



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

März  
3/2024

### ABLESE- DIENSTLEISTER

**Die Verbrauchs-  
erfassung ist oft  
übersteuert**

### WAS IST LOS IN ... LICHTENBERG?

**Nah an Mitte –  
und völlig anders**

### 100. SITZUNG DES BAUKOLLEGIUMS

**Fachberatung für die  
schöne Stadt**

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

# Sozialer Wohnungsbau in der Krise

4 Thesen zur Ursache  
4 Wege zur Problemlösung

## 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/>

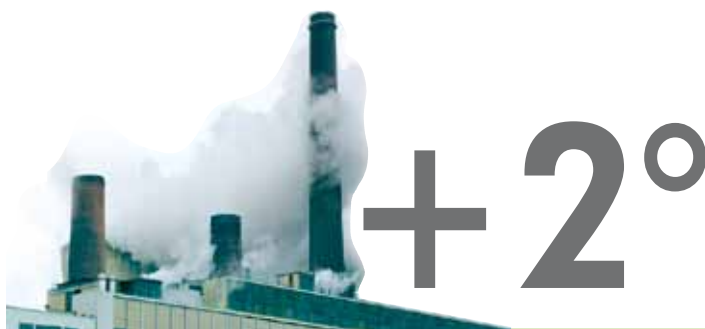
## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)



## 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](http://www.bund.net/klimaschutz)

Fordern Sie unser Infopaket an:  
[www.bund.net](http://www.bund.net)



Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

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

# INHALT

## PANORAMA

Möblierte Wohnungen:	
<b>Immer mehr und immer teurer</b> .....	8
Buch: <b>Bauen mit festem Blick zurück</b> .....	8
Fortgesetzter Leerstand: <b>Ohne Biss und Nachdruck</b> .....	9
Artenschutz in Wohnhäusern:	
<b>Umsetzwohnungen für gefiederte Nachbarn</b> .....	9
Senat zieht Zuständigkeiten an sich:	
<b>Schneller geplant, schneller gebaut?</b> .....	10
Buch: <b>Streifzüge durch die Alt-Wiener Zinshäuser</b> .....	10
Energiewende: <b>Wind aus den Segeln</b> .....	11
Energieversorgung:	
<b>Die Fernwärme ist zurück, das Gas kommt als Nächstes</b> .....	11
Modernisierungsförderung: <b>Verhaltener Programmstart</b> .....	12
<b>Wir sind die Brandmauer</b> .....	12
Nachbarschaftsräume: <b>Warum plötzlich ein Vertrag?</b> .....	13
„Bau-Turbo“:	
<b>Freifahrtschein für Zersiedelung und Luxusbau?</b> .....	13
BMV-Forum Wohnungspolitik:	
<b>Was bestimmt den Preis der Vergesellschaftung?</b> .....	14
Buchtipps: <b>Profit statt Nächstenliebe im Sinn</b> .....	14
Eigenbedarfskündigung:	
<b>Landgericht gewährt Aufschub</b> .....	15
Film: <b>Ein weiblicher Blick auf das Leben der Familie van der Rohe</b> .....	15

## TITEL

<b>Sozialer Wohnungsbau in der Krise</b> .....	16
------------------------------------------------	----

## HINTERGRUND

100. Sitzung des Baukollegiums:	
<b>Fachberatung für die schöne Stadt</b> .....	21
Bedrohte Nahversorgung (3):	
<b>Das Wohnzimmer außer Haus</b> .....	22
Ablese Dienstleister:	
<b>Die Verbrauchserfassung ist oft übersteuert</b> .....	23
Was ist los in ... Lichtenberg?	
<b>Nah an Mitte – und völlig anders</b> .....	24
Wohngeldantrag: <b>Der Teppich kann bleiben, wo er ist</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	28

## SERVICE

Impressum .....	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2024 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



Der **Soziale Wohnungsbau** hat sich auf seinem langen **Krisenkurs** festgefahren – höchste Zeit für die Verantwortlichen, in sich zu gehen, die Gründe zu analysieren und Wege aus der Misere zu suchen. Das MieterMagazin ist behilflich.



Der Senatsbaudirektor ist das ästhetische Gewissen in der Stadtentwicklung (Zitat: Hans Stimmann, Senatsbaudirektor von 1991 bis 2006). Nachfolgerin Regula Lüscher hat ein „**Baukollegium**“ genanntes Fachgremium installiert und so das Gewissen mit einem Hauch von Pluralismus geheiligt. Ende Januar feierte das Baukollegium seinen **100sten Sitzungstag** unter der jetzigen Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt – ein Rückblick.



Zeitraubend und mühevoll ist das Ausfüllen von **Anträgen auf behördliche Hilfen oder Zuschüsse** wie beispielsweise das Wohngeld. Beschämend, sozial degradierend und ihre Privatsphäre verletzend erleben viele die Fragen, die sie von Amts wegen beantworten müssen. Vielleicht kann unser Beitrag ihnen ein paar Vorbehalte nehmen.

Abbildungen: Christian Muhrbeck,  
SenStadt/Lidia Tirri, Julia Gandras  
Titel: Rawf8/istock



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

## Hohe Auslastung unseres Beratungssystems – aktuell längere Wartezeiten

Liebes Mitglied,

die Beratungsnachfrage ist um 40 Prozent gestiegen. Der hohe Beratungsbedarf stößt derzeit zudem auf einen hohen Krankenstand unserer Rechtsberaterinnen und Rechtsberater.

Vor diesem Hintergrund können wir leider momentan nicht den gewohnten Service anbieten. So ist die Wartezeit bis zu einem Beratungstermin deutlich länger als gewohnt und die Bearbeitung der Fälle verzögert sich. Wir bedauern dies und arbeiten mit Hochdruck an einer Normalisierung. Zugleich bitten wir Sie darum, Termine wenn überhaupt, möglichst frühzeitig abzusagen, damit diese neu vergeben werden können.

### Derzeit keine telefonische Kurzberatung

Die telefonische Kurzberatung entfällt bis voraussichtlich Ende April. Wir setzen unsere daran beteiligten Anwältinnen und Anwälte stattdessen in der persönlichen Mitgliederberatung ein, um dort die Wartezeiten zu verkürzen.

### VORANKÜNDIGUNG: ab April neue Zeiten für die Akutberatung ohne Terminvereinbarung

Wir machen die Akutberatung attraktiver. Diese wird dann zeitlich ausgedehnt, aber auf weniger Beratungstage (überwiegend nachmittags) konzentriert. Die neuen Zeiten veröffentlichen wir im April-Heft des MieterMagazins und bereits Ende März in unserem Internetauftritt.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

*Geschäftsführung und Vorstand  
des Berliner Mietervereins e.V.*

### 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) · 72. Jahrgang 2024

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **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

## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2024

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

bis Mitte April finden in allen Bezirken die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins statt. Bitte beachten Sie die Einladungen auf Seite 6 und 7. Sie sind herzlich eingeladen!

In der Mitgliederversammlung in Ihrem Wohnbezirk erhalten Sie einen umfassenden Einblick in die aktuelle Arbeit des Berliner Mietervereins und können Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter. Aktionen werden besprochen, Informationen weitergegeben und Erfahrungen ausgetauscht. An den Versammlungen nehmen auch Vertreter:innen des Vorstands und der Geschäftsführung teil.

Kommen Sie zu der Mitgliederversammlung in Ihrem Bezirk! Wir freuen uns auf Sie! Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.



Anfang Dezember letzten Jahres steht Winfried Pathe auf dem Gehweg vor dem Charlottenburger Amtsgericht und denkt:

### Recht ist es nicht, aber es führt zum Gericht

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen und Wohnumfeld aufgenommen haben, schicken Sie es mit einem von Ihnen gewählten Titel dem MieterMagazin. Per Mail [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de), per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

[www.facebook.com/BerlinerMieterverein/](https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/)

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden

Sie sich an unter [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

### Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.

Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

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



### Wissenswert zu Selbsthilfe

Überprüfen Sie ob  
Strom-/Gasabsch  
Vielleicht wollen S  
gieanbieter wech  
re Heizung optim  
Projekt „Energiebudget“ der  
Verbraucherzentrale Berlin  
bündelt Infos zu Energiefragen.  
Mehr Informationen finden Sie auf der Webseite:  
[www.verbraucherzentrale-berlin.de/energiebudget](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de/energiebudget)

### Vorstandssprechstunde

## Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 20. März und Mittwoch, 17. April 2024, jeweils ab 17 Uhr.

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

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),  
Carla Dietrich (Schatzmeisterin),  
Gundel Riebe (Schriftführerin)

## Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

**Online-Terminvereinbarung:**

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

**Servicetelefon** ☎ 030-226 260

## Keine Beratung am Samstag vor Ostern

Bitte beachten Sie, dass am Samstag, den 30. März 2024, keine Beratungen stattfinden. Die Geschäftsstelle und die Beratungszentren des Berliner Mietervereins bleiben an diesem Tag geschlossen.

## Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

Auch im Mietverhältnis kann es akute Probleme geben. Ein Wasserschaden ist aufgetreten, eine Kündigung eingegangen, oder eine Frist droht abzulaufen ... Wir hoffen, dass Ihnen derartig unangenehme Vorfälle erspart bleiben. Falls aber doch einmal ein Notfall eintritt, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne auch ohne Terminvereinbarung zur Seite. Die Zeiten für die Akutberatung ohne Termin finden Sie

auf der Seite 31 des MieterMagazins. Bei intensivem Beratungsbedarf werden wir Sie gegebenenfalls nach einer ersten Einschätzung bitten, zusätzlich einen Termin zu vereinbaren.

**or consultations in English  
please make an appointment.**

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

### Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle Perleberger Straße 44

Achtung: Die Beratungsstelle ist vorübergehend geschlossen. Es finden keine Beratungen statt.

### Beratungsstelle Ikarus in Karlshorst ist seit Jahresende geschlossen

Leider stehen uns die Räume in der Wandlitzstraße seit Januar nicht mehr zur Verfügung, da der Träger dort seine Tätigkeit einstellt. Ein Ersatz steht uns noch nicht zur Verfügung.

## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2024

### Charlottenburg-Wilmersdorf

**Freitag, 15. März 2024, 18:30 Uhr**

Haus am Mierendorffplatz 19,  
10589 Berlin

*U / Bus Mierendorffplatz*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Akuter Wohnungs- und Sozialwohnungsmangel in Berlin – hat die Politik versagt?“, Niklas Schenker/ Mitglied des Abgeordnetenhauses (Linke)
4. Aussprache und Fragen zum Referat
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf*

### Friedrichshain-Kreuzberg

**Mittwoch, 20. März 2024, 18 Uhr**

Kulturhaus „Alte Feuerwache“,  
Theatersaal, Marchlewskistraße 6,  
10243 Berlin, *U Weberwiese,*  
*Bus 240 (Wedekindstraße)*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Wie kann Berlin die Energiewende umsetzen und was bedeutet das für die Mieter:innen?“, Reiner Wild, ehemaliger BMV-Geschäftsführer, Mitglied des Berliner Klimaschutzrates
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg*

### Lichtenberg

**Montag, 15. April 2024, 18:30 Uhr**

LIBEZEM, Rhinstr. 9, 10315 Berlin  
*S, Tram, Bus Friedrichsfelde Ost*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelle Wohnungsbauvorhaben und Mieterschutz in Lichtenberg“ Camilla Schuler, Bezirksstadträtin für Familie, Jugend und Gesundheit
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Lichtenberg*

### Marzahn-Hellersdorf

**Montag, 15. April 2024, 18 Uhr**

Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte,  
Marzahner Promenade 38,  
12679 Berlin

*Tram M6, 16, Bus 192,*  
*S Marzahn (850 m Fußweg)*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Sicheres Wohnen – Mieterschutz stärken“, Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf*

### Mitte

**Samstag, 23. März 2024, 15 Uhr**

Begegnungsstätte „Mehr Mitte“  
der Volkssolidarität, Torstraße 190,  
10115 Berlin

*U / Tram Oranienburger Tor, S Oranienburger Straße (jeweils ca. 500 m Fußweg)*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Verlust von leistbarem Wohnraum – was ist zu tun?“, Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Mitte*

### Neukölln

**Donnerstag, 21. März 2024, 18:30 Uhr**

Nachbarschaftshaus am Körnerpark,  
Schierker Straße 53, 12051 Berlin  
*S-/U-Bahn Neukölln*

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mieter in Not! Wo kann der Bezirk helfen?“, Katharina Mayer, Bezirksamt Neukölln, Koordinatorin für Mietfragen
4. „Eigenbedarfskündigung: Hoffnung durch neue Urteile?“, Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Neukölln*

## Pankow

**Sonntag, 24. März 2024, 15 Uhr**  
(Einlass ab 14:45 Uhr)  
Veranstaltungsraum Koppenhagener Straße 9, 10437 Berlin  
*S/U/Tram Schönhauser Allee*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Heizkostenexplosion – wie sich Mietende gegen überhöhte Heizkostenabrechnungen und undurchsichtige Geschäftsmodelle wehren können“  
Diskussion mit Fachleuten und Betroffenen, N.N.
3. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes

*Bezirksleitung Pankow*

## Reinickendorf

**Donnerstag, 11. April 2024, 18 Uhr**  
Mehrzweckraum der Julius-Leber-Schule, Treskowstraße 26, 13507 Berlin  
*U Alt-Tegel, Bus 124, 125, 133, 220, 222*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Vorstellung des BMV und der Bezirksgruppe Reinickendorf
3. Nachwahl der Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. „Miet- und Wohnungsprobleme in Reinickendorf – was ist zu tun?“  
Diskussion mit Bezirksbürgermeisterin E. Demirbüken-Wegner (CDU), Baustadträtin K. Stephan (Grüne), F. Lederer (Linke), A. Budweg (SPD)  
Moderation: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
6. Aussprache zu TOP 5
7. Verschiedenes

*Vorstand und Geschäftsführung*

## Spandau

**Mittwoch, 20. März 2024, 18:30 Uhr**  
Seniorenklub Lindenufer, Mauerstraße 10 A, 13597 Berlin  
*U-/S-Bhf. Rathaus Spandau (mit 400 m Fußweg)*

### Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Wohnungsmängel und Mietenotstand“,  
Stephan Machulik, Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Ggf. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
7. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

*Bezirksleitung Spandau*

## Steglitz-Zehlendorf

**Montag, 15. April 2024, 19 Uhr**  
Emmausgemeinde, Onkel-Tom-Straße 80, 14163 Berlin  
*U Onkel Toms Hütte*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mieterschutz – eine Bilanz der letzten Jahre“  
Niklas Schenker, wohnungspolitischer Sprecher der Linken
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf*

## Tempelhof-Schöneberg

**Mittwoch, 20. März 2024, 18.30 Uhr**  
Seniorenfreizeitstätte „Mireille Mathieu“, Boelckestraße 102, 12101 Berlin  
*S/U Tempelhof (850 m Fußweg)*  
*Bus 140 Rumeypplan, Bus 248 Bäumerplan*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Wohnungs- und Mietenpolitik in Berlin – wo besteht Handlungsbedarf?“  
Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu TOP 3
5. Mieterinitiativen aus dem Bezirk stellen sich vor
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg*

## Treptow-Köpenick

**Mittwoch, 3. April 2024, 18 Uhr**  
Villa-Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40, 12439 Berlin  
*S Schöneeweide*

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Auswirkungen auf die Mieter“, Sebastian Bartels, BMV-Geschäftsführer
4. Diskussion zu TOP 3
5. Ggf. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Treptow-Köpenick*

## MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Immer mehr  
und immer teurer

Berlin ist ein Hotspot für den Markt möblierter Wohnungen. Immer mehr Wohnungen werden komplett eingerichtet auf den Markt geworfen und dadurch immer teurer angeboten. Es besteht dringender Handlungsbedarf, denn oft wird dabei auch die Mietpreisbremse ausgehebelt.

