung).

rm

knapp 5000 Euro. Bei diesen durch das unabhängige Analysehaus Bulwiengesa veröffentlichten Zahlen handelt es sich um bundesweite Durchschnittswerte, das heißt, die Preise können je nach Lage und Objekt deutlich niedriger, aber auch sehr viel höher ausfallen. Eine Rankingliste des Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica vergleicht die Jahre 2015 und 2021. Danach werden in München durchschnittlich 8128 Euro pro Quadratmeter fällig (eine Steigerung von 62 Prozent), in Hamburg 7144 Euro (plus 71 Prozent) und in Berlin 6856 Euro (plus 81 Prozent).

Der Geldmarkt dreht auf die Schlechtwetterseite

Verantwortlich für die Preisexplosion waren vor allem drei Faktoren: das fehlende Angebot an Wohnraum und Bauland, die anhaltend hohe Nachfrage und die lange Zeit historisch niedriger Zinsen. Aber die billigen Immobilienkredite sind Vergangenheit – der Zins hat sich jetzt innerhalb eines Jahres vervierfacht. Damit ist Wohneigentum für viele wieder in unerreichbare Weite gerückt. Will beispielsweise eine Familie mit ein oder zwei Kindern im Samariterviertel in Friedrichshain eine 90 Quadratmeter große familiengerechte Eigentumswohnung erwerben, dann werden dort derzeit durchschnittlich 5500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fällig. Gesamtpreis der Wohnung: 495 000 Euro. Hinzu kommen noch Kaufnebenkosten (Makler- und Notargebühren, Grunderwerbsteuer) von insgesamt mindestens zehn Prozent. Das heißt, die Familie müsste insgesamt 544 500 Euro aufbringen. Um dafür einen Kredit bei einer Bank zu bekommen, wird heute in aller Regel ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent gefordert. Die Familie müsste also aufgerundet 110 000 Euro bereits selber haben, um für den Rest ein Darlehen zu erhalten. Soll die Wohnung in 30 Jahren schuldenfrei sein, wären noch vor etwa anderthalb Jahren rund 1400 Euro



Foto: Wolfram Steinberg/pa

monatlich für Zins und Tilgung angefallen. Heute sind es mehr als 2100 Euro. Und fraglich ist, ob die Familie den Kredit für ihre Wohnung überhaupt bekommt. Die Banken prüfen inzwischen sehr viel strenger, als das noch vor ein paar Jahren der Fall war. Zurück geht das auf die schwere Wirtschaftskrise, die vom Platzen der Immobilienblase 2007 in den USA ausgelöst worden war. Damals endete nicht nur für Tausende US-Familien der Traum vom Eigenheim in einem Desaster. Auch in Europa, etwa in Spanien, Portugal und Griechenland, verloren viele Menschen buchstäblich das Dach über dem Kopf. Eine der Lehren daraus ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die den Banken Verbraucherschutz bei der Vergabe von Immobiliendarlehen vorschreibt. Jetzt verlangt das Kreditwesengesetz (KWG) in einem eigens eingefügten Paragraphen 18 a eine vorvertragliche Aufklärung, die strenge Prüfung der

Kundenschutz ist Schutz der Banken vor sich selbst

Kreditwürdigkeit und eine Widerrufsbelehrung. Für das Bankpersonal, das sich mit der Kreditvergabe befasst, wird eine hinreichende Qualifikation gefordert. Nachweisliche Falschberatung kann das Kreditinstitut teuer zu stehen kommen. So ist es nicht verwunderlich, dass etwa ein Drittel aller privaten Baukreditanfragen nach Aussage von Bulwiengesa inzwischen negativ beschieden werden. Stellt sich die Frage, ob der Kauf einer Eigentumswohnung, auch der eigenen Miet-

Soviel wird tatsächlich abbezahlt

in Prozent der Eigentumskreditnehmer und Höhe der monatlichen Miete



Quelle: Umfrage von YouGov im Auftrag von ImmoScout24

wohnung, somit überhaupt lohnt. Abhängig ist das letztlich nicht nur vom Kaufpreis, sondern auch vom Haushaltseinkommen. Die monatliche Annuität sollte nicht viel höher ausfallen als eine leistbare Miete oder ein Drittel des verfügbaren Einkommens. Denn neben den weiterlaufenden Ausgaben für die Familie fallen nun auch Ausgaben für Reparaturen an, für die man in

der Mietwohnung nicht zuständig war. Dazu kommen Rücklagen für Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums am Gebäude, an denen sich alle entsprechend der Wohnungsgröße beteiligen müssen. Und nicht zuletzt ist das Ende der vertraglichen Darlehenslaufzeit und damit der Zinsbindung (oftmals zehn Jahre) einzukalkulieren. Denn auch darüber hinaus muss die Abzahlung ge-

sichert sein – aber die Zinsen können dann vielleicht deutlich höher sein als heute. Wer zusätzlich zur Zinszahlung in jedem Jahr mindestens zwei Prozent der Kaufsumme tilgen kann, so eine Faustregel, verkraftet in der Regel auch einen Zinsanstieg. Banken schreiben deshalb seit längerem diesen Mindesttilgungssatz von zwei Prozent für eine Kreditzusage vor. *Rosemarie Mieder*

◀ **Wie soll eine normalverdienende Friedrichshainer Familie eine Kreditrate von 2100 Euro für 90 Quadratmeter Eigentum stemmen?**

Jeder Weg zum Eigentum hat seinen Preis

Es gibt verschiedene Wege, um zu Wohneigentum zu kommen: Über den Bau eines eigenen Häuschens, die Errichtung eines Gebäudes für mehrere Haushalte durch eine Baugruppe oder

und ohne deutschen Pass, Angestellte, Selbstständige, besser und weniger gut Verdienende zusammen – und das zu bezahlbaren Mieten. Könnten sie das Haus vielleicht selbst kaufen? Ohne Kapital im

der privates Eigentum. Im Gegensatz zu Individualeigentum an einem Gebäude ist es jedoch ein Eigentumsanteil am gesamten Gebäudebestand der Genossenschaft. Für das einzelne Mitglied begründet es das Recht auf die Nutzung von Wohnraum, deshalb wird es auch als Nutzungseigentum bezeichnet (und die Miete auch als Nutzungsentgelt). Hinter dem steht eine viel größere Finanzkraft, als Einzelne sie in der Regel aufbringen können.