Jede dritte auf Immoscout inserierte Mietwohnung in den fünf größten deutschen Städten wird möbliert angeboten. Das geht aus einer Untersuchung hervor, die das Internetportal am Jahresanfang veröffentlichte. Berlin liegt demnach mit einem Anteil von 35 Prozent an möblierten Wohnungen auf Rang zwei hinter Frankfurt am Main. Was allerdings die Miethöhe angeht, nimmt die Hauptstadt mit 36,82 Euro pro Quadratmeter (4. Quartal 2019) den Spitzenplatz ein. „Besorgniserregend“ findet Immoscout-Geschäftsführerin Gesa Crockford die Entwicklung, die sich in den letzten fünf Jahren vollzogen hat. Seit 2019 hat das Angebot von möblierten Wohnungen beispielsweise in Berlin um 14 Prozent zugelegt. Doch dieses Wohnungssegment ist für einen Großteil der Menschen nicht erschwinglich, so Crockford.

„Es ist kein Wunder, dass Berlin bei den möblierten Wohnungen ein Hotspot geworden ist“, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Als besonders angespannter Wohnungsmarkt, der durch einen ungebrochen starken Zuzug und schwachen Neubau immer mehr in die Schieflage gerät, bietet er die idealen Voraussetzungen für dieses Geschäftsmodell.“ Dabei seien die Möbel oft billig und abgenutzt, so dass sie eigentlich nicht mehr nennenswert in den Mietpreis einfließen dürften. Bartels: „Die wahre Höhe der Nettokaltmiete lässt sich durch einen unklaren Anteil des Möblierungsanteils an der Gesamtmiete leider gut verschleiern, und die An-

## Möblierte Wohnungen sind in Berlin am teuersten

Anteil und m<sup>2</sup>-Preise möblierter Wohnungen (4. Quartal 2023)

	Anteil möblierter Wohnungen am Gesamtangebot	m <sup>2</sup> -Preis möbliert	m <sup>2</sup> -Preis unmöbliert	Preisdifferenz
<b>Berlin</b>	<b>35 %</b>	<b>€ 36,82</b>	<b>€ 19,12</b>	<b>€ 17,70</b>
München	30 %	€ 33,28	€ 24,53	€ 8,75
Frankfurt am Main	41 %	€ 32,45	€ 23,46	€ 8,99
Köln	19 %	€ 26,85	€ 16,63	€ 10,22
Hamburg	15 %	€ 26,10	€ 17,14	€ 8,96
Deutschland (gesamt)	11 %	€ 17,60	€ 12,18	€ 5,42

Alle Angaben: ImmoScout24



Foto: Prostock-studio/AdobeStock

wendung der Mietpreisbremse wird erschwert.“ Vermieter müssten daher endlich im Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtet werden, den Kaufpreis und das Alter der Möbel schon bei Vertragsschluss offenzulegen.

Fatalerweise gehen solche möblierten Vermietungen oft einher mit einer weiteren Masche: Die Wohnungen werden oft nur zum vorüberge-

henden Gebrauch vermietet und es wird so getan, als ob die Mieterinnen und Mieter dort nur kurzzeitig wohnen wollen. Das trifft allerdings meist gar nicht zu, sondern in Wahrheit handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis. BMV-Geschäftsführer Bartels: „... ein skrupelloser, aber untauglicher Versuch, die Mietpreisbremse auszuhebeln.“

Rosemarie Mieder

**Möblierter Wohnraum ist für den Großteil der Wohnungssuchenden schlicht nicht bezahlbar**

## BUCH

## Bauen mit festem Blick zurück



Philipp Oswald:  
*Bauen am nationalen Haus – Architektur als Identitätspolitik, Berlin 2023, 22 Euro*

In Berlin, Potsdam, Frankfurt am Main, Braunschweig und Dresden wurden zerstörte Schlösser, Kirchen und Altstadtviertel wieder aufgebaut – vermeintlich originalgetreu und ungeachtet der oft hochproblematischen Geschichte der Gebäude. Diese Rekonstruktionen sollen eine „gute alte Zeit“ vor 1918 wiederauferstehen lassen, das Stadtbild heilen und der Nation ihre angeblich verlorene Identität zurückgeben. Der Architekt Philipp Oswald blickt hinter die Kulissen und zeigt, mit welchen Absichten die Anstoßgeber Spendengelder aus dubiosen Quellen sammelten, um ihre Wiederaufbau Räume auf undemokratischen Wegen wahr werden zu lassen. So lenkt er den Blick auf rechtsradikale Großspender für das Berliner Stadtschloss, dessen Bau im Laufe der Jahre immer rigoroser zu einer fotorealistischen Replik des Zustands von 1918 wurde. Sehr detailliert beschreibt Oswald auch den Wiederaufbau der Potsdamer Garnisonkirche. Obwohl diese Kirche ein Zentrum des preußischen Militarismus war und mit dem „Tag von Potsdam“ 1933 ein Symbol für die Machtergreifung der NSDAP wurde, gelang es Propagandisten, den Neuaufbau durchzusetzen. „Unter Nutzung vermeintlich unverfänglicher Begriffe wie ‚Authentizität‘, ‚Schönheit‘ und ‚Stadtreparatur‘ wird eine nationalkonservative Identitätsstiftung betrieben, die nicht selten geschichtsrevisionistische Züge annimmt“, folgert der Autor. js



## FORTGESETZTER LEERSTAND

# Ohne Biss und Nachdruck

Viereinhalb Jahre nach der ersten Leerstandsmeldung werden zwei Wohnungen in Prenzlauer Berg nun endlich für die Vermietung renoviert. Der Fall ist ein Beispiel für die Zahnlosigkeit des Berliner Zweckentfremdungsgesetzes und die Schwerfälligkeit der Verwaltung.

Im März 2023 berichtete das MieterMagazin von zwei leer stehende Wohnungen im Haus Belforter Straße 27, Ecke Diederhofer Straße 12. Ein Hausbewohner hatte dem Bezirksamt Pankow die Leerstände im Juli 2019 und noch einmal im Februar 2021 gemeldet, ohne dass etwas passiert ist. Erst nach einer Anfrage des MieterMagazins nahm die Behörde den Fall auf.

Das Bezirksamt hat dann tatsächlich für zwei Wohnungen ungenehmigte Leerstände festgestellt und daraufhin entsprechende Verwaltungsverfahren eingeleitet. „Hierzu werden die jeweiligen Eigentümer angeschrieben und Unterlagen angefordert“, erklärt der zuständige Stadtrat Cornelius Bechtler (Grüne). „Je nach Notwendigkeit und Ausmaß kann dies bereits einige Zeit in Anspruch nehmen, und je nach Ergebnis können sich noch längere Folgeverfahren anschließen.“

Unterdessen hat die Vermieterin Anträge auf eine Genehmigung des Leerstands bis zum 31. Dezember 2023 gestellt. Über diese Anträge hat das Bezirksamt auch im Januar 2024 noch nicht entschieden, obwohl die beantragte Leerstandsdauer schon abgelaufen ist. Allein durch die Antragstellung können vermietungsunwillige Eigentümer:innen also Zeit gewinnen. Ob der Antrag genehmigt oder abgelehnt wird, ist insofern egal.

Derweil wurden die Bewohner:innen des Hauses Mitte Dezember 2023 per Brief darüber informiert, dass die Sanierung der leerstehenden Wohnungen milieuschutzrechtlich genehmigt sei. Ende Januar 2024 began-

Foto: Sabine Mittermeier



Seit Jahren könnten zwei Wohnungen in Prenzlauer Berg an verzweifte Wohnungssuchende vermietet sein, wenn die Bezirksverwaltung ungenehmigten Leerstand umstandslos verfolgen würde

nen tatsächlich Bauarbeiten, um die beiden Wohnungen bewohnbar zu machen. Die Hausbewohner:innen sind gespannt, ob sie anschließend auch regulär vermietet werden. Eine Frist hat das Bezirksamt nicht gesetzt. „Da das Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, sind noch keine Fristsetzungen

bezüglich der Wiederaufführung zu Wohnzwecken erfolgt“, erläutert Cornelius Bechtler. Folglich ist auch noch kein Bußgeld verhängt worden. Dieses wäre mit 5000 Euro auch wenig abschreckend für Eigentümer:innen, die auf eine große Wertsteigerung spekulieren.

Jens Sethmann

## ARTENSCHUTZ IN WOHNHÄUSERN



### Umsetzwohnungen für gefiederte Nachbarn

Foto: Martin Grimm /pa



Gebäudebrüterdatenbank  
der Stiftung Naturschutz:

<https://berlin.artenfinder.net/projekte/gebäudebrueuer>

Projekt des Nabu:

<https://berlin.nabu.de/stadt-und-natur/projekte-nabu-berlin/artenschutz-am-gebäude/index.html>

In den Bezirken zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde

Wenn Fassaden gedämmt und Dachböden zu Wohnungen ausgebaut werden, verschwinden Nist- und Ruheplätze von Fledermäusen, Haussperlingen, Mehlschwalben, Mauerseglern und anderen Gebäudebrütern. Jahr für Jahr wird so der Lebensraum von Tieren wegsaniert, die nicht nur für die Artenvielfalt wichtig sind, sondern auch Natur in die Stadt bringen. Zwar sind Bauherren gesetzlich verpflichtet, alternative Nisthilfen zu schaffen – was nicht aufwendig ist und von den Tieren in der Regel gut angenommen wird. Doch häufig wissen die ausführenden Baufirmen weder vom Vorhandensein der tierischen Bewohner noch von der Verpflichtung zur Umsetzung. Daher sind die Naturschutzbehörden auf die Meldungen aufmerksamer Anwohner:innen angewiesen. Wer Bauarbeiten im eigenen oder im Nachbarhaus beobachtet und weiß, dass dort Vögel ein- und ausfliegen oder nisten, sollte das der Naturschutzbehörde melden, am besten mit Fotos oder Videos. So kann das Amt gegenüber dem Eigentümer besser nachweisen, dass es gefährdete Tierarten im Haus gibt. In einigen Bezirken wie etwa Lichtenberg gibt es dafür Online-Formulare. Zusätzlich kann man seine Informationen an die Gebäudebrüterdatenbank der Stiftung Naturschutz Berlin oder an das vom Senat geförderte Projekt „Artenschutz am Gebäude“ des Naturschutzbundes, Landesverband Berlin weitergeben. Die Informationen dienen dazu, den Bestand in Berlin zu erfassen und zu kartieren.

bl

## SENAT ZIEHT ZUSTÄNDIGKEITEN AN SICH

## Schneller geplant, schneller gebaut?

Ein Eckpunktepapier zum geplanten Schneller-Bauen-Gesetz sorgt für Aufregung. Offenbar sollen die Bezirke bei der Planung und Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben weitgehend entmachtet werden.

„Wir wollen mit dem Schneller-Bauen-Gesetz, dass schneller und effektiver geplant wird, dass Doppelarbeiten vermieden werden und dass es eine Planungssicherheit gibt für diejenigen, die in der Stadt was bauen wollen“, erklärt Bausenator Christian Gaebler (SPD).

Noch gibt es keinen Gesetzentwurf, doch ein Eckpunktepapier zeigt, dass man vor allem den Bezirksämtern die Schuld an den langwierigen Planungen und Genehmigungsverfahren gibt. Künftig möchte die Senatsverwaltung laut Eckpunktepapier „die vollständige Zuständigkeit für alle Projekte und Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung“ bekommen. Bislang kann der Senat nur in Ausnahmefällen bei Vorhaben von besonderer stadtpolitischer Bedeutung den Bezirken ein Verfahren entziehen. Den Bezirksämtern ist nicht nur die Geringschätzung ihrer Vor-Ort-Expertise ein Dorn im Auge, auch die vorgesehene Einführung einer „Genehmigungsfiktion“ stößt ihnen sauer auf: Ist ein Antrag nach einer vorgegebenen Zeit nicht beschieden, soll er automatisch als genehmigt gelten.

Dass der Senat ausdrücklich Denkmal-, Natur- und Artenschutz als zu beschleunigende Amtsverfahren benennt, lässt die Kritiker aufhorchen. „Beim Schneller-Bauen-Gesetz geht es nur darum, Beteiligung, Umweltschutz und Städtebau zu schleifen“, sagt der Linken-Baupolitiker Niklas Schenker. Julian Schwarze von den Grünen mahnt: „Klima und Umwelt dürfen nicht auf der Strecke bleiben.“ „Es geht nicht um Kahlschlag, sondern um klare Regeln zu den noch anstehenden Aufgaben“, sagte Gaebler der Nachrichtenagentur dpa. „Das Wichtigste sind aus meiner Sicht verlässliche Fristen.“ Im März

Illustration: Lisa Smith



Achtung: Der Senator zählt jetzt bis drei ...

möchte er einen Gesetzentwurf vorlegen, Mitte des Jahres soll darüber abgestimmt werden.

„Ob die Vorschläge für ein Schneller-Bauen-Gesetz am Ende wirklich für schnelles Bauen sorgen, ist fraglich“, meint Julian Schwarze. An der

Genehmigungsgeschwindigkeit liegt es nämlich nicht. Es gibt in Berlin einen Bauüberhang von über 60000 Wohnungen, die schon längst genehmigt sind, aber aus verschiedenen Gründen nicht gebaut werden.

Jens Sethmann

## BUCH

### Streifzüge durch die Alt-Wiener Zinshäuser



Marion Krammer,  
Andreas Nierhaus,  
Margarethe Szeless,  
Fotos: Nora Schoeller,  
Das Wiener Zinshaus  
– Bauen für die  
Metropole, Salzburg  
2023, 39 Euro

„Den Fremden setzt das großartige Getriebe in dieser langen Straßenzeile in Erstaunen und der Wiener fühlt es dort: ‚Hier sind wir Großstadt.‘“, so ein Journalist 1896 über die hell erleuchteten Schaufenster im Erdgeschoss der Zinshäuser in der österreichischen Hauptstadt. Die Kunsthistoriker:innen erzählen ihre gelungenen Geschichten aus dem Nobelpalais, dem bürgerlichen Mietshaus, dem Massenzinshaus. Im Buch bewegen sie sich kapitelweise von außen nach innen und von unten nach oben: Sogenannte Bettgeher, die ihren Schlafplatz in einer Kleinstwohnung haben, großbürgerliche Damen und ihre Soireen, das Elend in den Dienstbotenwohnungen. Im Schmelztiegel Wien drängten sich Anfang des 19. Jahrhunderts auf einer Fläche von 1,4 Quadratkilometer an die 50000 Menschen. Die Errichtung des berühmten Wiener Rings und der Wegfall der Stadtmauern waren der Startschuss für den Bauboom der Gründerzeit.

Den Autor:innen gelingen gut lesbare Streifzüge zum Mikrokosmos Zinshaus in den Wiener Stadtbezirken, sie wandern von Trockenböden zu Fotoateliers und machen den formalen Reichtum der Fassaden, Foyers und Stiegenhäuser deutlich, der Wien vom Berliner oder Pariser Stadtbild der Gründerzeit unterscheidet. Ein schöner Schmöker für die trüben Tage mit großartigen Fotografien und Texten. eska

## ENERGIEWENDE

# Wind aus den Segeln



**Für die Energiewende sollen sich in Berlin künftig auch Windräder drehen. Eine Studie schlägt geeignete Standorte vor. Werden auch Vorhaben berücksichtigt, die schon in der Phase ihrer Umsetzung sind? Der Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens beklagt die mangelnde Unterstützung durch die Verwaltung in einem solchen Fall.**

An 32 Berliner Standorten könnten sich künftig Windräder drehen. Nach einer Machbarkeitsstudie im Auftrag des Berliner Senats kämen dafür etwa Müggelheim bei Köpenick, die Wuhlheide oder auch das Kraftwerk Klingenberg in Lichtenberg infrage. Eine rasche Auswahl geeigneter Orte ist dringend geboten, denn um die Klimaschutzziele zu erreichen, verpflichtet das seit Februar 2023 geltende Wind-an-Land-Gesetz alle Bundesländer, auf zwei Prozent ihres Territoriums den Bau von Windkraftanlagen zu ermöglichen. Stadtstaaten müssen zwar deutlich weniger Fläche ausweisen als Flächenländer, aber für Berlin wären es dennoch

446 Hektar – ein Areal, das eineinhalbmal so groß ist wie das Tempelhofer Feld. Die Studie, durchgeführt vom Umweltforschungsunternehmen Bosch & Partner und dem Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik, berücksichtigte bei der Standortsuche unter anderem den Gebäudebestand und die Art von deren Nutzung, aber auch Abstandsvorgaben sowie Erholungs- und Naturschutzgebiete. Unter dem Strich hat sich ergeben: 95,1 Prozent des Berliner Stadtgebietes sind „für die Windenergienutzung kategorisch auszuschließen“.