Mit Glück, Fördergeld und gutem Willen fand das Pankower Hausprojekt „Hirschhof“ eine gute genossenschaftliche Lösung



Foto: Prenzlauer Berg Nachrichten

Anträge auf Förderung beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gestellt werden:

www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-anteilserwerb.html

Zum Ziel führten Motivation und das Geld dreier weiterer Beteiligten: einer Genossenschaft, einer Stiftung und des Staats

den Kauf einer Eigentumswohnung. Weniger bekannt: Auch als Mitglied einer Genossenschaft erwirbt man Eigentum. Alle Wege sind in der Regel mit einem soliden Finanzpolster gut gangbar. Aber auch Willensstärke, die richtigen Partner, Fördergelder und nicht zuletzt eine Portion Glück sind wesentlich für ein Gelingen.

Sicher ist: Hätten die Erben der Hausbesitzerin schnell viel Geld verdienen wollen, wäre der Hirschhof an der Kastanienallee 12 in Prenzlauer Berg über kurz oder lang entmietet und luxussaniert worden. Verkaufen wollten die beiden Brüder das Haus ihrer Mutter auf jeden Fall – aber mit sozialem Anspruch: Die bunte Mischung im Kastanienhof sollte erhalten bleiben. Hier lebten Alte und Junge, Menschen mit

Rücken ist der Erwerb eines so großen Altbaus, in dem sich auch Ateliers und Gewerberäume befinden, eigentlich unmöglich. Die Menschen des Hirschhofes versuchten es dennoch. Sie gründeten einen Verein und suchten nach einer Genossenschaft, die die Immobilie kaufen sollte. Die Erben stimmten dem zu, wäre so doch eine Win-Win-Situation entstanden: Sie bekämen ihr Geld, ohne ihrer sozialen Haltung untreu zu werden, und die Genossenschaft könnte allen im Haus sozialverträgliche Wohnkosten garantieren. Außerdem gäbe es für die im Hirschhof Lebenden damit auch die Chance, künftig zu Eigentum zu kommen.

Genau wie beim Kauf einer eigenen Wohnung erwerben Genossenschaftsmitglie-

Die komplizierte Welt der Förderungen und Hilfen

Im Fall des Hirschhofes fand sich die SelbstBau e.G. prinzipiell bereit, den Hirschhof zu kaufen – eine erfahrene Genossenschaft, die seit drei Jahrzehnten erfolgreich auf die Zusammenarbeit mit ihren Mitgliedern bei Baumaßnahmen und bei der Verwaltung ihrer Häuser setzt. Aber ohne Fördergelder hätte der Kaufpreis von insgesamt rund 7 Millionen Euro mit Nebenkosten die Genossenschaft deutlich überfordert. Sie beantragte Unterstützung beim Land Berlin. Das hat 2018 speziell für Genossenschaften ein Programm im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung aufgelegt. Mit Hilfe zinsloser Darlehen sollen damit sowohl genossenschaftlicher Neubau als auch der



Foto: Prenzlauer Berg Nachrichten

Der Name im Grundbuch wechselt, der Mietvertrag bleibt

Wenn die vermietete Wohnung verkauft wird, gilt der Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete.“ Das bedeutet: Der alte Mietvertrag bleibt bestehen – so wie er ist. Wer die Wohnung erworben hat, darf ihn weder ändern noch kündigen noch Änderungen verlangen. Es bedarf keines neuen Mietvertrages.

Für von Umwandlung betroffene Mieterinnen und Mieter gilt bundeseinheitlich eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren. Diese Sperrfrist besteht auch für den sogenannten „Eigenbedarf“, das heißt, wenn der Wohnraum für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigt wird. Und ebenso für den Kündigungsgrund „Hinderung wirtschaftlicher Verwertung“ des Grundstücks. Ausgenommen davon sind lediglich Einliegerwohnungen, Wohnungen in Studentenwohnheimen und möblierte Zimmer.

Eine Verordnungsermächtigung erlaubt es außerdem jedem Landesgesetzgeber, diese bundesweit festgelegte Kündigungssperrfrist in angespannten Gebieten auszudehnen und für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren festzusetzen. Das Land Berlin hat hiervon Gebrauch gemacht. Seit 2013 gilt eine zehnjährige Kündigungssperrfrist, die allerdings am 30. September 2023 erst einmal ausläuft – und von der Landesregierung dann verlängert werden müsste.

rm

Fördervoraussetzung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) der Antragstellenden oder ein Einkommen innerhalb der Grenzen des WBS. Die Darlehenshöhe je förderberechtigtem Haushalt muss mindestens 2000 Euro betragen und darf 50 000 Euro nicht übersteigen. Besteht nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit (maximal 20 Jahre) noch immer Anspruch auf einen WBS, gewährt das Land Berlin noch einmal einen Zuschuss in Höhe von 25 Prozent auf den ursprünglichen Darlehensbetrag.

Dieses Förderangebot ermöglicht nicht nur den Kauf von Genossenschaftsanteilen, sondern gilt ebenso für projektbezogene Beteiligungen und ist damit auch

Ein Weg zum Nerven- und Ressourcensparen

ein interessantes Angebot für Eigentums-willige, die beim Projekt einer wohneigen-tumsorientierten Genossenschaft mit-machen möchten. Im Unterschied zu klas-sischen Genossenschaften ermöglicht deren Satzung nämlich auch den späteren Erwerb der Wohnungen durch die Genos-senschaftsmitglieder in Form von Indivi-dualeigentum.



Foto: Christian Muhrbeck

Jahre zogen sich die kräftezehrenden und nervenaufreibenden Verhandlungen mit der Selbstbau e.G. und dem Berliner Senat hin. Ein Grund: Im Fördertopf für den Bestandserwerb, aus dem die Genossen-schaft ein großes Darlehen beantragt hatte, ist kein Geld für Ateliers und Gewerbe vorgesehen. Ohne Gelder auch für diese Flächen wäre der Hauskauf aber nicht möglich gewesen. Da war es ein Glücks-fall, dass sich die Schweizer Stiftung Edith Maryon für das Projekt interessierte und sich mit dem Kauf der Gewerbeflächen an der Finanzierung beteiligte.

Wo Mietwohnungen in Eigentumswoh-nungen umgewandelt worden sind, stehen die Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel unter Druck. Die Vermietenden, die ihren Besitz – oft schon Jahre zuvor – notariell in Einzeleigentum aufgeteilt haben, müssen ihnen beim ersten Verkauf der Wohnung an Dritte ein Vorkaufsrecht einräumen. Sie haben auch deshalb ein Recht auf Einsicht in die Bedingungen des Kaufvertrages. Innerhalb von zwei Monaten muss dann die Entscheidung fallen, ob sie zu diesen Bedingungen in den Vertrag ein-steigen und die Wohnung selbst er-stehen wollen. Ein überhöhter Kaufpreis, der nur den Zweck hat, sie vom Erwerb ab-zuschrecken, ist sittenwidrig und nichtig. Aber selbst der korrekte Verkehrswert von Wohnimmobilien macht es vielen nahezu unmöglich, die Finanzierung zum Kauf ih-rer Wohnung hinzubekommen.

Daran will die Bundesregierung etwas ändern: Nach Ankündigung von Bauminis-terin Klara Geywitz (SPD) sollen zinsgüns-tige KfW-Kredite für den erforderlichen Eigenkapitalanteil sorgen. Als Einkommens-grenze für eine Familie sind 60 000 Euro jährlich im Gespräch, mit jedem weiteren Kind will man die Einkommensgrenze um 10 000 Euro erhöhen.

Wer einer Genossenschaft beiträgt, erwirbt einen Anteil an deren Vermögen (hier: das genossenschaftliche Vorzeigeprojekt „Möckernkiez“)



Foto: Sabine Mittermeier

► Erwerb bestehender Gebäude erleichtert werden. Zu den Bausteinen dieses Pro-gramms gehört auch eine besondere Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Ein zinsloses Darlehen soll sie in die Lage versetzen, die geforderten Genossenschaftsanteile zu zahlen, die von jedem Mitglied gefordert werden.

Der Weg, über die Genossenschaft zu-sammen mit anderen zu bauen und so zu einer eigenen Wohnung zu kommen, spart Nerven, Ressourcen und begrenzt nicht zuletzt persönliche Risiken, die mit Bauvorhaben immer verbunden sind. Aber auch das Kaufprojekt Hirschhof war alles andere als ein Selbstläufer. Über zwei

Wer sich entschließt, eine Eigentumswohnung zu kaufen, sollte sich das Haus auch genau ansehen. Denn als Teil einer Eigentümergemeinschaft können erhebliche Kosten für Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen anfallen.

Beim Hirschhof in der Kastanienallee ist der Bedarf offensichtlich: Der Altbau mit seinen vier Hinterhöfen ist eines der letz-

ten Häuser im Kiez nahe dem U-Bahnhof Schönhauser Allee, die noch unsaniert sind. Hier müssen nicht bloß Fenster und Türen ausgetauscht werden. Die Wohnungen in den Hinterhäusern haben Ofenheizung, und am Ende von Treppenabsätzen liegen noch Außentoiletten. So musste die Genossenschaft bei ihren Überlegungen nicht unerhebliche Mittel für eine

Grundinstandsetzung einkalkulieren. Weil der Senat dafür kein Geld zur Verfügung stellt, sprang hier noch einmal die Stiftung Edith Maryon ein. Zusammen mit einem zehnpromzentigen Eigenanteil an der Finanzierung der Kaufsumme für die Wohnungen ist dann die Übernahme des Kastanienhofes Ende des letzten Jahres endlich geglückt. *Rosemarie Mieder*

◀ **Maßgeschneidert und auch noch preiswerter: Beim Baugruppenhaus wird Nutzung und Finanzierung von denen geplant, die später auch dort wohnen**

Die Freiheit endet draußen vor der Wohnungstür

Grundsätzlich dürfen Wohnungseigentümer:innen mit ihrem Eigentum verfahren, wie sie möchten. Doch in einer Eigentumswohnanlage unterliegt diese Freiheit vielen Zwängen. Denn anders als im freistehenden Eigenheim ist es notwendig, mit den anderen Wohnungseigentümer:innen zurecht zu kommen. Ihr Verhältnis untereinander regelt das Wohnungseigentumsgesetz. Alle Eigentümer:innen eines Hauses bilden zusammen die Wohnungseigentümer:innengemeinschaft (WEG), die über die Bewirtschaftung des Gebäudes entscheidet.

Man ahnt: ► So groß kann die Freiheit wohl nicht sein in der Eigentümer:innen-Wohnanlage

Das bisschen Eigentum an Dach und Außenwand kann teuer werden

Das Eigentum in einer Wohnanlage besteht aus dem Sondereigentum und dem Gemeinschaftseigentum. Das Sondereigentum ist die Wohnung selber. Wer sie gekauft hat, darf sie selbst bewohnen oder vermieten, Parkett verlegen, eine Luxusküche einbauen oder einen Whirlpool installieren. Neben dem Sondereigentum besitzen in der Wohnanlage alle noch einen rechnerischen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Das sind

Flure und Treppenhäuser, Außenwände und Dach, Fenster und Hauseingangstüren, Vorgärten und Hinterhöfe sowie die Zentralheizungsanlage, die Stromversorgung, die Wasser- und Abwasserleitungen. Das Ge-

Gelder eine Hausverwaltung beauftragt. Sie stellt einen jährlichen Wirtschaftsplan auf, den die Eigentümer:innenversammlung beschließt. Kleinere Reparaturen kann die Hausverwaltung eigenständig beauftragen,



Foto: Anlieger Plus

meinschaftseigentum können alle nutzen, es müssen auch alle für seine Unterhaltung aufkommen.