Berlin, das bisher fast ausschließlich auf Solarenergie setzt, muss sich jetzt überlegen, wie die Anforderungen des Wind-an-Land-Gesetzes zu erfüllen sind – und sollte vielleicht auch Vorhaben unterstützen, die schon auf dem Weg sind. Beispiel: die geplanten vier Kleinkraftwindanlagen auf dem Lichtenberger Hochhaus Liese der Howoge, für die bereits die Fundamente auf dem Dach vorhanden sind. Seit drei Jahren könnten sich hier Windräder drehen und bis zu

Foto: Christian Muhrbeck



120 000 Kilowattstunden Ökostrom im Jahr erzeugen. Aber das Baugenehmigungsverfahren dümpelte vor sich hin, bis die Verwaltung schließlich feststellte, dass die Anlage gar nicht in die Zuständigkeit des Bauresorts fällt, sondern unter die Maschinenrichtlinie. Dem Wohnungsbauunternehmen nimmt das buchstäblich den Wind aus den Segeln, erklärt Howoge-Geschäftsführer Ulrich Schiller. „Von Politik und Verwaltung erwarten wir schon die Unterstützung, die die Energiewende braucht.“  
*Rosemarie Mieder*

**Der Gesetzgeber verpflichtet auch die Stadtstaaten, auf ihrer Fläche den Wind als Energieerzeuger zu nutzen**

## ENERGIEVERSORGUNG

# Die Fernwärme ist zurück, das Gas kommt als Nächstes



1,6 Milliarden Euro kostet Berlin der Rückkauf des Fernwärmenetzes

**Nach Strom- und Wassernetz kommt nun auch das Fernwärmenetz wieder in kommunale Berliner Hände. Die Rekommunalisierung von Leistungen der Daseinsvorsorge nimmt Fahrt auf. Und auch das Gasnetz soll wieder in städtischen Besitz gehen.**

Nach langen Verhandlungen ist es der Stadt Berlin gelungen, sich mit dem schwedischen Energieunternehmen Vattenfall über den Kauf des Fernwärmeversorgungsnetzes zu einigen. Für rund 1,6 Milliarden Euro geht die Versorgung von 1,3 Millionen Haushalten mit Fernwärme in die öffentliche Hand. Ein Verhandlungspunkt war der Preis. Während Vattenfall anfänglich Forderungen von drei bis vier Milliarden Euro erhob, machte die Stadt deutlich, dass sie nur einen Preis unterhalb von zwei Milliarden Euro akzeptieren werde. Ein weiterer Verhandlungspunkt war die Verknüpfung des Fernwärmenetz-Kaufs mit dem Rückkauf der Gasag. Hierzu war Vattenfall zunächst überhaupt nicht be-

reit. Da aber alle anderen Kaufinteressenten keine für Vattenfall in Frage kommenden Angebote für das Fernwärmenetz abgeben wollten, war am Ende Berlin der einzige Bieter. So einigte man sich darauf, dass Vattenfall seine Anteile an der Gasag an das Land Berlin verkauft und die Stadt damit Mehrheitseigner wird. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner zeigte sich mit dem Verhandlungsergebnis zufrieden, das Finanzsenator Stefan Evers und Wirtschaftssenatorin Franziska Giffey erzielt haben: „Der Ankauf wird den Berlinerinnen und Berlinern eine sichere, effiziente und nachhaltige Energieversorgung zu fairen Preisen gewährleisten.“  
*Stefan Klein*



Foto: Sabine Mittermeier

MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG

# Verhaltener Programmstart



Foto: Christian Muhrbeck

Insgesamt 848 Mietwohnungen profitieren von Fördergeldern des Programms „Soziale Wohnraummodernisierung SWM 2023“ in Höhe von 36 Millionen Euro für eine energetische Sanierung. Ausgestattet war das im letzten Jahr neu aufgelegte Programm mit 70 Millionen Euro – gut die Hälfte der Gelder blieb also liegen. Trotzdem verbreitet Bausenator Gaebler Optimismus, das Programm werde „gut nachgefragt“. Die Förderung soll einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und Gebäudeeigentümer:innen Sanierungsanreize geben. Es werden Zuschüsse von 480 bis 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vergeben – je nachdem, welcher Standard erreicht wird. Mindestanforderung ist der sogenannte Effizienzhausstandard 85. Um preisgünstigen Wohnraum zu

sichern, ist an die Förderung eine 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung geknüpft. Die Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete ist auf maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter monatlich beschränkt. Der Berliner Mieterverein hält den Zeitraum der vorgesehenen Sozialbindung für viel zu kurz – der privaten Wohnungswirtschaft ist aber schon diese Auflage offensichtlich viel zu weitgehend. Den größten Teil der Förderung nahmen 2023 landeseigene Wohnungsunternehmen in Anspruch: Vier von fünf Förderzusagen für mehr als 800 Wohnungen gingen an sie. Nur ein nicht-städtischer Anbieter – eine Genossenschaft – beantragte die Förderung auch. *Jens Sethmann*

◀ Was staatliche Mittel für den Neubau und die Modernisierung eint: Private Eigentümer verschmähen sie, weil mit ihnen eine 15jährige Belegungs- und Mietenbindung einhergeht

Das Programm zur Förderung von energetischen Sanierungen wurde gerade einmal zur Hälfte ausgeschöpft. Aber Bausenator Christian Gaebler (SPD) spricht von einem guten Start.

■ Weitere Informationen: Münzel, Martin: *Bauen für die Zukunft – Die Siemensstadt. Berlin 2019*

Anzeige

## Sie sind Mieter\*in?

## Ihr Haus soll verkauft werden?

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

## Sprechen Sie uns an.

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

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

## Wir sind die Brandmauer



Fotos: Nils Richter

100 000 Menschen waren angemeldet, 150 000 schließlich angereist aus allen Teilen Deutschlands, um am 3. Februar auf der Bundestagswiese und rund um den Reichstag eine Menschenkette von beeindruckendem Ausmaß zu bilden. Der Berliner Mieterverein (BMV) war eine von 1874 Organisationen, die diese Demonstration von Solidarität und gegenseitigem Respekt unterstützt haben. Der BMV-Vorsitzender Dr. Rainer Tietzsch erinnerte im Aufruf daran, dass Berlin eine Stadt der Zugewanderten ist – seit eh und je. Die Achtung der Menschenwürde verbiete es, um politischer Vorteile willen Ressentiments gegen Menschen zu schüren. Tietzsch: „Wir wissen alle, wohin das führen kann.“ *mm*

## NACHBARSCHAFTSRÄUME Warum plötzlich ein Vertrag?

In der Schlangenbader Straße in Wilmersdorf wohnen über dreitausend Menschen. Früher konnten sie ein ganzes Dachgeschoss mit Gemeinschaftsräumen nutzen. Ein Raum ist davon noch übrig. Und jetzt will die Degewo dafür einen Gewerbemietvertrag abschließen. Warum?

Die Mieter in der Schlangenbader Straße sind aktiv. Sie haben sich zu einer Gruppe namens „Nachbarn-für-Nachbarn“ zusammengeschlossen und entwickeln jede Menge Aktivitäten. Das Spektrum reicht von wöchentlichen Skat- und Spieleabenden über eine Ukulele-Gruppe bis hin zu einem Kultfilm-Kinoabend jeden Monat. Dafür nutzen Sie einen Raum in der Schlangenbader Straße 24c, der ihnen bisher kostenfrei vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wurde. Doch auf einem Treffen Ende letzten Jahres, bei dem es eigentlich nur um technische Aspekte wie etwa die Anbringung zusätzlicher Steckdosen

Foto: Nils Richter



gehen sollte, verlangte die Degewo den Abschluss eines Gewerbemietvertrags für die weitere Nutzung. Auf Anfrage des MieterMagazins betonte das Wohnungsunternehmen, dass man die ehrenamtliche Arbeit der Mieterinitiativen als einen wertvollen Beitrag zu aktiven, lebenswerten Quartieren betrachte, den man wo immer möglich gern unterstütze. Doch: Im konkreten Fall hätte es immer wieder Nutzungskonflikte gegeben. Deshalb wolle man nun die Nutzung vertraglich regeln. Die Degewo schlägt vor, dass ähnlich wie in anderen Quartieren von ihr ein Träger wie zum Beispiel ein Verein für den Gemeinschaftsraum als Ver-

tragspartner fungiert. Die Degewo zu den Kosten: „Wir haben nicht die Absicht, Gewinn zu erzielen.“ Von Nutzungskonflikten als Begründung zeigt sich Ursula Reh von Nachbarn-für-Nachbarn verwundert. „Die Mieter:innen fragen bei uns an, und wir organisieren die Nutzung der Räume.“ Auch Firmen des Wohnungsunternehmens würden manchmal einen Raum benötigen „Dann schauen wir, wie wir alle Wünsche koordinieren können.“ Von Konflikten oder gar Streitigkeiten ist ihr nichts bekannt. Warum die Degewo also nun auf einem Vertrag beharrt, ist rätselhaft.  
*Stefan Klein*

**Die Aktiven von Nachbarn für Nachbarn rätseln: Von Nutzungskonflikten, die nun einen formalen Vertrag erfordern, wissen sie nichts**

## „BAU-TURBO“

### Freifahrschein für Zersiedelung und Luxusbau?

Wird der neue „Bau-Turbo“ wieder die alten Bau-Sünden begehen?

**Gegen den lahrenden Wohnungsbau will die Bundesregierung den „Bau-Turbo“ zünden und Stadtplanungsregeln außer Kraft setzen. 20 Verbände warnen dringend davor.**



Foto: Weingartner/pa

In Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) weitreichend abgewichen werden können, wenn in einem Bauvorhaben mehr als sechs Wohnungen entstehen oder durch Ausbauten und Umnutzungen neue Wohnungen geschaffen werden. Das besagt der erste Entwurf des Bundesbauministeriums für einen neuen Paragraphen 246e des BauGB, der befristet bis Ende 2026 gelten soll. Dadurch könnten ohne Beteiligungsverfahren und ohne Bauleitplanung große Teile der Stadt unversehens zu Bauland werden. Umweltverbände kritisieren, dass das Gesetz die innerstädtische Bodenver-

siegelung und die Zersiedelung der Stadtränder massiv beschleunigen würde, obwohl es bereits genug ausgewiesenes Bauland gibt. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bemängelt, dass sich die Sonderregelung nicht ausschließlich auf bezahlbaren Wohnraum bezieht. So könnten auch Luxuswohnungen in Dachaufstockungen entstehen, ohne dass etwa die mieterschützenden Genehmigungsvorbehalte in Milieuschutzgebieten beachtet werden müssten. Für Investoren ist das eine Art städtebaulicher Freifahrschein für ihre Renditevorhaben in den Gentrifizierungs-Quartieren“, mahnt der DMB. *Jens Sethmann*

## BMV-FORUM WOHNUNGSPOLITIK

## Was bestimmt den Preis der Vergesellschaftung?

Der Berliner Mieterverein (BMV) hat am 30. Januar in seiner Veranstaltungsreihe „Forum Wohnungspolitik“ zu einer Diskussion eingeladen, um mit Fachleuten über offene Fragen zur Vergesellschaftung profitorientierter Wohnkonzerne zu sprechen.

Auch wenn der Berliner Senat es nicht wahrhaben will: Dass die Vergesellschaftung verfassungsrechtlich möglich ist, hat die eigens eingesetzte Expertenkommission seinerzeit bestätigt. Welche Entschädigungssumme Berlin dafür zahlen müsste und was das für die Bewirtschaftung der Wohnungen bedeutet, ist allerdings umstritten. „Das ist eine wichtige Frage, weil sie auch über die künftigen Miethöhen mitentscheidet“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz.

Der Weimarer Wirtschaftsprofessor Thorsten Beckers, der Mitglied der Expertenkommission war, erklärt die Maßstäblichkeit der Entschädigung: „Sie muss hoch genug sein, um den Interessen der von der Vergesellschaftung Betroffenen gerecht zu werden, und niedrig genug, um die Mieten für die dort Wohnenden reduzieren zu können.“ Auf jeden Fall könne die Entschädigungszahlung unter dem Verkehrswert der Immobilien liegen.

Wohnungswirtschaftler Jan Kuhnert glaubt, dass wegen des schlechten Zustands der Wohnungen erhebliche Preisabschläge gerechtfertigt sind. Der BMV weist auf die gerade bei den Wohnkonzerne immer wieder vorhandenen großen Instandhaltungsdefizite, Heizungsausfälle, Aufzugsstörungen und vieles mehr hin.

Aber nicht nur der Aufwand, der nötig ist, um den Wohnungsbestand wieder in einen ordentlichen Zustand zu bringen, sondern auch die Investitionen, die für die bis 2045 vorgesehene Klimaneutralität erforderlich sind, sollten in die Entschädigungszahlungen mit eingepreist werden.



Fotos: Sabine Mittermeier

Matthias Bernt vom Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung findet die Idee gut, dann wäre die Wertermittlung kein Problem. Allerdings: „Wir haben eine Regierung, die das gar nicht will“, gibt er zu bedenken.

Arie van Wijngaarden, ehemaliger Projektmanager für Stadterneuerung in Amsterdam, berichtet, dass die Niederlande nach einer Privatisierungswelle noch 30 Prozent So-

zialwohnungen mit gesetzlichen Höchstmieten hat, doch die Wartezeit für eine solche Wohnung beträgt in Amsterdam 13 Jahre. Diese Erfahrung habe ihm eines gelehrt, dass es besser ist, einen großen öffentlichen Sektor zu haben, sagt Arie van Wijngaarden. „Ich bin jetzt Rentner. Meine Pensionskasse hat Millionen in Vonovia investiert. Und trotzdem unterstütze ich die Vergesellschaftung.“ Jens Sethmann

Das Forum Wohnungspolitik des Berliner Mietervereins diskutierte diesmal, was bei einer Entschädigung für enteignete Wohnungen alles berücksichtigt werden muss



Ariel van Wijngaarden argumentiert mit Erfahrungen in den Niederlanden für eine Vergesellschaftung in Berlin

## BUCHTIPP

## Profit statt Nächstenliebe im Sinn



Ralf Hutter: *Der Hausherr gibt es, der Hausherr nimmt es: Profitgier und Verdrängung im christlichen Immobiliengeschäft, Alibri; 1. Edition;*

*Buchvorstellung durch den Autor am 13. März 2024 um 19 Uhr im Kiezraum auf dem Dragonerareal (hinter dem Rathaus Kreuzberg am Mehringdamm)*

Aus Hunger und Wohnungsnot der Nachkriegsjahre entstand die kirchliche Wohnungshilfe – ein christlicher, ein sozialer Gedanke, Glaube, Ethik und Wirtschaftlichkeit miteinander zu verbinden. 2018 besetzten Aktivist:innen das Kreuzberger Gebäude Großbeerenstraße 17, das der Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (ASW) gehört, einem der größten deutschen Immobilienunternehmen – und das gehört zur katholischen Kirche.

Der Journalist und Soziologe Ralf Hutter (43), ganz einsamer Streiter gegen die Macht der Kirche als Immobilienbesitzer, beschreibt insbesondere anhand von Fällen aus Köln, Düsseldorf und Berlin, dass die Kirchen menschenunwürdig vermieten und von Nächstenliebe keine Rede sein kann. In den großen Wohnanlagen finden sich Mieter:innen genauso ausgeliefert wie anderswo auch. Hutter zeigt auf, dass kirchliche Immobilienunternehmen sich nicht von weltlichen unterscheiden, dass Wohnungsmängel, Mietsteigerungen, Repressalien und Kündigungen auch bei den Kirchen zum Geschäft gehören – nicht unbedingt ein Wissensvorsprung nach der Lektüre. eska

## EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

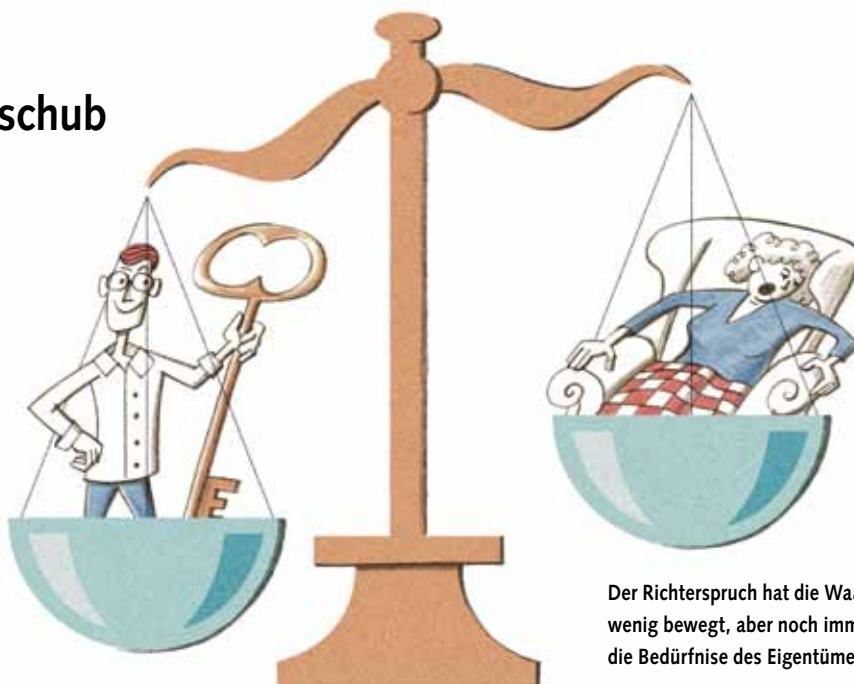
# Landgericht gewährt Aufschub

**In einem Urteil zu einer Räumungsklage wegen Eigenbedarfs haben die Mieter:innen eine zweijährige Schonzeit bekommen.**

Ein zumindest überraschendes Urteil hat am 25. Januar 2024 die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin gefällt. Zwar wurde in dem Fall eine Eigenbedarfskündigung der Vermieterin für rechtmäßig erkannt, jedoch zugleich die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Dauer von zwei Jahren angeordnet. Dies begründete das Gericht damit, dass es den Beklagten in dem vorliegenden Fall nicht möglich gewesen sei, angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen. Demzufolge können Mieterinnen und Mieter unter Berufung auf die sogenannte Sozialklausel (§ 574 Abs. 1 und 2 BGB) nach Abwägung mit den Vermieterinteressen unter gewissen Voraussetzungen die Fortsetzung ihres Mietverhältnisses verlangen, auch wenn die zuvor ausgesprochene Kündigung wirksam ist. Diese Voraussetzungen sah das Gericht als gegeben an. Zum einen hatten sich die Mieter seit der Kündigung nachweisbar intensiv um eine neue Wohnung gekümmert. Doch angesichts der bekannten Situation, dass Wohnungsmangel in ganz Berlin herrscht („Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“), berücksichtigte das Gericht, dass auch über das sogenannte Geschützte Marktsegment in absehbarer Zeit kein freier Alternativwohnraum in Berlin zur Verfügung stehen würde.

Doch das Urteil lässt sich nicht ohne Weiteres auf alle Fälle von Eigenbedarfskündigungen übertragen. Das Gericht kam bei seiner Abwägung der Interessenlagen zu dem Schluss, dass das Eigenbedarfsinteresse der Vermieterin nicht besonders dringlich sei. Dies kann in anderen Fällen auch anders beurteilt werden. Trotzdem bewertet der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels, die Entscheidung als positiv: „Damit stehen Mieterinnen und

Illustration: Julia Gandras



Der Richterspruch hat die Waage ein wenig bewegt, aber noch immer wiegen die Bedürfnisse des Eigentümers schwerer

Mieter wesentlich besser da, als wenn das Gericht nur auf die gesetzliche Räumungsfrist verwiesen hätte.“ Einen kleinen Wermutstropfen hatte das Gericht für die Mieter allerdings doch parat: Für die verlängerte Mietzeit hat es die Miete im

Urteil auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben.

Völlig fraglich ist natürlich, ob es den Mieter:innen gelingen wird, in diesen zwei Jahren „Schonfrist“ eine neue Wohnung zu bezahlbarem Preis zu finden. *Stefan Klein*

■ *Landgericht Berlin II, 67 S 264/22*  
Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

## FILM

### Ein weiblicher Blick auf das Leben der Familie van der Rohe




Ansichtslink zum Film:  
*Mies van der Rohe – A Female Family Saga*

Der renommierten Schweizer Dokumentar-Filmerin Sabine Gisiger gelingt mittels der Erinnerungen der Schauspielerin und Tänzerin Georgia van der Rohe, ihren beiden Schwestern Traudel und Marianne und insbesondere der Mutter Ada eine weibliche Sicht auf die Familie, weniger auf die Architektur des Vaters und Ehemanns Ludwig Mies, mehr auf die Lebensträume der weiblichen Familienmitglieder.

Shootingstar Mies van der Rohe ist berühmt. Er ist der Mann in der Öffentlichkeit. Seine Familie lebt fernab seiner Berliner Etagenwohnung im bayerischen Icking. Nicht auf die Weltausstellung 1929 in Barcelona, einzig 1927 bei der Einweihung der Weißenhofsiedlung in Stuttgart, wurden die Töchter eingeladen. Der Vater macht sich rar. Mit der Interieur-Designerin Lilly Reich arbeitet er am Dessauer Bauhaus zusammen. Heute noch verkauft der Hersteller Knoll zu einem Preis ab 15 000 Euro eine Liege aus Lillys Entwurf von 1930 – unter dem Namen des Architekten und nicht unter dem der Schöpferin.

Mies will für das Nazi-Regime arbeiten, er wehrt sich vehement gegen seinen erzwungenen Austritt aus der Akademie der Künste. 1938 geht er ins Exil nach Chicago. Seine Familie, auch Lilly Reich, bleibt in Deutschland. In dem Film glänzt Katharina Thalbach, fein platziert auf ein „van der Rohe-“ (oder Lilly Reich-?) -Möbel und gibt Georgia ihre Stimme. Ein geschickter dramaturgischer Kniff, so gelingen die vielen Übergänge vom Hier und Jetzt in die Vorkriegs-Stadtarchitekturen dieser bravourös inszenierten Film-Materialschlacht. Sehenswert! *eska*



# Sozialer Wohnungsbau in der Krise

Foto: Carot/pa

Der Soziale Wohnungsbau ist in der Krise – nicht erst seit gestern. Seit Jahren schaut der Staat fast tatenlos zu, wie die Zahl der Sozialwohnungen immer weiter abschmilzt und wie die Mieten auf dem freien Markt in immer höhere Sphären steigen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist nicht mehr nur gefährdet, sondern schlicht nicht mehr gewährleistet. Die Versuche von Bund, Ländern und Gemeinden gegenzusteuern, wirken meist hilflos. Ein beherztes finanzielles und gesetzgeberisches Engagement des Staates wäre jetzt nötiger denn je. 910 000 Sozialwohnungen fehlen in Deutschland. Das hat das Pestel-Institut aus Hannover herausgefunden. Die Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“ wurde im Auftrag des Bündnisses „Soziales Wohnen“ erstellt, dem der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft BAU, die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie sowie zwei Verbände der Bauwirt-

schaft angehören. Pestel-Institutsleiter Matthias Günther wirft dem Bund „Missmanagement“ vor.

Der Staat hat im vergangenen Jahr 2,5 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau ausgegeben, aber insgesamt mehr als 20 Milliarden Euro für die Unterstützung bedürftiger Menschen beim Wohnen bezahlen müssen – vor allem für die „Kosten der Unterkunft“ im Bürgergeld und für das Wohngeld. „Die Sozialausgaben fürs Wohnen sind damit achtmal so hoch wie die Förderung für den Neubau von Sozialwohnungen“, sagt der Pestel-Chef. „Das ist ein deutliches Missverhältnis.“

„Die Lage am Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu: steigende Mieten, kaum Neubau und keine Besserung in Sicht“, stellt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten fest. In Berlin besteht aktuell ein Defizit von 131 000 Sozialwohnungen.

*Jens Sethmann*



# 4 Thesen zur Ursache

Zwei Jahrzehnte lang spielte der Soziale Wohnungsbau bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum keine große Rolle mehr. Zahlreiche Sozialwohnungen fielen bereits aus den Bindungen und fanden sich auf dem freien Markt wieder, wo sich auch immer mehr Wohnungssuchende drängten.

## 1. Der Staat weigert sich, eine aktive Rolle im Sozialen Wohnungsbau zu übernehmen.

In den letzten Jahren haben Bund und Länder zusammen weniger als 2,5 Milliarden Euro pro Jahr für den Sozialen Wohnungsbau ausgegeben. „Der Niedergang des Sozialen Wohnungsbaus wird jährlich dokumentiert – keine Bundesregierung ist ausreichend dagegen vorgegangen, auch die Ampel nicht“, sagt Linken-Wohnungspolitiklerin Caren Lay. Das selbstgesteckte Ziel des Bundes, jährlich 100000 Sozialwohnungen zu bauen, wurde nicht ansatzweise erreicht. „Für 2023 wurde uns die Planung von 50000 Sozialwohnungen in Deutschland gemeldet“, musste Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) einräumen. Fertiggestellt wurden im vergangenen Jahr sogar nur rund 30000.

Der Bund hatte bis vor einigen Jahren den Sozialwohnungsbau auf ein Minimum heruntergefahren. Berlin stellte die Neubauförderung 1997 ein, befreite ab 1998 immer mehr Siedlungen von den Belegungsbindungen, strich 2003 die Anschlussförderung und ermöglichte noch 2011 die vorzeitige Ablösung von Sozialbindungen. Mit der Grundgesetzänderung von 2006 hat der Bund die Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau ganz an die Bundesländer übertragen. Die Kompensationszahlungen in Höhe von 518 Millionen Euro, die er übergangsweise jährlich an die Länder zahlte, erwiesen sich als nicht ausreichend. Bis 2017 wurden sie auf 1,5 Milliarden Euro angehoben. Doch



Foto: Britta Pedersen/pa

einige Länder haben die Bundesmittel für ganz andere Dinge ausgegeben. Inzwischen hat der Bund erkannt, dass die Länder mit der Aufgabe allein überfordert sind, und stellt regulär Geld für den Sozialen Wohnungsbau in seinen Haushalt ein. ■

Drei Milliarden Euro hat Bundesbauministerin Klara Geywitz für den Sozialen Wohnungsbau in diesem Jahr vorgesehen – ein Klacks in Anbetracht des Erforderlichen

## 2. Der Staat macht Mieter:innen zu Bittsteller:innen.

Die zu kurz gedachte Baupolitik verursacht eine Mangellage, die der Staat ausgleichen muss

Durch das Herunterfahren des Sozialen Wohnungsbaus hat der Bund „drastisch steigende Ausgaben für die Kosten der Unterkunft und für das Wohngeld provoziert“, erklärt Pestel-Institutsleiter Matthias Gün-

ther. Weil es immer weniger bezahlbare Sozialwohnungen gibt, müssen Mieter:innen auf dem freien Markt teure Wohnungen anmieten und sind auf individuelle Unterstützungsleistungen des Staates angewiesen, um die Marktmieten überhaupt stemmen zu können. Der Untersuchung des Pestel-Instituts zufolge hat der Staat 2023 erstmals mehr als 20 Milliarden Euro an Sozialausgaben für die Unterstützung von Menschen beim Wohnen ausgegeben: gut 15 Milliarden Euro für die „Kosten der Unterkunft“, die überwiegend von den Jobcentern gezahlt werden, und zusätzlich über 5 Milliarden Euro für das Wohngeld. So wichtig diese Leistungen zweifellos sind – in dem Maße, wie sich der Staat aus dem Sozialwohnungsbau zurückzieht, müssen Menschen

beim Staat um Hilfen für die Wohnkosten bitten. Sie müssen gegenüber Behörden und Vermietern ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen, erheblichen Papierkram bewältigen und aufgrund der Überlastung der Ämter oft monatelang auf einen Bescheid warten. Mieter:innen mit geringen Einkünften werden so zu Bittsteller:innen gemacht. Erfahrungsgemäß beantragen viele Berechtigte die ihnen zustehenden Leistungen nicht – sei es aus Unwissen, Überforderung, Scham oder weil man einfach nicht als „Sozialfall“ betrachtet werden will. Dass dies den öffentlichen Haushalten nicht ganz ungelegen kommt, liegt nahe. Im Etat des Bundesbauministeriums für 2024 ist das Wohngeld der größte Einzelposten. ■



Foto: Nils Richter

### 3. Die Wohnungswirtschaft ist hochsubventioniert.



Foto: Christian Muhrbeck

Wie die staatlichen Ausgaben für das Wohngeld zulegen, so erhöhen sich auch die Mieteinnahmen der Wohnungsanbieter:innen

Das Wohngeld ermöglicht es den Menschen, ihre Miete zu zahlen – eigentlich profitieren davon aber die Vermieter:innen. Über den Umweg der Mietenden fließt die staatliche Subvention in deren Taschen. Gleiches gilt für die „Kosten der

Unterkunft“. Professionelle Vermieter:innen wissen, bis zu welcher Höhe die Jobcenter die Wohnkosten übernehmen, und reizen ihre Mietforderungen entsprechend aus. Auch Wohngeldzahlungen werden bei den verlangten Mieten „eingepreist“.

„Um bedürftigen Haushalten das Wohnen überhaupt noch zu ermöglichen, ist der Staat mittlerweile gezwungen, stetig steigende Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt zu akzeptieren“, erklärt Pestel-Chef Günther. „Dadurch sind die notwendigen staatlichen Ausgaben für das Wohngeld und für die Kosten der Unterkunft geradezu explodiert. Am Ende profitieren davon allerdings vor allem die Vermieter.“ Die staatlichen Unterstützungszahlungen an die Mieter:innen sichern so die Mieteinnahme-Erwartungen der Vermieter:innen ab.

Zudem können Eigentümer:innen für Neubau- oder Modernisierungsinvestitionen zahlreiche Förderprogramme mit Zuschüssen und zinsverbilligten Darlehen in Anspruch nehmen. Es gibt vielfältige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, die Grundsteuer wird ohnehin im Rahmen der Nebenkosten von den Mieter:innen bezahlt, und die Grunderwerbsteuer wird bei privaten Wohnungsunternehmen häufig mit Share Deals umgangen.

„Die Wohnungswirtschaft ist eine der höchstsubventionierten Wirtschaftsbranchen“, sagt der Stadtsoziologe Andrej Holm von der Berliner Humboldt-Universität. Der Bund plant, dem Bereich Wohnungswesen im Jahr 2024 Finanzhilfen und Steuervergünstigungen in Höhe von 22,3 Milliarden Euro zu gewähren: ein Drittel aller Subventionen. |

### 4. Teile der privaten Wohnungswirtschaft boykottieren die soziale Wohnraumversorgung.

Sozialwohnungen werden heute fast nur von öffentlichen Wohnungsunternehmen und zu einem kleinen Teil von Genossenschaften errichtet. Obwohl der Staat versucht, attraktive Förderprogramme aufzulegen, verschmäht die private Wohnungswirtschaft die Wohnungsbaufördergelder. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Berlin lassen sich auch ohne Fördergelder fantastische Mieten erzielen – da bürdet man sich keine Mietpreis- und Belegungsbindungen auf. Das Bauen von vielen günstigen Wohnungen würde zudem den Wohnungsmarkt entspannen – ein vom Staat mit der Förderung gewollter Effekt, der aber das auf der Knappheit des Angebots beruhende Geschäftsmodell der Immobilienbranche beschädigen würde.