Für die laufenden Kosten zahlen die Eigentümer:innen das sogenannte Hausgeld monatlich an die WEG. Das Hausgeld enthält hauptsächlich Betriebskostenvorauszahlungen und eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Wer wie viel zahlt, bemisst sich am Miteigentumsanteil (MEA), der jeder Wohneinheit zugeteilt ist. Der MEA berechnet sich in der Regel nach der Wohnfläche, angegeben wird er meist als Tausendstel- oder Zehntausendstel-Bruchzahl, etwa 77/1000 oder 624/10000. In aller Regel wird mit der Verwaltung und Abrechnung der

über größere Investitionen muss aber die WEG entscheiden. Wenn für eine Maßnahme die angesparte Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht oder nicht angetastet werden soll, kann die WEG auch beschließen, von allen eine Sonderumlage zu erheben.

In der WEG haben nicht alle das gleiche Stimmgewicht. Auch hier geht es nach dem MEA. Wer eine größere Wohnung oder mehrere Wohneinheiten besitzt, hat in der WEG mehr Einfluss. Wenn die Eigentumsanteile in einem Haus ungleich verteilt sind, können Eigentümer:innen einzelner kleiner Wohnungen leicht überstimmt werden. Dies ist besonders bei frisch umgewan-

Verspottet für ihr zähes Ringen mit kläglichem Ergebnis: die Versammlung der Eigentümer:innen von Wohnanlagen



Foto: Matej Kastelic/Shutterstock

Der marode Balkon sorgt oft für Streit, wer bezahlt, der Fenster-austausch sorgt für eine teure Rechnung, die alle bezahlen, und Stöckelabsätze auf Parkettboden sorgen wegen des Lärms für verärgerte Nachbarn



Foto: kostencheck.de

- ▶ delten Häusern problematisch, wo erst ein Teil der Wohnungen verkauft ist. Dort kann eine Einzelperson, der der größere Teil gehört, über die anderen hinweg regieren. Die Versammlung der Eigentümer:innen ist gemeinhin als schwerfällige Einrichtung mit langer Entscheidungsdauer bekannt. Weil sie in der Regel nur einmal im Jahr zusammenkommt und für Investitionsentschei-

Eigentum als Altersvorsorge ist ein Mythos

Im Alter keine Miete zahlen, bei Vermietung sogar selbst Miete einnehmen oder die Wohnung bei Bedarf verkaufen – Immobilienbesitz macht finanziell unabhängig und erscheint als sichere Altersvorsorge. Doch die Rechnung ist mit allerhand Risiken verbunden. Auch wenn die Marktentwicklung der letzten 20 Jahre den Eindruck erweckt, dass Immobilien automatisch stark an Wert gewinnen, ist dies kein Naturgesetz. Gerade in Großstädten mit überhitzten Märkten wie Berlin werden Warnungen vor dem Platzen einer Immobilienpreisblase immer lauter. Man kann daher nicht damit rechnen, eine erworbene Wohnung bei Bedarf jederzeit mit Gewinn verkaufen zu können. Auch wenn man die Wohnung vermietet, kann man nicht auf ständig steigende Mieten spekulieren.

Wenn eine Immobilie über Jahrzehnte ihren Wert behalten soll, muss kontinuierlich in ihre Instandhaltung investiert werden. Der finanzielle Aufwand dafür wird oft unterschätzt. In Vermögensberatungen wird daher empfohlen, dass die Immobilie bei Renteneintritt mindestens zu 90 Prozent abbezahlt sein sollte. Wer noch das Darlehen tilgen muss und für Instandsetzungen keine Rücklagen angespart hat, könnte dazu gezwungen sein, die Eigentumswohnung zu verkaufen – im Falle einer Tiefpreisphase möglicherweise mit hohem Verlust.

Wer im Rentenalter sorgenfrei in einer Eigentumswohnung leben will, muss sich früh zum Erwerb entschließen. Da Immobiliendarlehen üblicherweise über einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahre getilgt werden, müsste man also spätestens im Alter von 35 Jahren handeln. Aber selbst wer dann die nötigen 20 Prozent Eigenkapital hat, weiß in diesem Alter meistens noch nicht, wie und wo der Lebensabend zu gebracht werden soll. *js*



Foto: Volkmar Heinz/pa

dungen aufwendig Mehrheiten gefunden werden müssen, kann es leicht zu einem Modernisierungstau kommen. Teure Maßnahmen wie ein Austausch der Heizungsanlage, eine Fassadendämmung oder die Erneuerung der Fenster müssen oft über Jahre aufgeschoben werden, weil sich die WEG uneinig ist oder einzelne aus ihrer Mitte die Kosten scheuen.

Auch wer etwas auf eigene Kosten am Gemeinschaftseigentum ändern will, braucht die Zustimmung der WEG. Das kann zu

Einige Blockaden sind jetzt abgeräumt

enormen Unstimmigkeiten führen. Aufsehen erregte ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH V ZR 96/16 vom 13. Januar 2017): Ein Mitglied der WEG darf nur dann im Treppenhaus einen Personenaufzug einbauen, wenn alle übrigen WEG-Angehörigen zugestimmt haben. Der Fall: Ein älteres Mitglied mit einer Wohnung im fünften Stock wollte einen Aufzug einbauen und für die Kosten selbst aufkommen. Im Schacht des Treppenhauses wäre dafür Platz gewesen und der geräuscharme Lift hätte die übrigen Wohnungen nicht beeinträchtigt. Eine einzige Person aus dem Kreis der WEG konnte aber die sinnvolle Investition verhindern, weil es nach dem BGH-Urteil dafür der Zustimmung ausnahmslos aller Eigentümer:innen im Haus bedarf. Damit solche Blockaden nicht mehr möglich sind, wurde 2020 das Wohnungseigentumsgesetz geändert. Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die über die bloße Instandsetzung hinausgehen, können nun mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Sie müssen dann auch von allen Angehörigen der WEG bezahlt werden. Ausnahme: Besonders teure Baumaßnah-




Foto: Daniel Naupold/pa

men, die sich nicht in einem angemessenen Zeitraum amortisieren, müssen diejenigen, die nicht zugestimmt haben, auch nicht mitbezahlen – es sei denn, die Maßnahme wurde mit einer „qualifizierten Mehrheit“ beschlossen. Das sind zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile. Die Regeln sind also kompliziert und werden auch kaum für weniger Streit in den WEGen führen, denn über die Frage, welche Kosten noch angemessen sind, gibt es viele Meinungen. Einige „privilegierte“ Umbauten können nach der Gesetzesänderung nun einzelne Eigentümer:innen durchsetzen: Maßnahmen zum Abbau von Barrieren, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Maßnahmen zum Einbruchschutz und leistungsfähige Telekommunikationsanschlüsse. Wer diese Umbauten durchsetzt, muss sie allerdings selbst bezahlen – darf sie dann aber auch alleine nutzen. Auch hier ist Ärger vorgezeichnet: Wer will kinderwagenschiebenden Eltern verbieten, eine Rollstuhlrampe zu benutzen?