In Berlin werden neue Sozialwohnungen fast ausschließlich von den landeseigenen Wohnungsbaugesell-

schaften errichtet. Im Jahr 2023 entfielen 3065 der 3492 neu bewilligten Sozialwohnungen auf sie. Seit der Wiederaufnahme der Förderung im Jahr 2014 haben Private nur fünf Prozent der Sozialwohnungen gebaut. Dort, wo sie aus vertraglichen Gründen zum Bau eines Anteils von Sozialwohnungen verpflichtet sind, übertragen sie diese Aufgabe meist an ein landeseigenes Unternehmen. Auch die Förderung von energetischen Modernisierungen wurde in Berlin nur von landeseigenen Unternehmen und einer Genossenschaft in Anspruch genommen.

Dennoch setzt der Berliner Senat weiter auf die Privaten, indem er zum Beispiel 2022 ein „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ mit ihnen vereinbart hat. Mehrere Bündnispartner hielten zentrale Verabredungen schon nach kurzer Dauer nicht ein: Die Vonovia hat alle Neubaupläne auf Eis gelegt,



Foto: Sabine Mittermeier

Heimstaden fühlt sich nicht an die vereinbarten Mieterhöhungsgrenzen gebunden, der Zentrale Immobilienausschuss ZIA sieht sich nicht in der Lage, seine Mitgliedsunternehmen zur Beachtung der Vereinbarungen anzuhalten, und die Adler Group ist schon wieder aus dem Bündnis ausgetreten. Dennoch hält der Senat unbeirrt daran fest. |

Bei bester Marktlage investieren Kapitalgeber nicht in Wohnungen, die Auflagen haben

# 4 Wege zur Problemlösung

In Berlin zielen die bisherigen Anstrengungen des Senats lediglich darauf ab, durch Neubau das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände bei der Marke von 100 000 Wohnungen aufzuhalten. Um den Bedarf an sozial gebundenen Wohnungen zu decken, braucht es deutlich mehr.

## 1. Der Soziale Wohnungsbau wird wieder hochgefahren.

Bund und Länder müssen die Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus massiv erhöhen. Diese Investitionen rechnen sich auf lange Sicht. „Denn jede einmalige Förderung, durch die eine neue Sozialwohnung entsteht, erspart dem Staat erhebliche Summen, die er sonst auf Dauer für Mietzahlungen ausgeben muss“, erklärt Matthias Günther vom Pestel-Institut. Das Bündnis „Soziales Wohnen“ fordert deshalb, dass Bund und Länder umgehend 50 Milliarden Euro für die Förderung von sozialem Wohnraum bereitstellen. Nur so könne es gelingen, dem Ampel-Ziel von 100 000 Sozialwohnungen pro Jahr wenigstens ein Stück näher zu kommen. Darüber hinaus sollte ein Sonderbudget „Sozialer Wohnungsbau“ geschaf-

fen werden, das gezielt dort eingesetzt wird, wo der Mangel an Sozialwohnungen besonders hoch ist und der Staat heute überdurchschnittlich hohe Mieten für bedürftige Haushalte zahlt. Das Bündnis will damit „Treffsicherheit statt Gießkannenprinzip“ gewährleisten. Der Berliner Mieterverein (BMV) teilt die Forderung. „Allerdings muss sichergestellt werden, dass die Bestimmungen nicht aufgeweicht werden“, sagt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass vorrangig Wohnungen für mittlere Einkommen gebaut werden und die auf Sozialwohnungen angewiesenen Haushalte mit geringen Einkünften leer ausgehen. Auf Dauer sind Sonderprogramme aber keine Lösung. Deshalb fordert



Foto: Christian Muhrbeck

das Bündnis, den Sozialen Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe im Grundgesetz abzusichern und von der Schuldenbremse auszunehmen. Der Mehrwertsteuersatz für den Neubau von Sozialwohnungen solle von 19 auf 7 Prozent ermäßigt werden. |

„Treffsicherheit statt Gießkannen-Prinzip“: Sozialwohnungen sollen dort gebaut werden, wo der Mangel am größten ist

## 2. Die Wohngemeinnützigkeit wird eingeführt.

Blick zurück mit Wehmut: Die Gemeinnützigkeit war ein Eckpfeiler deutscher Wohnungs-Versorgung

Die seit Jahren diskutierte Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit würde auch außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus auf Dauer günstige Mieten und sichere Wohnungen garantieren. Schon in der al-

ten Bundesrepublik konnten Wohnungsunternehmen sich als gemeinnützig anerkennen lassen und so erhebliche Steuervorteile genießen, wenn sie sich auf soziale Vermietungsregeln verpflichteten. 1989 wurde die jahrzehntelang bewährte Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen jedoch abgeschafft. Die Vorteile der Wohngemeinnützigkeit in der Wohnungskrise hat auch die neue Bundesregierung erkannt. Vor allem auf Betreiben der Grünen wurde die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit im Koalitionsvertrag vereinbart. Vorgekommen ist das Projekt aber kaum. Das Bauministerium hat im Juni 2023 nur einen grob skizzierten Entwurf vorgelegt. Ein Gesetz-

entwurf ist auch nach mehr als zwei Jahren Ampel-Regierung nicht in Sicht. „Hier muss die Bundesregierung endlich Nägel mit Köpfen machen“, fordert Wibke Werner. „Es gibt gute Vorschläge, wie mit der Einführung einer Wohngemeinnützigkeit die nachhaltige und gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung gelingen kann.“ Dazu gehören einerseits steuerliche Zuschüsse und Begünstigungen für die Wohnungsunternehmen, andererseits eine Gewinnbeschränkung und Reinvestitionspflicht sowie klare Bewirtschaftungsregeln und langfristige Bindungen. Eine „Schmalpurlösung“ mit kosmetischen Änderungen der Abgabenordnung lehnt der Berliner Mieterverein ab. |



Foto: MM-Archiv

### 3. Die private Wohnungswirtschaft wird in die Pflicht genommen.



Foto: Christian Muhrbeck

Die privaten Wohnungsunternehmen müssen bei der Gemein-Aufgabe Sozialer Wohnungsbau mit ins Boot (hier: Berliner Neubau-Bündnis aus dem Jahr 2022)

Wenn private Immobilienunternehmen sich dem Bau von Sozialwohnungen verweigern – hat es dann noch Sinn, sie mit immer höheren Fördersummen, immer schwächeren Sozialbindungen, immer höheren Einstiegsmieten und immer kürzeren Bindungszeiträumen ködern zu wollen? Die Berliner Linke meint „nein“ und möchte einzig und allein auf die

öffentlichen Wohnungsunternehmen setzen. „Der Senat muss sich endlich ernsthaft mit unserem Vorschlag auseinandersetzen, anstatt auf das Prinzip Hoffnung zu setzen“, appelliert der Linken-Wohnungspolitiker Niklas Schenker. Der BMV meldet Zweifel an der Umsetzbarkeit an: „Die kommunalen Unternehmen werden es alleine nicht schaffen, den großen Bedarf an Sozialwohnungen zu decken“, sagt Wibke Werner. „Private Wohnungsunternehmen sollten daher jetzt nicht aus der Pflicht genommen werden.“ Dafür braucht es allerdings mehr als die unverbindlichen windelweichen Absichtserklärungen des Berliner Wohnungsbündnisses, die folgenlos gebrochen werden können.

„Es muss dafür gesorgt werden, dass Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau auch abgerufen werden und dass sich neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen auch

private Vermieter finden, die zum sozialen Wohnungsbau bereit sind“, so Werner. „Die Bezirke könnten zum Beispiel verstärkt über das kooperative Baulandmodell diese privaten Vermieter zu mehr sozialem Wohnungsbau verpflichten.“ Das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplans kann ebenfalls genutzt werden, um den Anteil an Sozialwohnungen zu erhöhen.

„Auch könnte die Bindungsdauer für die geförderten Wohnungen deutlich verlängert werden, damit diese nicht bereits nach 25 oder 30 Jahren wieder aus den Bindungen fallen“, fordert die BMV-Geschäftsführerin. Hamburg hat gezeigt, dass so kurze Bindungszeiten kein Naturgesetz sind. Durch das erfolgreiche Volksbegehren „Keine Profite mit Boden und Miete“ wurde der öffentliche Druck so hoch, dass der dortige Senat 2022 für neue Sozialwohnungen einen Bindungszeitraum von 100 Jahren festgelegt hat. ■

### 4. Die Mietrechtsreform wird umgesetzt.

Ein weiteres Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung würde dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum dienen: die Mietrechtsreform. Vereinbart sind die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf 11 Prozent in drei Jahren sowie die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029. Der zuständige Justizminister Marco Buschmann (FDP) blockt dies aber beharrlich ab.

„Der arme Herr Buschmann arbeitet nach eigener Aussage schon so lange mit Hochdruck an den Punkten aus dem Koalitionsvertrag zum Mieterschutz – und passiert ist bislang dennoch nichts“, sagte Matthias Weinzierl, Leiter der Kampagne Mieterschritt im Dezember bei einer

Protestaktion vor dem Justizministerium. „Dabei müssten auf dem Papier gerade mal zwei Zahlen ausgetauscht werden“, so Weinzierl. Auch DMB-Präsident Lukas Siebenkotten beschwert sich über die „unsägliche Blockadehaltung des Bundesjustizministers“. Angesichts der dramatischen Lage auf dem Mietmarkt fordert er außerdem einen zeitlich befristeten Mieterschritt, die Verschärfung der Mietpreisbremse, die Ahndung von Wuchermieten und ein Verbot von neuen Indexmietverträgen. Der BMV sieht darüber hinaus noch Regelungsbedarf bei der Vermietung möblierter Wohnungen und bei der Frage, welche Mieten in den Mietspiegel einfließen. „Nicht zuletzt müsste die Möglichkeit der Eigenbedarfskündi-



Foto: Christian Muhrbeck

gung viel restriktiver geregelt werden“, fordert BMV-Geschäftsführerin Werner. ■

Die Verschleppung der Mietrechtsreform vergrößert den Handlungsbedarf immer mehr

■ Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“ des Pestel-Instituts unter: <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/>



Foto: SenStadt/Ildia Irri

Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt (Bildmitte), die von ihr berufenen Mitglieder des Baukollegiums

## 100. SITZUNG DES BAUKOLLEGIUMS Fachberatung für die schöne Stadt

Das Baukollegium tagte am 29. Januar zum 100. Mal. In der Jubiläumsrunde berieten die Architektur-Fachleute über das Kulturforum und blickten zurück auf die 15-jährige Geschichte des Expertengremiums.

■ Informationen zum Baukollegium: [www.berlin.de/sen/bauen/baukultur/baukollegium/](http://www.berlin.de/sen/bauen/baukultur/baukollegium/)

„Das Baukollegium ist zu einem festen Bestandteil der Stadtentwicklung in Berlin geworden“, lobte Bausenator Christian Gaebler (SPD) zum Jubiläum. Das Gremium berät im Dialog mit den Bauherr:innen, der Verwaltung und der Stadtgesellschaft über Bauprojekte, die für das Stadtbild eine besondere Bedeutung haben. Obwohl die Fachleute nur Empfehlungen zur Architektur aussprechen, hat ihr Wort Gewicht.

Regula Lüscher, ehemalige Senatsbaudirektorin, hat das Baukollegium 2008 ins Leben gerufen

Ins Leben gerufen wurde das Baukollegium im Jahr 2008 von der damaligen Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. Ihr Vorgänger Hans Stimmann hatte noch nach seinem eigenen, eher konservativen Geschmack in die Gestaltung von stadtbildprägenden oder zentral gelegenen Bau-

vorhaben hineinregiert. Regula Lüscher wollte das mit einem sechsköpfigen Gremium auf eine breitere Basis stellen.

Mehr Transparenz wurde damit aber zunächst nicht hergestellt. Erst seit 2017 sind die Sitzungen und deren Protokolle öffentlich, inzwischen werden die Sitzungen auch gestreamt.

### Soziale Fragen in den Nebenrollen

Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt, die das Baukollegium seit 2021 leitet, freut sich über die Ansprüche an das Gremium. „Wir alle wünschen uns eine schöne und lebenswerte Stadt.“ Der Senator erwartet vom Baukollegium noch etwas anderes: „Für mich ist ein wichtiger Aspekt auch die Beschleunigung von Bauvorhaben.“

Soziale Fragen spielen dagegen nur eine Nebenrolle. Mit Wohnungsbauten befasst sich das Baukollegium selten. In letzter Zeit ging es um Projekte am Checkpoint Charlie, am Alexanderplatz und an der Urania. Auf der Internetseite des Baukollegiums kann jede:r Anregungen geben, womit sich das Gremium befassen soll. Die Vorschläge kommen aber meist von den Bezirksämtern.

Ganz unabhängig ist das Baukollegium nicht. So hat es 2018 noch Hochhäuser auf dem Karstadt-Grundstück am Kurfürstendamm abgelehnt, gab aber 2021, nachdem der Senat mit dem Eigentümer Signa einen „Letter of Intent“ unterzeichnet hatte, doch grünes Licht. Dass der Beschluss in einer geheimen Sitzung fiel, wurde der Öffentlichkeit erst durch eine parlamentarische Anfrage bekannt. Das Vertrauen in die Unabhängigkeit des



Foto: Bernd von Jutrczenka/pa

Baukollegiums hat dadurch gelitten – verstärkt auch durch die fulminante Pleite des hinter Signa stehenden Österreicher René Benko.

Mit Bauwettbewerben befasst sich das Baukollegium nicht. So ist es am umstrittenen Molkenmarkt nicht beteiligt. Dort hat Senatsbaudirektorin Kahlfeldt im Alleingang das Wettbewerbsverfahren kurz vor der Kürung eines Siegerentwurfs abgebrochen und die weit fortgeschrittene Planung wieder in Frage gestellt. Das weckt doch wieder Erinnerungen an die stimmannsche Autokratie.

Jens Sethmann

### Externe Expertise mit gesicherter Einflussmöglichkeit

Im Baukollegium sitzen neben der Senatsbaudirektorin sechs Fachleute aus Architektur sowie Stadt- und Landschaftsplanung, die nicht in der Verwaltung arbeiten. Die aktuellen Mitglieder kommen aus Zürich, Amsterdam, Leipzig, Weimar und Berlin. Sie werden auf Vorschlag der Senatsbaudirektorin für zwei Jahre berufen. Durch ihre Auswahl kann die Direktorin also auch Einfluss auf die grobe architektonische Richtung nehmen. Petra Kahlfeldt steht für eine deutlich konservativere Architektur als ihre Vorgängerin Regula Lüscher. js

## BEDROHTE NAHVERSORGUNG (3)

## Das Wohnzimmer außer Haus

Die in Berlin liebevoll „Spätis“ genannten Verkaufsstellen sind allgegenwärtig im Straßenbild, doch viele aus der Nachbarschaft bemerken, dass ihr Stamm-Treffpunkt seine Türen für immer schließt. Die Gesamtzahl der Spätis in Berlin nimmt ab. Woran liegt es?

## Ost-Berliner Erfindung

Spätis sind nicht, wie man glauben könnte, eine Kreuzberger, ja nicht einmal eine West-Berliner Erfindung. Der erste „Früh- und Spätkauf“ wurde 1952 in der Ost-Berliner Stalinallee eröffnet. Er diente zur Versorgung der Leute, die zur Schichtarbeit gingen und nicht zu den üblichen Öffnungszeiten einkaufen konnten. In der Gestalt ähnelten sie aber eher den üblichen Läden. In West-Berlin wurden die Tabak und Bier verkaufenden Kioske erst nach der Wende zu den sozialen Treffpunkten, die man sich heute nicht mehr aus Berlin wegdenken kann. *stk*

Der Quicky-Markt in der Skalitzer Straße 96 in Kreuzberg war einer dieser typischen Spätis: Süßigkeiten, Tabakwaren, Getränke und Paketstation. Doch wie alle wirklich guten Spätis war er viel mehr. Er war Mittelpunkt des sozialen Lebens in der Umgebung. „Ich habe hier praktisch meine Jugend verbracht“, sagt einer der Gäste, die immer auf den Bänken an den Tischen vor dem Späti saßen. 14 Jahre lang kümmerte sich das Betreiberpaar Jennifer und René um die Sorgen und Nöte der Gäste, waren Kummerkasten, Schlüsselaufbewahrung, Nachrichtenzentrum. Doch dann kam im Mai 2023 zum Ablauf der fünfjährigen Befristung des Gewerbemietvertrags von der Hausverwaltung das Verlängerungsangebot. Ein Schock. Denn im Namen des Vermieters, eines großen

US-Investors, wurde eine neue Miete verlangt, die mehr als doppelt so hoch war wie die bisherige. Unmöglich für das Betreiberpaar, das zu stemmen. Die Hoffnung, dem Vermieter die Situation erklären zu können und so eine Herabsetzung der angebotenen Miethöhe zu erreichen, war vergeblich. „Die durch die Grundstückseigentümer avisierte Miete entspricht einer angemessenen und an diesem Standort marktgerechten Miete“, antwortete die Hausverwaltung auf eine entsprechende Anfrage. Ein Entgegenkommen sei nicht möglich.

## Keine Verhandlungsbereitschaft erkennbar

Doch die Betreiber gaben nicht auf. Mit Hilfe der Anwohnerinitiative „Bizim Kiez“ organisierten sie den Protest gegen die harte Haltung des Vermieters. Es gab eine große Kundgebung vor dem Späti, die Medien berichteten. Um die erwartbar höhere Kautionszahlung zu finanzieren, wurde ein Crowdfunding ins Leben gerufen, das nach kurzer Zeit 8000 Euro zusammen hatte. Doch all dies konnte die Vermieterseite nicht beeindruckt. Im Gegenteil, sie wertete die Spendenbereitschaft für den Späti als Anzeichen mangelnder Wirtschaftsfähigkeit. Schließlich kam die endgültige Absage: „In-

sofern erscheint uns in Anbetracht der hohen Konkurrenz, der zukünftig deutlich höheren Mietbelastung und der bereits aktuell anscheinend geringen verfügbaren Mittel eine erneute Anmietung durch Herrn G. nicht angemessen.“

Am 15. September 2023 mussten René und Jennifer den Laden schließen, nicht ohne eine Abschiedskundgebung veranstaltet zu haben. „So kann ich mit erhobenem Kopf rausgehen“, sagte Jennifer. Doch nicht allein die horrenden Mietforderungen sind der Grund, warum die Zahl der Berliner Spätis von 2000 im Jahr 2016 auf heu-

Ein typischer Späti mit dem typischen Späti-Schicksal: Quicky-Markt in der Skalitzer Straße

Die Spätkauf-Kioske sind bei der Berliner Bevölkerung beliebt – ihre Anzahl nimmt dennoch von Jahr zu Jahr ab



alle Fotos: Sabine Mittermeier

te nur noch 800 Läden zurückgegangen ist, wie die Interessenvertretung „Späti e.V.“ schätzt. Als Problem wird vor allem das Sonntagsverkaufsverbot gesehen. Schon seit Langem fordert der Verein, die Spätis den Tankstellen und dem Bahnhofsverkauf gleichzustellen. Doch zahlreiche Vorstöße, darunter auch zwei Briefe an den Regierenden Bürgermeister Wegner, blieben erfolglos. Die Senatsverwaltung sieht keinerlei Möglichkeit, die Verordnung über die Sonntagsruhe für die Spätis zu lockern. So werden sie wohl weiter immer weniger werden, diese „zweiten Wohnzimmer“ in der Nachbarschaft.

Stefan Klein

Typen von Wärmereferfassungsgeräten (von oben nach unten): „Verdunsteröhrchen“, digitale Verbrauchserfassung, mit mobilem Auslesegerät vor Ort, per Funk und Internet von Ableseunternehmen per Fernabfrage übermittelte Verbrauchsdaten (großes Bild)



Foto: Wolfram Steinberg/pa

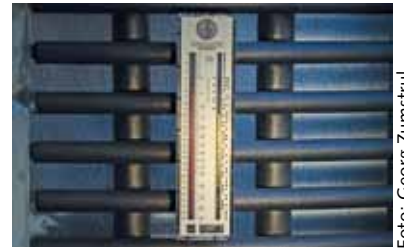


Foto: Georg Zumstru



Foto: Aslan Alphan



Foto: Christian Muhrbeck

## ABLESEDIENSTLEISTER

# Die Verbrauchserfassung ist oft überteuert

**Jeder vierte Mieterhaushalt zahlt zu viel für die Erfassung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs. Der Ablesemarkt wird von wenigen großen Firmen beherrscht, obwohl es günstigere Alternativen gibt. Allerdings haben Eigentümer:innen meist kein Interesse, den Anbieter zu wechseln.**

Das Bundeskartellamt hat schon 2017 den Ablesemarkt untersucht und ein Oligopol, also eine marktbeherrschende Stellung weniger Firmen, festgestellt. Die beiden Marktführer Ista und Techem beherrschen zusammen über 50 Prozent des Marktes, gemeinsam mit Brunata, Minol und Kalorimeta sogar mehr als 70 Prozent.

Auch wenn kein Kartell mit illegalen Preisabsprachen vorliegt, erschweren die Firmen den Wettbewerb. „Ein Anbieterwechsel ist

regelmäßig mit hohen Kosten verbunden und durch lange Vertragslaufzeiten und technische Hürden zusätzlich erschwert“, moniert der Präsident des Bundeskartellamtes, Andreas Mundt. So betragen die Eichfristen bei Kaltwasserzählern sechs Jahre und bei Warmwasserzählern fünf Jahre. Ein Anbieterwechsel mit verlustfreiem Austausch beider Zähler ist so nur alle 30 Jahre möglich.

## Vermieter haben kein Interesse an günstigerem Anbieter

Mundt wies auch auf die fehlende Preissensibilität hin: „Es ist ein Grundproblem, dass die Kosten für das Ablesen in der Regel vom Mieter getragen werden, die Auswahl und die Beauftragung des Ablese Dienstes hingegen der Vermieter trifft.“ In Deutschland sind rund 200 Firmen am Markt. Doch Vermieter:innen haben schlicht kein Interesse, einen günstigeren Ablese Dienst zu suchen, weil ohnehin die Mieter:innen alles bezahlen.

Das Bundeskartellamt hatte deshalb 2017 empfohlen, die Eichfristen gesetzlich zu vereinheitlichen und Zähler zu verwenden, die auch für an-

dere Firmen ablesbar sind. Außerdem solle man prüfen, ob die Verbrauchserfassungskosten nicht von der Vermieterseite zu tragen seien. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert dies seit Längerem. Nach der geänderten Heizkostenverordnung müssen bis Ende 2026 alle Erfassungsgeräte fernablesbar sein. Sie müssen zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass das Ablese system in einem Haus auch bei einem Anbieterwechsel weitergenutzt werden kann.

Wechselwillige Hausverwaltungen berichten, dass sie die großen Ablesefirmen beim Versuch eines Bluffs er tappten: sie drohten den sofortigen Ausbau ihrer Geräte an – was sie dann aber nicht in die Tat umgesetzt haben. Obwohl die Funkablesung gegenüber der Ablesung an jedem Heizkörper der Wohnung viel weniger Personal erfordert, sind die Ablesekosten nicht gesunken. Die Verbrauchserfassungs-Dienstleister haben ihr Geschäftsfeld zudem auf Rauchwarnmelder ausgeweitet. Inzwischen sind Ista und Techem für Milliarden summen an chinesische beziehungsweise schweizerische Investoren verkauft worden.

*Jens Sethmann*

### Ein Viertel der Mieter:innen zahlt zuviel

Wenn die Kosten der Verbrauchserfassung mehr als 15 Prozent der eigentlichen Heizkosten ausmachen, sind sie eindeutig zu hoch. In den Abrechnungen sind sie oft als „Kosten Geräte Heizung“ oder „Zusatzkosten Warmwasser“ ver Klausuliert. Die Kosten der Verbrauchserfassung sind häufig zu hoch und verstoßen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. „Mehrkosten, die nicht in Relation zum Nutzen stehen, dürfen Vermieter:innen nicht umlegen“, sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Nach einer Erhebung des Verbraucherzentrale-Bundesverbandes von 2019 zahlen 26 Prozent der Haushalte mehr als 15 Prozent ihrer Heizkosten an die Ablesefirmen, weitere 26 Prozent auch schon grenzwertige 10 bis 15 Prozent.

js

WAS IST LOS IN ... LICHTENBERG?

# Nah an Mitte – und völlig anders

Nach der Sanierung ein schmuckes Altbauquartier: der Kaskelkiez

**Boomtown Lichtenberg:** Es ist der am schnellsten wachsende der zwölf Berliner Bezirke mit 310 000 Einwohner:innen. Allein im Jahr 2023 kamen etwa 10 000 Menschen hinzu. Und das heißt: Bauen, bauen, Lichtenberg bauen. Hier leben junge Familien, Rentner, Flüchtlinge, Alt- und Neuberliner, dafür muss man die Infrastruktur schaffen, Schulen, Kitas, Gewerbe, Straßen, den Nahverkehr. Die erweiterte Strecke der U-Bahnlinie 5 mit ihren nun denkmalgeschützten Bahnhöfen führt vom Stadtrand in Hönow bis zum Hauptbahnhof. Investiert wurden für die 2,2 zusätzlichen Kilometer 525 Millionen Euro aus Bundes- und Landesmitteln. Dafür hat der Bezirk Lichtenberg nun Anschluss an die historische Mitte wie auch in die weite Welt.

alle Fotos: Christian Muhrbeck



Große neue Gewerbeansiedlungen finden sich an der Spree in Rummelsburg

Die einst dörfliche Idylle spiegelt sich nur noch in Namen, etwa im „Fennpfuhl“, einem ehemaligen Feuchtwiesengebiet südlich der Trasse der Landsberger Allee mit Plattenbauten wie sie typisch sind für den Ost-Berliner Bezirk. Der erste Regierungschef der DDR, Walter Ulbricht, forderte unter der Parole „besser, schneller, billiger“ im Jahr des Mauerbaus 1961 forcierten Wohnungsbau, insbeson-

dere in Lichtenberg. Seinerzeit entstanden die ersten Plattenbauten, die als Muster dienten für die in den folgenden Jahrzehnten eingesetzte Wohnungsbauserie P-2. Mit dem Versuchsbau „P-2 Fennpfuhl“ und dem daraus abgeleiteten Typenbau WBS 70 wurden in der DDR über eine Million Wohnungen errichtet, und auch im Ausland, in den sozialistischen Bruderländern, war der Typ ein Verkaufsschlager. Geschichte zeigt sich auch in den Bauten der Staatsicherheit, die bis heute das Gesicht Lichtenbergs prägen: die Zentrale an der einst abgeschirmten Normannenstraße bis hoch hinter das furchtbare Stasi-Gefängnis in Hohenschönhausen, mit Plattenwohnungsbauten für die Funktionärsfamilien südlich der Frankfurter Allee, die Straßen benannt nach den Mitgliedern der „Roten Kapelle“. Die Häuserzeile der Stasi an der Frankfurter Allee, die seit Jahrzehn-

ten leersteht und verrottet, gehört dem Land Berlin. Durch den sanierten Kaskel-Kiez mit seinen niedrigen Gründerzeithäusern und den kleinen Vorgärten und schmucken Läden geht es Richtung Ostkreuz in die Rummelsburger Bucht. Aus den noch aus der Kaiserzeit stammenden Arbeitshäusern und dem Gefängnis sind längst teure Eigentumswohnungen geworden, während auf dem Wasser in der Bucht eine Art Elendsquartier aus maroden Booten dümpelt.

## Neues Gewerbe entlang der Spree

Auf einem rund 38 000 Quadratmeter großen Gelände entsteht derzeit das größte Schulbauprojekt der Hauptstadt: zwei Schulen mit Platz für 1 600 Schüler:innen plus zwei übereinander gestapelte Sporthallen.

Bis 2026 soll auf der linken Seite der Hauptstraße stadtauswärts Gewerbe entstehen – die „New Work Offices“. Auf der rechten Seite wächst ebenfalls Gewerbe im großen Stil: die „Spreeküste“ am südöstlichen Spreeufer, ein 30 Hektar großes Entwicklungsgebiet. Wasserseitig am Ostkreuz hat das Unternehmen „Coral World Berlin“ mit einem riesigen Aquarium als Publikumsmagnet beim Bauamt die Aufhebung der Baupläne beantragt. Man will größer bauen, und auch ein Hotel soll es sein. Entstanden ist dort auch das Bürogebäude „B:Hub“, wenige Meter weiter plant die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge

Das Wohngebiet Fennpfuhl am westlichen Rand von Lichtenberg wurde nach 1960 gebaut – entstanden ist dort auch der Prototyp des in der DDR am meisten errichteten Plattenbaus







schaft trotz der Proteste der Bestandsmieter bis 2025 einen Neubau mit 42 Mietwohnungen. Die Altmietler blicken auf die Neubauten, dekoriert mit aufgemalten Blumen. In Hohenschönhausen wird die ehemalige brachiale Vertragsarbeiterunterkunft von 1977 in Zusammenarbeit mit dem Bauträger Belle Epoque umgestaltet. Es war einst einer der größten Wohnheimkomplexe der DDR.

### Größte vietnamesische Community in Deutschland

Kuba und Angola haben ihre Arbeiter:innen nach dem Fall der Mauer zurückgeholt aus den Fünf-Quadratmeter-Zimmern in Ost-Berlin. Vietnam fehlte das Geld. So entstand in Lichtenberg die größte vietnamesische Community Deutschlands mit

den Bau von 169 Mietwohnungen. Gewerbeprojekte wie die „Axis Offices“ verändern den Stadtplan rund um das Ostkreuz. Lichtenberg ist (noch) nicht trendig wie Friedrichshain nebenan. Nördlich angrenzend liegt Marzahn, südlich die verschla-



fene Villen-Idylle von Karlshorst, das Dahlem des Ostens, wo derzeit jeder Quadratmeter zugebaut wird. Einer der wichtigsten Player in Lichtenberg ist das Wohnungsunternehmen Howoge. Im Ortsteil Friedrichsfelde plant es den Bau von 300 Mietwohnungen für bis zu 600 Menschen, und auch in Alt-Hohenschönhausen soll zwischen der „Gartenstadt Hohenschönhausen“ und dem Gewerbegebiet Marzahner Straße ein neues Wohnquartier entstehen: 450 Mietwohnungen auf 27000 Quadratmetern. An der Lichtenberger Gotlindestraße errichtet die landeseigene Wohnungsbaugesell-

etwa 8000 Menschen, inzwischen zum Teil in der dritten Generation dort lebend, immer noch weitestgehend für sich, etwa im Dong Xuan Center, das wie ein riesiges Ufo in der Herzbergstraße gelandet scheint und dort für ein Stück Vietnam in Lichtenberg sorgt: mit Supermärkten voller Plastikmüll und asiatischen Lebensmitteln, mit Friseuren, Res-



### Das Rathaus ist mit sich selbst beschäftigt

Das Bezirksamt Lichtenberg arbeitete zwei Monate lang ohne einen regulären Stadtrat für Bauen und Stadtentwicklung. Der Amtsinhaber Kevin Hönicke (SPD) wurde im Oktober suspendiert. Bezirksbürgermeister Martin Schaefer (CDU) verbot ihm die Amtsausübung und das Betreten der Diensträume. Hönicke wird vorgeworfen, Berichte über sexuelle Übergriffe durch den Katastrophen- und Zivilschutzbeauftragten des Bezirks an die Presse durchgestochen zu haben. Schaefer hat just diesen Mann damit beauftragt, die undichte Stelle ausfindig zu machen. Am 12. Dezember hat die vormalige Sozialstadträtin Camilla Schuler (Linke) das Bauressort übernommen. Hönicke wurde auf das Ressort Schule und Sport abgeschoben, welches er aber bis auf Weiteres nicht wahrnehmen kann. Das Bezirksamt ist somit vorläufig nur vier- statt sechsköpfig – die AfD hat keinen Stadtrat stellen können, der von den Bezirksverordneten akzeptiert wird. Die SPD wirft insbesondere der CDU vor, „politisches Kapital aus der Situation“ schlagen zu wollen. In der einstigen Linken-Hochburg kann die CDU im Bezirksamt nun durchregieren, denn den zwei Stadträtinnen von Linken und Grünen stehen zwei von der CDU gegenüber – und bei einem Patt gibt die Stimme des Bürgermeisters den Ausschlag.