Weniger Konflikte nach der Reform?

Versammlungen der Eigentümer:innen sind neuerdings immer beschlussfähig, egal wie viele oder wie wenige WEG-Mitglieder anwesend sind. So können notwendige Beschlüsse auch gefasst werden, wenn mehrere Unwillige die Versammlung boykottieren. Beschlüsse können aber noch einen Monat nach der Versammlung angefochten werden. Häufig wird angezweifelt, dass die Einladung zur Versammlung form- und fristgerecht drei Wochen vorher ausgesprochen wurde. Weniger Konflikte wird es nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes also wohl kaum geben. *Jens Sethmann*

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Fiktiver Schaden

Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung gemäß §§ 280, 281 BGB dürfen auch im Mietrecht anhand den für die Instandsetzung oder Instandhaltung oder für den Rückbau erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen werden; dies gilt auch, wenn der Vermieter die Mietsache im beschädigten Zustand veräußert, ohne dass die Mängel zuvor beseitigt wurden.

BGH vom 26.4.2022 – VIII ZR 364/20 –

 Langfassung im Internet

Vermietet war ein Einfamilienhaus. Nach den mietvertraglichen Vereinbarungen war der Mieter auch zur Pflege des Gartens verpflichtet.

Obwohl dem Mieter lediglich gestattet war, zwei Hunde in dem Mietobjekt zu halten, hielt er während der Mietzeit mindestens neunzehn Hunde. Nach Ende des Mietverhältnisses wurden in dem von Mieter und Vermieter unterzeichneten „Wohnungsabnahmeprotokoll“ zahlreiche „Mängel“ vermerkt.

Mit anwaltlichem Schreiben forderte der Vermieter den Mieter unter Fristsetzung auf, die aus dem Protokoll ersichtlichen „Mängel“ zu beseitigen. Er ließ sodann eine Ozonbehandlung wegen Uringeruchs in dem Haus zum Preis von 1166,20 Euro brutto durchführen. Ferner holte er zwei Kostenvoranschläge ein, wonach sich die Kosten für die „Instandsetzung der Gartenanlage“ auf 7225 Euro netto und für „Sanierungsarbeiten im Haus“ auf 25489,54 Euro netto belaufen sollten. Ein Jahr später veräußerte er das Hausgrundstück, ohne das Haus und den Garten instandsetzen zu lassen.

Im Schadensersatzprozess ging es unter anderem um die Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen die Geltendmachung von fiktivem Schadensersatz im Mietrecht auf der Grundlage der §§ 280, 281 BGB möglich ist.

Der BGH wies darauf hin, dass die von dem Berufungsgericht aufgeworfene Frage bereits geklärt sei. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes könn-

ten Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung im Mietrecht auch mit den für die Instandsetzung oder -haltung oder für den Rückbau der Mietsache erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten auf Grundlage von Kostenvoranschlägen bemessen werden.


Soweit der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in dem Urteil vom 22.2.2018 (– VII ZR 46/17 –) einer Bemessung des Schadens anhand von fiktiven Mängelbeseitigungskosten im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs statt der Leistung eine Absage erteilt habe, habe er klargestellt, dass die Ablehnung einer solchen Bemessung allein auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts, insbesondere dem Vorschussanspruch des Bestellers gemäß § 637 Abs. 3 BGB beruhe (vgl. BGH vom 8.10.2020 – VII ARZ 1/20 –). Auf andere Vertragstypen seien diese Erwägungen nicht übertragbar.

Auch der Umstand, dass der Vermieter das Grundstück veräußere, schließe eine solche Bemessung des Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung nicht aus.

Schadensersatz nach Fristsetzung

Zu den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Fristsetzung nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB durch den Vermieter.

BGH vom 26.4.2022 – VIII ZR 364/20 –

 Langfassung im Internet

In dem vorangehend vorgestellten Fall hatte die Vermieterin den Mieter unter Fristsetzung aufgefordert, die aus dem Wohnungsabnahmeprotokoll ersichtlichen „Mängel“ zu beseitigen. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist machte die Vermieterin Schadensersatz geltend.

Zu Unrecht, wie der BGH feststellte. Der Vermieterin stehe ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung der Pflichten zur Gartenpflege und zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nach § 280 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit dem streitgegenständlichen Mietvertrag nicht zu. Es fehle nämlich an einer wirksamen Fristsetzung im Sinne von § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Der Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht erbrachter Leistung setze voraus, dass der Vermieter den Mieter zur Leistungserbringung auffordere, ihm eine angemessene Frist zur Leistung setze und diese Frist verstreiche, ohne dass der Mieter seine Verpflichtung erfülle. Der Vermieter als Gläubiger müsse dabei in seinem mit Fristsetzung verbundenen Verlangen auf Erbringung der geschuldeten Leistung diese Leistung eindeutig bezeichnen.

Ausgehend hiervon habe die Vermieterin dem Mieter mit ihrem Schreiben eine wirksame Frist zur Leistung im Sinne von § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gesetzt. Der Mieter sei lediglich aufgefordert worden, die aus dem „Wohnungsabnahmeprotokoll“ ersichtlichen „Mängel“ zu beseitigen. Dem Schreiben sei nicht zu entnehmen gewesen, welche Leistungen der Mieter tatsächlich bezüglich der zahlreichen „Mängel“ im Einzelnen erbrin-

gen sollte. Auch aus dem dem Schreiben beigefügten Abnahmeprotokoll gehe dies nicht hervor. Anhaltspunkte dafür, dass eine Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich gewesen sein könnte (vgl. § 281 Abs. 2 BGB), seien weder vorgetragen noch ersichtlich.

Merke: Die bloße Bezugnahme auf ein Wohnungsabnahmeprotokoll reicht für eine wirksame Fristsetzung mit Leistungsaufforderung in der Regel nicht. Ein ansonsten gegebener Schadenersatzanspruch scheidet dann aus.

Mietpreisbremse

a) Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.

b) Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556 d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

BGH vom 28.9.2022 – VIII ZR 300/21 –

➔ Langfassung im Internet

Die im April 2016 vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete betrug zunächst 610,65 Euro (7,86 Euro pro Quadratmeter). Mit Schreiben vom 20.7.2017 verlangte die Vermieterin von den Mietern die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete um 63,43 Euro auf sodann 674,08 Euro (8,68 Euro pro Quadratmeter). Diesem Mieterhöhungsverlangen stimmten die Mieter am 6.9.2017 zu.

Mit Schreiben vom 2.1.2019 rügten die Mieter gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Vorschriften der sogenannten „Mietpreisbremse“.

Sie verlangten unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Ferner beehrten sie die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Kautions sowie die Abgabe der Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde. Da der Vermieter untätig blieb, erhoben die Mieter eine entsprechende Klage.

Die Klage hatte jedoch in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Zu Recht, wie der BGH entschied: Richtigerweise habe das Berufungsgericht eine Anwendbarkeit der Mietpreisbremse deshalb verneint, weil die beanstandete Miete nicht auf der bei Mietbeginn geschlossenen Vereinbarung, sondern auf einer nachträglichen, einvernehmlich vereinbarten Mieterhöhung beruhte, für die die Regelungen der §§ 556 d ff. BGB nicht gelten.

Durch die Zustimmung der Mieter zu dem Mieterhöhungsbegehren sei eine wirksame Vereinbarung über die

Erhöhung der Nettokaltmiete auf 674,08 Euro zustande gekommen, die den Rechtsgrund für die daraufhin jeweils erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstelle.

Die Mietvertragsparteien hätten sich nicht auf die Vereinbarung eines Erhöhungsbetrags beschränkt, sondern in Abänderung des bisherigen Mietvertrags auch eine künftig zu bezahlende Miete in Höhe des neuen Gesamtbetrags festgelegt. Denn in dem Zustimmungsverlangen sei ausdrücklich von der „bisher vereinbarten“ Nettokaltmiete, von deren „Veränderung“ um 63,43 Euro und von der „neuen Vereinbarung“ von monatlich 674,08 Euro die Rede gewesen.

Eine solche Deutung entspreche auch dem Sinn und Zweck der Mieterhöhungsvereinbarung sowie der Interessenlage beider Parteien bei der Erhöhung einer Miete. Denn diese sei darauf gerichtet, den bestehenden Mietvertrag für die Zukunft hinsichtlich der Miethöhe einvernehmlich zu ändern. Entscheidend für die weitere vertragliche Beziehung sei nicht, um welchen Betrag die ursprüngliche Miete erhöht wurde, sondern wie hoch die künftig zu bezahlende Miete sei. Mit einer Mieterhöhungsvereinbarung wollen die Parteien ab dem vereinbarten Termin die bisherige Miete ändern und auf einen neuen Betrag festsetzen. Dementsprechend umfasse der Bindungswille der Parteien regelmäßig nicht nur die Höhe der Änderung, sondern insbesondere auch den neuen Gesamtbetrag. Eine ab Wirksamwerden der Mieterhöhung eintretende Aufgliederung der einheitlich zu bezahlenden Miete in zwei Teile, nämlich in den auf der Änderungsvereinbarung beruhenden Erhöhungsbetrag und in die bis zu diesem Zeitpunkt vereinbarte, auf dem ursprünglichen Mietvertrag beruhende Miete, stelle dagegen eine künstliche und lebensfremde Zersplitterung eines einheitlichen Lebenssachverhalts dar, die dem beschriebenen Sinn und Zweck einer Mieterhöhungsvereinbarung sowie der beidseitigen Interessenlage der Parteien zuwiderliefe.

Das Mieterhöhungsverlangen eines Vermieters sei in der Regel nach dem objektiven Empfängerhorizont so zu verstehen, dass mit der angestrebten Mieterhöhungsvereinbarung der erhöhte Betrag als künftig zu zahlende Miete festgelegt werden solle. Vor diesem Hintergrund könne der vorbehaltslosen Zustimmungserklärung eines Mieters zu einer erhöhten Miete nach objektivem Empfängerhorizont regelmäßig nicht entnommen werden, dass er sich etwaige Rechte wegen einer eventuellen Unzulässigkeit der bisherigen Miete vorbehalten und deshalb nicht der neuen Gesamtmiete, sondern nur dem Erhöhungsbetrag an sich zustimmen wollte. Vielmehr sei eine solche Zustimmung aus Sicht eines objektiven Empfängers dahin zu verstehen, dass der Mieter die erhöhte Miete künftig als vertragsgemäß anerkennt.

Dies gelte im Streitfall auch deshalb, weil im Zeitpunkt der Mieterhöhungsvereinbarung ein etwaiger Rückzahlungsanspruch aus § 556 g Abs. 1 Satz 3 BGB wegen zu viel gezahlter Miete mangels Rüge nach § 556 g Abs. 2 BGB nicht bestand.

Im Hinblick auf den sich aus Wortlaut, Systematik und gesetzgeberischem Ziel eindeutigen Anwendungsbereich

der §§ 556 d ff. BGB scheidet eine unmittelbare Anwendung dieser Vorschriften auf eine Mieterhöhungsvereinbarung in einem laufenden Mietverhältnis aus. Auch eine analoge Anwendung der genannten Vorschriften auf die Vereinbarung einer Mieterhöhung in einem laufenden Mietverhältnis scheidet aus. Angesichts des eindeutigen gesetzgeberischen Willens, wonach die Vorschriften nur für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Vertragsbeginn und gerade nicht für Mieterhöhungen in einem laufenden Mietverhältnis gelten sollen, fehle es bereits an einer für eine Analogiebildung erforderlichen planwidrigen Regelungslücke.