Nach einer Meldung der Berliner Zeitung droht möglicherweise inzwischen auch der Hönicke-Nachfolgerin Schuler der Rauswurf durch den Lichtenberger Bezirksbürgermeister Schaefer, da sie auf Aufklärung der Vorwürfe gegen den Katastrophen- und Zivilschutzbeauftragten wegen sexueller Belästigung gedrängt haben soll.

js

aurants und allerlei Dienstleistungen, die ungeübten Augen eher verborgen bleiben.

Gleich hinter dem Center liegen die Bauten des VEB Elektrokohle, in denen 1989 die Einstürzenden Neubauten ihr erstes Konzert im Osten feierten. Lichtenberg ist eine Reise wert.

Jens Sethmann

◀ Rück- und Umbau des Kraftwerks Klingenberg sollen bis 2040 für klimaneutrale Wärme sorgen

▼ Eine Shopping-Mall eigener Art ist das vietnamesische Dong Xuan Center



## WOHNGELDANTRAG

## Der Teppich kann bleiben, wo er ist

■ Weitere Infos unter: [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-60-wohngeld-was-ist-das-wer-bekommt-es-mit-berechnungsbeispiel.htm#2-Wer-ist-wohngeldberechtigt](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-60-wohngeld-was-ist-das-wer-bekommt-es-mit-berechnungsbeispiel.htm#2-Wer-ist-wohngeldberechtigt)

Wer einen Wohngeldantrag stellt, muss seine Besitztümer offenlegen. Kein Grund, auf die Zulage zu verzichten, denn vieles, was zum Leben gehört, kann gar nicht angerechnet werden. Auch die Vermögensgrenze wurde deutlich angehoben.



Illustration: Julia Gandras

Ob als Geldanlage angeschafft oder aus Familienbesitz geerbt: Bei Vermögenswerten wie zum Beispiel Schmuck macht das Wohngeldamt Unterschiede

„Eigentlich müsste meine 88-jährige Nachbarin einen Wohngeldantrag stellen, weil sie kaum noch über die Runden kommt“, schrieb vor einiger Zeit eine Mieterin dem Mieter-Magazin. „Aber es fällt ihr schwer, um Hilfe zu bitten: Sie fühlt sich von dem umfangreichen Formular überfordert und ist vor allem irritiert bei der Frage nach ihren Vermögens-

werten.“ Müsse sie jetzt etwa ihren Schmuck schätzen lassen? Oder den Esstisch aus dem Erbe ihrer Eltern verkaufen?

Rechtsanwältin Petra Goebel kennt solche Ängste aus ihrer Beratungspraxis beim Berliner Mieterverein (BMV): „Neben dem Einkommen – der Rente beispielsweise – werden auch Vermögenswerte bei einem Wohngeldantrag angerechnet“, erklärt sie. Dazu gehören Bargeld, Sparvermögen, Immobilien und Aktiendepots. Ebenso können Schmuck, Gemälde und Antiquitäten, die der Geldanlage dienen, zur

### Nicht jeder Vermögenswert wird berücksichtigt

Entscheidung über einen Wohngeldantrag mit herangezogen werden. „Es gibt auch Vermögen, das nicht mit angerechnet werden darf“, erläutert Petra Goebel. Dazu gehören ein „angemessener Hausrat“, der private PKW, selbstgenutztes Wohneigentum und auch Vermögen

aus der Altersvorsorge (Höchstgrenze: 30000 Euro).

Um Eheringe oder Schmuckstücke, die man als Geschenke – etwa zu Hochzeitstagen – erhalten hat, oder um den Biedermeiersekretär, der ein altes Familienerbstück ist, muss sich keiner Sorgen machen. Anwältin Goebel: „Niemandem wird der Teppich unter den Füßen weggezogen.“ Was angemessen und damit nicht anrechenbar ist, kann jedoch von Fall zu Fall verschieden sein: Die selbstgenutzte Wohnimmobilie schließt nicht vom Wohngeldanspruch aus – eine riesige Mietwohnung, in der längst nur noch eine Person lebt, kann dagegen schon ein Ablehnungsgrund für den Antrag bei der Behörde sein.

### Hohe Freigrenzen für Vermögen

Petra Goebel rät dennoch allen, die nicht wissen, wie sie gerade in der jetzigen Zeit mit ihren hohen Nach- und künftigen Vorauszahlungen über die Runden kommen sollen, einen Wohngeldantrag zu stellen.

Denn anders als beispielsweise beim Bürgergeld oder BAföG wird bei vorhandenem Vermögen das Wohngeld in den meisten Fällen nicht abgelehnt, weil der Gesetzgeber die Freigrenzen sehr hoch angesetzt hat und ein überwiegender Teil der Antragsteller sie gar nicht erreicht.


Laut Wohngeld-Verwaltungsvorschrift liegt die Obergrenze für das erste zu berücksichtigende Haushaltsmitglied bei 60000 Euro und für jedes weitere bei 30000 Euro. Rechtsberaterin Petra Goebel weiß, dass es dennoch vor allem älteren Menschen schwerfällt, aufs Amt zu gehen: „Sie haben ein Leben lang gearbeitet – und jetzt sollen sie betteln?“ Das höre sie immer wieder. Stattdessen würde erst einmal im Haushalt gespart, wo es nur geht, die Heizung heruntergedreht und auf jeden Komfort verzichtet.

„Aber niemand muss sein Ersparnis aufessen, bevor ein Anspruch auf Unterstützung besteht“, erklärt die Juristin.

Rosemarie Mieder

### Deutlich höherer Zuschuss seit der Wohngeldreform

Seit über einem Jahr gilt die Wohngeldreform, die mit durchschnittlich rund 370 Euro pro Monat (bis dahin rund 180 Euro) deutlich höhere Beihilfen vorsieht. Wohngeld gibt es als **Mietzuschuss** für Mieter:innen, aber auch als sogenannter **Lastenzuschuss** für Menschen im selbst genutzten Wohneigentum. Den **Zuschuss** bekommen alle, die ein eigenes Einkommen haben. Neben dem Lohn aus Erwerbsarbeit zählen dazu Renten, Arbeitslosengeld I oder Kurzarbeitergeld. Wer Bürgergeld erhält (früher Arbeitslosengeld 2), hat keinen Anspruch auf Wohngeld, da diese Leistung dort bereits mit eingerechnet ist. (§ 7 WoGG). Das gilt auch für alle, die Grundsicherung im Alter oder Sozialhilfe bei Erwerbsminderung beziehen. *rm*

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Wohnflächenberechnung

**Zum Begriff der „Türnische“ im Sinne der Vorschrift des § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV.**

BGH vom 27.9.2023 – VIII ZR 117/22 –

 Langfassung im Internet

Bekanntlich dürfen Mieter die Miete mindern, wenn die tatsächliche Wohnfläche mindestens um 10 % geringer ist, als vertraglich vereinbart.

Im vorliegenden Streitfall ging es um die daher erhebliche Frage, ob die Wohnflächenabweichung 9,63 oder 10,04 Prozent betrug. Die Differenz von 0,41 Prozent ergab sich daraus, wie Türnischen in der Wohnung zu bewerten sind.

Hierzu hat der BGH nun grundsätzlich entschieden: Nach der ständigen Rechtsprechung des für Wohnraummietachen zuständigen Senats des BGH sei der Begriff der „Wohnfläche“ im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen und vorliegend aufgrund der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln, wenn nicht – wofür im hier vorliegenden Fall jedoch keine Anhaltspunkte vorlägen – die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimessen oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender sei.

Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV blieben bei der Ermittlung der gemäß § 2 WoFIV zur Wohnung gehörenden Grundflächen die Grundflächen von Türnischen außer Betracht.

Eine Türnische im Sinne der vorgenannten Vorschrift sei eine Öffnung in einer – die Grundfläche eines Raums im Sinne von § 3 Abs. 1 WoFIV begrenzenden –

Wand, die einen Durchgang durch diese ermögliche. Hierbei komme es im Hinblick auf den Regelungszweck des § 3 Abs. 3 WoFIV und die Systematik der Wohnflächenverordnung nicht entscheidend darauf an, ob in die Wandöffnung eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut sei. Denn der Verordnungsgeber habe den Abzug der in § 3 Abs. 3 WoFIV aufgeführten Grundflächen bestimmter Raumteile bei der Wohnflächenberechnung im Hinblick auf deren geminderten Wohnwert vorgesehen. Diese Bewertung treffe für eine Wandöffnung, die den Zugang zu einem Raum oder den Durchgang zwischen Räumen ermögliche, unabhängig davon zu, ob sie (zudem) von einem Türrahmen eingefasst sei oder durch eine (vorhandene) Tür verschlossen werden könne. Die Grundfläche einer solchen Wandöffnung weise aufgrund ihrer baulichen Gestaltung grundsätzlich einen eigenen Wohnwert nicht auf, weil sie für eine Nutzung zu Wohnzwecken im Regelfall nicht oder allenfalls gemindert zur Verfügung stehe.

Dabei sei es nicht von entscheidender Bedeutung, ob der Mieter die betreffende Wandöffnung tatsächlich als Zugangs- oder Durchgangsmöglichkeit nutze oder ob eine solche Nutzung aus „raumgestalterischer Sicht“ sinnvoll sei. Aus Gründen der Praktikabilität und Rechtssicherheit seien die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 WoFIV abstrakt formuliert und ihr Vorliegen sei nicht vom tatsächlichen (Nutzungs-)Verhalten des individuellen Nutzers der Räumlichkeiten abhängig. Vor diesem Hintergrund komme es also nicht darauf an, dass die Durchgänge mit schmalen Regalen versehen und auf diese Weise für wohnliche Zwecke genutzt werden könnten.


Auch schließe der Umstand, dass es in der Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer nicht nur eine, sondern zwei gleichförmige Öffnungen im Abstand von nur wenigen Metern nebeneinander gebe, für sich genommen die Einordnung der beiden Öffnungen oder auch nur einer der beiden als Türnischen nicht aus.

Gingen die Wandöffnungen aber in Anbetracht ihrer Ausmaße über die Gestaltung einer Türöffnung wesentlich hinaus und seien sie deshalb nach herkömmlichem Verständnis, von dem ersichtlich auch der Verordnungsgeber ausgegangen sei, nicht mehr als Türöffnung, sondern etwa als ein größerer Wanddurchbruch anzusehen, sei diese Fläche der Grundfläche hingegen zuzuordnen.

### Nachschieben von Kündigungsgründen

**Die Vorschrift des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach Kündigungsgründe, die in dem Kündigungsschreiben nicht angegeben wurden, (ausnahmsweise) dann berücksichtigt werden können, wenn sie nachträglich entstanden sind, findet ausschließlich dann Anwendung, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war.**

BGH vom 25.10.2023 – VIII ZR 147/22 –

 Langfassung im Internet

## Instanzen-Rechtsprechung

## Tierhaltung

**1. Klauseln über einen Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Haustierhaltung sind nur insoweit mit den Vorgaben des § 307 BGB vereinbar, als die Zustimmungserteilung „ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien“ abhängig gemacht wird, „die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs“ abzielen. Fehlt es hingegen an sachlichen Kriterien, an denen sich die Entscheidung des Vermieters auszurichten hat und ist die Klausel – mieterfeindlich – dahin auslegbar, dass die Entscheidung des Vermieters „in dessen freies, das heißt an keine nachprüfbar Voraussetzungen gebundenes Ermessen“ gestellt wird, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, sodass die Klausel unwirksam ist und die Zulässigkeit der Haustierhaltung nicht von einer Zustimmung des Vermieters abhängt.**

**2. Ist die Klausel über den Zustimmungsvorbehalt unwirksam, so fehlt es an einer vertraglichen Regelung und hängt es von einer umfassenden Abwägung der Interessen aller Beteiligten ab, ob die konkrete Hundehaltung vom Mietgebrauch umfasst ist oder nicht.**

*LG Berlin vom 7.12.2022  
– 64 S 151/22 –, mitgeteilt  
von VRiLG Jörg Tegeger*  
➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte im vorliegenden Fall seine Ablehnung der Hundehaltung mit den der Hunderasse X zugeschriebenen Risiken eines besonders ausgeprägten Bewegungsdrangs, eines starken Beschützerinstinkts und eines schwach ausgeprägten Talents, unbeaufsichtigt in der Wohnung zurückzubleiben, begründet. Dem hielten die Mieter unter anderem entgegen, dass sie beide im Schichtdienst tätig seien, sich also abwechselnd um die Betreuung des Tieres kümmern können und werden, dass sie über langjäh-

rige Erfahrung mit der Betreuung und Erziehung von Hunden verfügen und außerdem auf zusätzliche Unterstützung von Nachbarn zurückgreifen können.

Diese besonderen Umstände hatte der Vermieter nach Ansicht des Gerichts nicht ausreichend in den Blick genommen und deswegen die aus der Rassezugehörigkeit fließenden Risiken der Hundehaltung zu Unrecht als von vorneherein unbeherrschbar eingeschätzt. Er hatte dabei auch nur unzureichend berücksichtigt, dass die Mieter selbstverständlich für Abhilfe sorgen und die Hundehaltung in der Wohnung notfalls werden beenden müssen, sollten sich die aufgezeigten Risiken realisieren und es ungeachtet der Bemühungen der Mieter um die Haltung und Erziehung des Hundes zukünftig durch den Hund zu Störungen der anderen Hausbewohner oder sonst zu Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters kommt.

## Mietpreisbremse

**Ein Verstoß gegen die vorvertragliche Informationsobliegenheit nach § 556 g Abs. 1a BGB führt für den gesetzlich bestimmten Mietzeitraum zu einem endgültigen Anspruchsverlust des Vermieters; § 556 g Abs. 1a Satz 3 BGB kann nicht dahin ausgelegt werden, dass die 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigenden Mietbeträge lediglich gesetzlich gestundet würden und nach Ablauf der Zweijahresfrist nachgefordert werden könnten.**

*LG Berlin vom 29.12.2022  
– 64 S 254/22 –, mitgeteilt  
von VRiLG Jörg Tegeger*  
➔ Langfassung im Internet

Hat der Vermieter die Informationen nach § 556 g Absatz 1a Satz 1 BGB (z.B. über höhere Vormiete oder eine vorgenommene Modernisierung) nicht erteilt, kann er sich nach § 556 g Absatz 1a Satz 2 BGB nicht auf die entsprechende Ausnahmvorschrift berufen. Es bleibt dann gemäß § 556 g Absatz 1a Satz 3 BGB für zwei Jahre

ab Nachholung der Auskunft bei der maximal zulässigen Wiedervermietungsmiete von 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ein Verstoß gegen die vorvertragliche Informationsobliegenheit nach § 556 g Abs. 1a BGB führe – so das Landgericht – zu einem Anspruchsverlust des Vermieters und nicht lediglich zu einer vorübergehenden Anspruchshemmung. Die Regelung sei als Strafvorschrift gegen Vermieter zu verstehen, die zulässigerweise mehr als 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete als Miete vereinbaren, die Auskunft aber nicht oder erst später erteilen. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht führe automatisch zum Rechtsverlust des Vermieters. Dieser könne sich auf die höhere Miete für den gesetzlich bestimmten Zweijahres-Zeitraum nicht berufen und müsse nach Rüge den überschießenden Teil zurückzahlen. Hätte der Gesetzgeber statt eines Anspruchsverlusts eine Stundung des Mietanspruchs bei nachträglicher Auskunftserteilung einführen wollen, wäre zu erwarten gewesen, dass er dies dementsprechend klarstellend formuliert hätte. Schließlich wäre die Zulassung einer rückwirkenden Geltendmachung von Vermieteransprüchen vor dem Hintergrund des Strafcharakters der Vorschrift auch gänzlich sinnlos. Es erschließe sich nicht, welchem Zweck ein solches Normverständnis dann noch dienen sollte.