Für eine analoge Anwendung bestehe ohnehin kein Bedarf, da ein Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis – anders als bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses – die begehrte Mieterhöhung sorgfältig prüfen und eine Zustimmung hierzu ohne die Gefahr des Verlusts seiner Mietwohnung ablehnen könne.

Ein Mieter müsse insbesondere nicht einer Mieterhöhung über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zustimmen, so dass er hinreichend vor überhöhten Mieterhöhungsverlangen geschützt sei. Einem Mieter obliege es im eigenen Interesse, das Mieterhöhungsverlangen sorgfältig – gegebenenfalls auch mit professioneller Hilfe – daraufhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Zustimmungspflicht vorliegen, und – sollte dies nicht der Fall sein – eine Zustimmung hierzu gegebenenfalls abzulehnen. Stimme er einem Mieterhöhungsverlangen jedoch zu, komme es für die Wirksamkeit der hierdurch begründeten Mieterhöhungsvereinbarung nicht darauf an, ob die ursprünglich vereinbarte Miete die nach den §§ 556 d ff. BGB zulässige Höhe überschreitet. Denn auch diese Überprüfung und die Geltendmachung etwaiger Rechte bei einem Überschreiten der zulässigen Miethöhe oblägen einem Mieter im eigenen Interesse. Dies gelte gerade auch im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen. Stimme ein Mieter diesem zu, erkenne er den erhöhten Betrag ab diesem Zeitpunkt als die fortan geltende Miete an und könne sich grundsätzlich nicht mehr darauf berufen, dass die ursprünglich vereinbarte Miete zu hoch gewesen sei.

Nach alledem bestehe ein Anspruch auf Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete nicht. Auch habe bereits bei Klageerhebung ein Anspruch auf eine Auskunft nach § 556 g Abs. 3 BGB nicht bestanden. Denn diese Vorschrift gewähre ein Auskunftsrecht (nur) bezüglich der Tatsachen, die für die Überprüfung der Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den §§ 556 d ff. BGB maßgeblich seien. Eine nach diesen Vorschriften zu überprüfende Miete habe indes ab Wirksamwerden der Mieterhöhung nicht mehr vorgelegen.

Anmerkung: Anders dürften Sachverhalte zu beurteilen sein, wo die „Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis“ unmittelbar im Anschluss an die Vertragsunterzeichnung – also vor Vollzug des Mietvertrages beziehungsweise Überlassung der Wohnung – erfolgt.

So ist die Aufspaltung der Miete in eine Miete laut Mietvertrag in Höhe von 573,29 Euro und eine Miete laut

Nachtrag zum Mietvertrag in Höhe von 716,93 Euro als Umgehung der Mietpreisbremse zu bewerten, wenn der Nachtrag vor Überlassung der Wohnung vom Mieter unterzeichnet wurde (beispielsweise am selben Tag wie der Mietvertrag). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die höhere Nachtragsmiete zum Beispiel erst drei Monate nach Mietvertragsbeginn geschuldet wird. Die Nachtragsmiete ist keine Vereinbarung im Sinne des § 557 Abs. 1 BGB, sondern ist als der maßgebliche Mietzins bei Beginn des Mietverhältnisses i.S.d. § 556 d Abs. 1 BGB anzusehen (LG Berlin vom 13.8.2018 – 66 S 45/18 –).

Müllmanagement

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

BGH vom 5.10.2022 – VIII ZR 117/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten unter anderem darüber, ob die Mieter verpflichtet seien, anteilig die für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister anfallenden Kosten als Betriebskosten zu tragen.

Der Mietvertrag enthielt auszugsweise folgende Vereinbarungen:

„Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des § 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) zu tragen. Hierauf werden u.a. Vorauszahlungen erhoben für Allgemeine Betriebskosten (kalte Betriebskosten), insbesondere:

...

f) Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)

...

o) Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbesondere für Dachrinnen- und Gullyreinigung, den Betrieb von Notstromaggregaten, den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, Lüftungs-, Tür- und Tor-, Notlicht-, Notruf- und Brunnenanlagen, Wartung und Pflege von Türsprech-, Öffner- und Müllabwurfanlagen.

...“

Nach Nr. 2 der in den Mietvertrag einbezogenen „Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB)“ des Wohnungsunternehmens war dieses berechtigt, „neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen“.

Das Wohnungsunternehmen beauftragte einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sogenannten Behältermanagements, in dessen Rahmen der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und gegebenenfalls von Hand nachsortiert wird.

Auf die Mieter entfiel dabei im Jahr ein Betrag von 12,09 Euro für das „Behältermanagement“. Das Wohnungsunternehmen zog den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag vom Konto der Mieter ein. Die Mieter widersprachen der Betriebskostenabrechnung fristgemäß.

Amtsgericht und Landgericht haben die auf anteilige Rückzahlung der Kosten für das „Behältermanagement“ gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Revision zugelassen.

In der Revisionsinstanz bestätigte der BGH das landgerichtliche Urteil.

Die Kosten des externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand seien grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV. Sie entstünden der Grundstückseigentümerin regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks und seien insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen.

Dem könne nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, dass die betreffende Maßnahme eine Reaktion des Vermieters auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft sei, die diesbezüglichen Kosten also durch ein vertragswidriges Verhalten von Mietern verursacht und demzufolge nicht – wie es § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB voraussetze – durch einen bestimmungsgemäßen Gebrauch entstanden seien.

Denn der durch das vorgenannte Merkmal beschriebene erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache bestehe nach der Rechtsprechung des BGH (Sperrmüllurteil vom 13.1.2010 – VIII ZR 137/09 –) unabhängig davon, ob die von dem Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks vorgenommene Maßnahme der Müllbeseitigung auch durch den auf Zahlung von Betriebskosten in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten als vertrags- oder rechtswidrig einzuordnen sei.