## Markise auf dem Balkon

**Überwiegt das Interesse des Mieters an der Herstellung eines ausreichenden Sonnenschutzes auf dem Balkon das Interesse des Vermieters am Schutz der Bausubstanz sowie am Schutz vor optischen und ästhetischen Beeinträchtigungen, kann sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Anspruch des Mieters auf Genehmigung des – fachgerechten – Anbaus einer Markise ergeben. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann der Vermieter die Genehmigung davon abhängig machen, dass der Mieter den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist**

und eine zusätzliche Mietsicherheit leistet.

LG Berlin vom 13.3.2023 – 64 S 322/20 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

➡ Langfassung im Internet

## Modernisierungszuschlag

1. Eine auf Modernisierungsmaßnahmen gestützte Mieterhöhungserklärung nach §§ 559, 559 b BGB ist nicht deswegen formell unwirksam, weil der Vermieter den erforderlichen Abzug fiktiver Aufwände für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unterlässt.

Abweichendes gilt nur dann, wenn der Erklärung gar nicht zu entnehmen ist, ob und in welcher Höhe überhaupt Aufwände für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgesetzt wurden.

2. Eine Mieterhöhungserklärung nach §§ 559, 559 b BGB ist formell unwirksam, mithin nichtig, wenn die zugrunde liegenden Modernisierungsmaßnahmen im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung noch gar nicht abgeschlossen sind. Der Vermieter kann der verfrüht unternommenen Mieterhöhung auch nicht dadurch zum Erfolg verhelfen, dass er wegen der erst später abgerechneten Kosten eine ergänzende Mieterhöhung erklärt.

LG Berlin vom 20.3.2023 – 64 S 116/22 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

➡ Langfassung im Internet

## Untervermietung

Eine mehrmonatige „Workation“ kann ein berechtigtes Interesse eines Wohnungsmieters an der vorübergehenden anteiligen Untervermietung der Wohnung im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB begründen. Der Mieter darf sich aber nicht darauf beschränken, sein Interesse an der Untervermietung bloß abstrakt zu formulieren, sondern muss seine Pläne konkret darlegen; das gilt erst recht, wenn er es in der Vergangenheit hinter dem Rücken der Vermieterin unternommen hatte, die Wohnung nicht nur teilweise,

sondern insgesamt und für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monate zu vermieten.

LG Berlin vom 22.6.2023 – 64 S 280/22 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

➡ Langfassung im Internet

Das Schachtelwort „Workation“ ist aus den beiden englischen Begriffen „work“ und „vacation“ entstanden und drückt die aktive Kombination von Arbeit und Urlaub aus. In der Praxis versteht man unter Workation, dass der Arbeitsort an einen „schönen“ Ort beziehungsweise einen Urlaubsort verlegt wird.

## Mietermodernisierung

1. Modernisiert ein Wohnungsmieter mit Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten das Badezimmer der Wohnung, baut dort neue Sanitärobjekte ein und bringt erstmals Fliesen an, so mag ein nachfolgend durch Erwerb des Grundstücks nach § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetretener Vermieter zwar Eigentümer dieser Einbauten geworden sein. Die formale Eigentümerstellung des Vermieters hindert den Mieter aber nicht an einer neuerlichen Modernisierung des Badezimmers, denn er bleibt gemäß § 539 Abs. 2 BGB berechtigt, die von ihm eingebrachten Einbauten wieder wegzunehmen und durch neue zu ersetzen.

2. Nimmt ein Wohnungsmieter eigenmächtig bauliche Maßnahmen in der Wohnung vor, so stellt allein dies und die unterbliebene Einbindung des Vermieters noch nicht notwendig einen Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses dar. Handelt es sich objektiv um eine wohnwertverbessernde Modernisierung und trägt der Vermieter einen sachlichen Grund für die Verweigerung einer rechtzeitig erbetenen Erlaubnis nicht vor, liegt eine hinreichend erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten nicht vor.

Das kann selbst dann gelten, wenn die Maßnahme mangelhaft ausgeführt wurde, sodass die angestrebte

Wohnwertverbesserung in Frage steht. Dem Vermieter mag dann zwar ein Anspruch auf Rückbau und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zustehen. Ist dem Mieter der von ihm geschaffene Zustand gleichwohl genehm und hat er dafür erhebliche Kosten auf sich genommen, so kann es dem Vermieter zuzumuten sein, seinen Anspruch auf Wiederherstellung des vormaligen Zustandes bis zum Ende des Mietverhältnisses und der Fälligkeit seines Anspruchs auf Rückgabe der Mietsache im ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen.

3. Der fachgerechte Einbau einer abgehängten Decke mit Beleuchtungselementen stellt einen Eingriff in die Bausubstanz nicht dar und bedarf deswegen keiner vorherigen Erlaubnis des Vermieters.

4. Je nach den Umständen des Einzelfalls rechtfertigt der Versuch eines Mieters, das Prozessgericht über für den Rechtsstreit relevante Tatsachen zu täuschen, nicht zwangsläufig die Kündigung des Mietverhältnisses. Ging von dem Täuschungsversuch objektiv keine Gefahr für das Vermögen und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Vermieters aus und hat der Vermieter seinerseits wiederholt die Vertragsrechte des Mieters missachtet, indem er die Existenz eines Mietverhältnisses in Abrede gestellt sowie zahlreiche unberechtigte Kündigungen erklärt hat, mag der einmalige Verstoß des Mieters gegen seine Vertragspflichten noch nicht hinreichend schwer wiegen, um die Beendigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen.

LG Berlin vom 8.11.2023

– 64 S 31/23 –, nicht rechtskräftig; Der Kläger hat die zugelassene Revision eingelegt (BGH – VIII ZR 274/23 –); mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

➡ Langfassung im Internet

## Umwandlung

Auch bei Veräußerung von einer Personengesellschaft an eine Personengesellschaft ist der Anwendungsbereich des § 577 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB eröffnet.

AG Neukölln vom 3.8.2023  
– 8 C 438/22 –, mitgeteilt von  
RA Dr. Dilip D. Maitra

🔗 Langfassung im Internet

§ 577 Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB fristete bislang eher eine Nischenexistenz und sei daher hier nochmals wörtlich wiedergegeben „Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter *an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist* ...

Die Bezugnahme auf den Absatz 1 der Vorschrift bedeutet, dass die in Berlin geltende 10jährige Kündigungssperrfrist auch unabhängig von einer Umwandlung in Eigentumswohnungen dann gilt, wenn die Wohnung an eine Personenmehrheit veräußert wird. Das Amtsgericht Neukölln hatte sich vorliegend mit einer Sachverhaltskonstellation zu befassen, die – soweit ersichtlich – noch von keinem Deutschen Gericht beurteilt worden ist.

Der Mietvertrag datierte vom 8.5.2019. Vermieterin war ursprünglich eine Personengesellschaft mit insgesamt fünf Gesellschaftern. Im Jahre 2022 erwarb eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit vier Gesellschaftern das Mehrfamilienhaus-Grundstück käuflich von der Voreigentümerin. Die Grundbuchumschreibung erfolgte am 7.6.2022. Die GbR in ihrer Eigenschaft als Vermieterin übersandte den Mietern am 23.8.2022 eine Eigenbedarfskündigung zum 30.11.2022. Die GbR behauptete, ihre Gesellschafterin I. und ihre Gesellschafterin H. seien befreundet, wohnten mehrere Jahrzehnte in benachbarten Häusern in Südengland und hätten aufgrund des Brexits beschlossen, den Wohnsitz nach Berlin zu verlegen, um weiter in der Europäischen Union zu leben.

Die Vermieterin meint, mit Schreiben vom 23.8.2022 sei das Mietverhältnis aufgrund eines berechtigten Interesses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ordentlich gekündigt. Die Kündigungsbeschränkung gemäß § 577 Abs. 1a BGB sei nicht anwendbar. Das Risiko der Verdrängung durch

Eigenbedarf habe sich durch die Veräußerung des Gebäudes von einer Personengesellschaft mit fünf Gesellschaftern an eine GbR mit vier Gesellschaftern nicht erhöht. Die durch die Veräußerung bestehende Sachlage hätte genauso gut durch einen Austausch der Gesellschafter der ursprünglichen Vermieter-GbR durch die Gesellschafter der Erwerberin mittels Abtretung der Geschäftsanteile herbeigeführt werden können; dann wäre kein Raum für die Anwendung des § 577 a Absatz 1 a BGB eröffnet. Die Sachlage könnte daher nicht unterschiedlich betrachtet werden. Es sei vom Gesetzgeber nicht gewollt gewesen, dass jeder Verkauf an eine Personengesellschaft die Sperrfrist auslöse.

Dieser Einschätzung folgte das Amtsgericht nicht.

Die Kündigung vom 23.8.2022 sei unwirksam, da sie vor Ablauf der Sperrfrist aus Paragraph 577 a Absatz 1a BGB in Verbindung mit der Kündigungsschutzverordnung Berlin 2013 erklärt worden sei.

Denn im vorliegenden Fall greife die Kündigungsbeschränkung gemäß § 577 a Absatz 1a Satz 1 Nr. 1 BGB ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch die GbR. Die Kündigung könne auch nicht in eine wirksame Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt umgedeutet werden.

Die Voraussetzung des § 577 a Absatz 1a S. 1 Nr. 1 lägen grundsätzlich vor, denn unstreitig sei nach der Überlassung von Wohnraum an die Mieter der vermietete Wohnraum an eine Personengesellschaft veräußert worden. Weitere Anforderungen formuliere die Vorschrift § 577 a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB nicht.

Auch bei Veräußerung von einer Personengesellschaft an eine andere Personengesellschaft sei der Anwendungsbereich des § 577 a Abs. 1 a S. 1 Nr. 1 eröffnet.

Eine Einschränkung ergebe sich weder aus den Gesetzesmaterialien noch aus dem Wortlaut und auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Norm. Zwar sei es zutreffend, dass § 577 a Abs. 1a BGB eingeführt wurde, um die Umgehung des § 577 a Abs. 1 BGB durch das sogenannte

„Münchener Modell“ zu verhindern. Beim „Münchener Modell“ kauften in der Regel Erwerbbergemeinschaften, meist initiiert und organisiert von einem Bauträger, ein komplettes Haus mit mehreren Wohnungen. Darauf kündigte die Gemeinschaft einzelnen Mietern wegen Eigenbedarfs der Gesellschafter. Erst anschließend wurden die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und unter den Gesellschaftern aufgeteilt. Daraus folge jedoch nicht, dass es sich bei der veräußernden Rechtsperson nicht um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handeln könne. Es sei zutreffend, dass eine Umgehung für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch auf anderem Wege hätte erreicht werden können. Dies gelte jedoch nicht nur für Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Auch eine natürliche Person hätte die Regelung umgehen können, indem sie selbst zunächst gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündige, in die Wohnung einziehe und sodann die Umwandlung in Wohnungseigentum vollziehe. Grund für die Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Personengesellschaften sei, dass die Anzahl der wegen Eigenbedarfs möglicherweise kündigenden Personen zum einen höher sei als bei einer einzelnen natürlichen Person. Zum anderen könne sich innerhalb der Gesellschaft die Personenkonstellation für den Mieter nicht nachvollziehbar jederzeit ändern.


Zuzugeben sei der Vermieterin, dass die Neuregelung des § 577 a Abs. 1 a BGB sprachlich missraten sei, weil der Gesetzgeber nicht alle in Betracht kommenden Fallvarianten erkannt und geregelt habe, sondern nur die Erwerbermodelle gesehen und eine Regelung diese betreffend gefunden habe. Die Korrektur dieser „rechtsdogmatischen Fehlleistung des Gesetzgebers“ könne nicht durch Analogien oder richterliche Rechtsfortbildung erfolgen, sondern müsse durch den Gesetzgeber selbst erfolgen. Bis dahin sei eine normzweckorientierte Auslegung der Vorschrift, die aber am eindeutigen Wortlaut vorbei gehe, weder möglich noch zulässig.


# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße



## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


  Rathaus Spandau


Hier keine Akutberatung  
Mittwoch-Vormittag

## Beratungszentrum

### Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht



Hier keine Akutberatung

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

  Frankfurter Allee


 Samariterstraße


Hier keine Akutberatung  
donnerstags

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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


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


## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)



Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

## Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

For consultations in English

please make an appointment.

Montag und Mittwoch: 10 bis 11 Uhr  
und 17 bis 18 Uhr

Dienstag und Donnerstag: 17 bis 18 Uhr

Samstag 10 bis 11 Uhr

keine Beratung am 30. März

In der Geschäftsstelle Spichernstraße findet keine Akutberatung statt. Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Im Beratungszentrum Altstadt Spandau keine Akutberatung am Mittwoch-Vormittag. Im Beratungszentrum Bahnhofstraße, Köpenick Akutberatung nur Montag und Mittwoch. Im Beratungszentrum Frankfurter Allee keine Akutberatung donnerstags

## GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

### Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

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

### Mitte

■ Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44  
vorübergehend geschlossen

### 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 📍 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  
📍 Alt-Mariendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Die telefonische Kurzberatung entfällt bis voraussichtlich Ende April. Wir setzen unsere daran beteiligten Anwältinnen und Anwälte stattdessen in der persönlichen Mitgliederberatung ein, um dort die zu langen Wartezeiten bis zu einem Termin zu verkürzen. Wir steigern damit die Servicequalität und bitten um Ihr Verständnis für diese temporäre Maßnahme.

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse

oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

### MieterMagazin Online

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

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

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

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

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

**Do 17-19 Uhr:** Beratungszentrum  
Frankfurter Allee 85

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

Ergibt eine vorheriger Heizspiegelcheck Auffälligkeiten beim Fernwärmepreis, kann die Berliner Firma SEnerCon für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises kostenfrei und unverbindlich überprüfen. Bitte hierfür die Kopie der letzten beiden Heizkostenabrechnungen sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
Dieser Check ersetzt nicht die Überprüfung der Heizkostenabrechnung

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.**  
Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

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

MieterMagazin 3/2024

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-226 26-187;  
E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto: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,  
☎ 030-294 31 07 oder  
☎ 0178/780 07 80  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 030-2098 92 65 oder  
☎ 0163/826 69 44

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
- Elektrosmog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektrosmog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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 ☎ 030-230 899-0

## 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](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04
- **Kleines Theater**  
[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**  
[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)  
☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel),  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)
- **Heizspiegel**  
[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)
- **Energiesparberatung**  
des BUND für Geringverdiener:  
Termin unter ☎ 030-7879 0060
- **Wohngeld**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)  
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**  
[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**  
[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)
- **Genossenschaftlich Wohnen**  
[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)  
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)  
Stiftung Warentest –  
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,  
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**  
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:  
☎ 0800 - 59 500 59  
[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**  
Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2  
[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-22626-144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms  
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85  
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

#### Marzahn-Hellersdorf

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow  
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-22626-144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann  
Kontakt: [bmw-neukoelln@freenet.de](mailto:bmw-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, Hans-Günther Miethe, Karin Kemner  
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a  
**Reinickendorf**  
Bezirksleitung: N.N.

#### Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Robert Leisner  
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, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner  
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr 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 m<sup>2</sup> und Jahr

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

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.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

## Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

### Was ich als Mieter wissen muss

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



### 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](http://WWW.MIETENSTOPP.DE)