Auch der Einwand, das gesamtgesellschaftliche Interesse an einer optimalen Trennung und Wiederverwertung des Mülls könne einen „Bezug zum einzelnen Mietvertrag“ nicht begründen, gehe bereits deshalb fehl, weil die Einordnung von Kosten als Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV einen solchen individuellen Bezug zum Mieter nicht verlange. Maßgeblich sei vielmehr, dass es sich um Kosten handle, die durch die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks im Rahmen der Vermietung entstünden. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag sehe mit einer beispielhaften Auflistung der umlegbaren Betriebskosten und über die zudem enthaltene allgemeine Verweisung auf „alle Betriebskosten“ im Sinne von § 2 BetrKV auch eine Umlage von „Kosten der Müllbeseitigung“ auf die Mieter vor. Diese wirksam getroffene Umlagevereinbarung umfasse die in Rede stehenden

Kosten unabhängig davon, dass diese erstmals längere Zeit nach dem Vertragsschluss angefallen seien.

Der Tatbestand des § 2 Nr. 8 BetrKV („Müllbeseitigung“) sei hierbei weit auszulegen und umfasse auch den privat veranlassten Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters. Das ergebe sich ohne Weiteres daraus, dass der Ordnungsgeber unter § 2 Nr. 8 BetrKV „de(n) gesamte(n) Sachverhalt ‘Müllbeseitigung‘“ erfassen (so ausdrücklich BR-Drucks. 568/03, S. 31) und dessen Umlage auf den Mieter ermöglichen wollte. Zu diesem Zweck habe er den Wortlaut gegenüber der Vorgängerregelung in Nr. 8 der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung neu gefasst, insbesondere den Begriff „Müllbeseitigung“ statt der früheren – engeren – Formulierung „Müllabfuhr“ verwendet, die Kosten des Betriebs bestimmter, der eigentlichen Müllabfuhr vorgelagerter technischer Einrichtungen wie Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen aufgezählt, diese zugleich aber lediglich beispielhaft genannt („namentlich“; vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 31).

Die hier in Rede stehenden Maßnahmen zur Verringerung des – besonders kostenintensiven – Restmülls seien dabei vergleichbar mit den in der Vorschrift genannten „Müllkompressoren“, welche mittels Verdichtung das Abfallvolumen zur Einsparung von Abfallgebühren reduzieren sollen. Wie diese und die gleichfalls in § 2 Nr. 8 BetrKV erwähnten „Müllmengenerfassungsanlagen“ dienten sie auch der Vorbereitung der Müllbeseitigung und seien damit dem – vom Ordnungsgeber so bezeichneten – „Sachverhalt Müllbeseitigung“ zuzuordnen. Das Berufungsgericht habe auch zu Recht einen in der Beauftragung eines externen Dienstleisters mit der Kontrolle und gegebenenfalls Nachsortierung des Restmülls liegenden Verstoß des Vermieters gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2, § 560 Abs. 5 BGB) verneint.

Zwar sei es zutreffend, dass der Vermieter bei einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot die durch die Beauftragung des externen Dienstleisters mit der Kontrolle der Restmüllbehälter und mit der Nachsortierung von Hand entstandenen Kosten nicht auf die Mieter umlegen könne.

Denn den Vermieter treffe die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter könne zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters gemäß § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richte.


Die Darlegungs- und Beweislast für ein in diesem Sinne pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trage aber der Mieter, der wegen einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots Ansprüche erhebe. Vorliegend hätten die Mieter aber eine diesbezügliche Pflichtverletzung des Vermieters nicht (hinreichend) dargelegt.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße


Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Öffnungszeiten

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

Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.


Servicetelefon: ☎ 030-226 260


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

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren
oder am Telefon statt.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht




Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Corona-Prävention und Beratung

■ Wir freuen uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.

■ Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.



Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Geöffnet sind:

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

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

Mitte NEU!

■ Di 15-17 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,
Perleberger Straße 44 (linker Laden)

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43
(hinter dem Rathaus)
🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

Corona-Prävention und Beratung

■ Nur in den weiteren Beratungsstellen sind derzeit Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.

■ Bitte halten Sie eine FFP-2-Maske für den Fall bereit, dass dies in den Räumen unserer Gastgeber gefordert wird. Sonst freuen wir uns darüber, wenn Sie freiwillig eine FFP-2-Maske tragen.

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder online an: www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online

Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist notwendig unter ☎ 030-226260:

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

MieterMagazin 1+2/2023

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-34710821;
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**
Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmerdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**
Mo 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

■ **Wilmerdorf/Schöneberg**
Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

■ **Hellersdorf**
Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass, Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**
jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten und Beweissicherung

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

Themenbereiche:

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

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg,
S Anhalter Bahnhof
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

- **Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast**
www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04
- **Kleines Theater**
www.kleines-theater.de, ☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**
www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Heizspiegel**
www.heizspiegel-berlin.de
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-7879 00 60
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:
☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO
☎ 030-48098 191,
Fax 030-48098 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-4900099 0,
Fax 030-4900099 28,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
■ **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de,
www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, christel@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Donnerstag jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV christel@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow, Thomas Meißner, Theo Daniel Diekmann
☎ & WhatsApp 0176-5046 33 11 (Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch sonntags),
Mail: thomassuckow@yahoo.com

Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit); bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln und medizinischer Maske

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann
Kontakt: bmv-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Karin Kemner, Hans-Günther Miethe
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller
■ „Mittwochrunde“
jeden 1. Mittwoch im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
jeden Donnerstag 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm,
☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz
Tempelhof-Schöneberg
Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren. Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

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

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

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

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

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

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online

Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

Dieser Ratgeber stellt Rechte und Pflichten bei Wohnmietverhältnissen vor – ein Standardwerk für alle Mieter.

Dilip D. Maitra in Kooperation Verbraucherzentrale NRW und DMB.
380 Seiten, 16,90 Euro



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

48 Seiten, 5,90 Euro

Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: <https://shop.mieterbund.de/>

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)T-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE