



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

April  
4/2022

**BETTENBÖRSE FÜR  
UKRAINE-GEFLÜCHTETE**  
**Überwältigendes  
Engagement**

**ÜLKER RADZIWILL  
IM MM-GESPRÄCH**  
**„Niemand soll Sorge  
vor Verdrängung haben“**

**VORKAUFSRECHT**  
**Großstadt-  
Mietervereine  
machen Druck**



# Klotzen allein reicht nicht

**Der Wohnungsneubau muss  
Quantität und Qualität, Klimaschutz  
und Bezahlbarkeit vereinen**

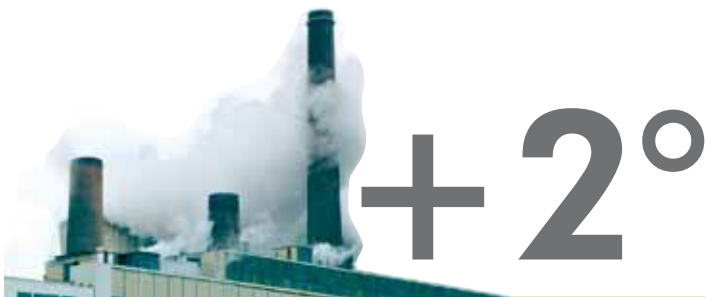
**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

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

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



### 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)

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv)

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Eine Reihe neuer gesetzlicher Bestimmungen und zahlreiche neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs sowie unzählige Urteile der Amts- und Landgerichte haben das Mietrecht in Deutschland seit der letzten Auflage des Mieterlexikons spürbar verändert. Mieter – aber auch Vermieter – müssen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in vielen Punkten umdenken. Das Mieterlexikon 2020/2021 bringt sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 14 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

# INHALT

## PANORAMA

Bundesweiter Mietenstopp: <b>Immobilienmarkt-Entwicklung zeigt Handlungsbedarf</b> .....	6
Wirtschaftsstrafgesetz: „Keinen Schutz für schwarze Schafe“ .....	6
Abriss: <b>Genehmigung gegen Cash</b> .....	7
<b>Mieterland Deutschland</b> .....	7
Starke Teuerung bei Baustoffen und Energie: <b>Vereiteln die Baupreise das ehrgeizige Neubauprogramm?</b> .....	8
Einwurf: <b>Aktionsformen müssen sich verändern</b> .....	8
CO <sub>2</sub> -Preis: <b>Ungerechte Kostenaufteilung auch beim Stufenmodell</b> .....	9
<b>Berliner Miethöhe bei Wiedervermietung doppelt so hoch wie in Cottbus</b> .....	9
Heizkostenabrechnung: <b>Saftige Nachzahlungen – besonders bei Ölheizungen</b> .....	10
Webtipp: <b>Mieterstrom von möglichst vielen Dächern</b> .....	10
BBU-Marktmonitor 2021: <b>Unseriös gerechnet</b> .....	11
Studierende: <b>Das Bafög hinkt der Miete im Westen häufig hinterher</b> .....	11
Wohnungsmarktangebot: <b>Für Familien bleibt es weiter eng</b> ....	12
Focus-Money lässt Leser Wohnungsunternehmen bewerten: <b>Auf Platz 1 steht ein Vermieter unter Betrugsverdacht</b> .....	12

## TITEL

<b>Klotzen allein reicht nicht – Der Wohnungsneubau muss Quantität und Qualität, Klimaschutz und Bezahlbarkeit vereinen</b> .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Bettenbörse für Ukraine-Geflüchtete: <b>Überwältigendes Engagement</b> .....	19
Ulker Radziwill im MM-Gespräch: „Niemand soll Sorge vor Verdrängung haben“ .....	20
Vorkaufsrecht: <b>Großstadt-Mietervereine machen Druck</b> .....	22
10 Fragen zur Betreuung: <b>Ein starker Beistand für den hilfsbedürftigen Mieter</b> .....	24
Gasversorgung: <b>So teuer war es noch nie</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Corona und Mieterberatung .....	5
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



14

In beträchtlichem Umfang sollen jetzt Wohnungen gebaut werden, die fit für die Anforderungen des Klimaschutzes sind und tauglich für die Ansprüche unterschiedlicher Lebensentwürfe und Lebenslagen ihrer Bewohner.

Keine leichte Aufgabe –  
**Klotzen allein reicht nicht**



24

Im hohem Alter sind Menschen oft auf die Unterstützung eines amtlichen Betreuers angewiesen:  
**10 Fragen zur Betreuung**



26

**So teuer war es noch nie** auf den Energiemärkten. Die Gasag hat die Preise kräftig angezogen.



**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.**

*Betr.: MieterMagazin 1+2/2022, Seite 3, Inhaltsverzeichnis*

## Bleibt statt bleiben

Rechts unten muss es richtig heißen: Während umfänglicher ... bleibt (nicht: bleiben!) ... nur der Umzug ... Ansonsten vielen Dank für die stets interessanten und hilfreichen Informationen. Ich wünsche Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund!

*A. Lorber per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 11/2021, Seite 14, Elisabeth Voß: „Die Genossenschaftsförderung wirkt nicht, wie sie soll“*

## Huhn oder Ei?

In Ihrem Artikel wird am Rande unterstellt, dass die Vorstände und Aufsichtsräte von Alt-Genossenschaften kein großes Interesse an aktiven Mitgliedern haben. Dies ist sicher größtenteils so, doch beteiligen sich in meiner Genossenschaft nur 20 bis 30 Prozent der Mitglieder an Wahlen. Und bei den Vertreterversammlungen kommen oft nur knapp über 50 Prozent der Vertreter, so dass die Beschlussfähigkeit gerade gewährleistet ist.

*H. Weber, 14059 Berlin*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226 260, 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) · 70. Jahrgang 2022  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

*Betr.: MieterMagazin 1+2/2022, Seite 4, Leserbrief von U. Uhlir: „Eingebürgert, aber falsch“*

## Sprache verändert sich

Bei der von Frau Uhlir beanstandeten Formulierung handelt es sich nicht um „falsches Deutsch“. Ein Blick in den Online-Duden kann darüber schnell Auskunft geben. Sprache verändert sich! Allerdings muss man natürlich persönlich nicht alles an Neuerungen anwenden – selbst, wenn sie durch den Duden „abgesegnet“ sind :-)

In diesem Sinne: Cheerio! =

*A. Otto per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 3/22, Seite 21, Jens Sethmann: „Hydraulischer Abgleich – Modernisierungszuschlag für die Beseitigung eines Mangels?“*

## Keine Einsparung

Unwissenheit oder bewusste Unwahrheit? Die 2019 von Akelius versprochene Einsparungsmöglichkeit von durchschnittlich 11 Prozent ist bei Heimstaden auf 20 Prozent angewachsen. In der Realität angewachsen ist aber nur der Heizölverbrauch: von 5003 Liter im Jahr 2018 auf 7086 Liter im Jahr des Abgleichs 2019 und 2020 schlagartig auf 7701 Liter – also ein Mehrverbrauch von 54 Prozent und kein Minderverbrauch von 20 Prozent. Da senkt Heimstaden wohl nur seine (Instandhaltungs-)Kosten.

*W. Fabian per E-Mail*

## Mitgliederversammlung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins, wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Es gilt die 3 G-Regel: Zutritt geimpft, genesen, getestet. Bitte tragen Sie in der Mitgliederversammlung eine FFP-2-Maske und halten Sie Abstand. Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause.

**Montag, 25. April 2022, 18 Uhr**

Kieztreff Marzahner Promenade 38, S-Bhf. Marzahn (500 m Fußweg), Tram M6, Bus 191, 192, 195 (Marzahner Promenade)

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Berliner Koalitionsvertrag – wieviel Mieterschutz steckt drin? Wege und Ziele, um Forderungen des Berliner Mietervereins umzusetzen“  
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins
4. Aussprache zu Top 2 und 3
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Ihre Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf*

Gut zu wissen

### Unser Beratungszentrum Südstern schließt

Leider müssen wir unser Beratungszentrum Südstern in der Hasenheide 63 ab 14. April 2022 schließen, da wir keine Verlängerung des Mietvertrags erreichen konnten. Wir haben jedoch bereits ein Ersatzobjekt gefunden, das wir voraussichtlich im Mai oder Juni eröffnen werden. Bitte informieren Sie sich dann auf unserer Internetseite oder über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter [buchhaltung@berliner-mieterverein.de](mailto:buchhaltung@berliner-mieterverein.de)



**Berliner Mieterverein auch bei Facebook**

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

## Wir sind für Sie da!

### Bitte beachten!

## Wegen hoher Corona-Infektionsgefahr empfehlen wir die umfassende Beratung per Telefon

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

selbstverständlich beraten und unterstützen wir Sie auch in der aktuellen Pandemiesituation gerne und umfassend. Wegen des hohen Infektionsgeschehens und Erkrankungsrisikos empfehlen wir Ihnen weiterhin, insbesondere die kontaktlose und umfassende Beratung per Telefon zu nutzen. Präsenztermine sind aber auch möglich.

### Terminvereinbarung über ☎ 030-226 260

Für die umfassende telefonische Beratung erhalten Sie einen Beratungs-Rückruf unsererseits. Sie werden zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

Für diese ausführliche Telefonberatung senden Sie uns bitte Ihre Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor der Beratung per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)). Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

### Für die Präsenzberatung gilt die 3G-Regel in allen Geschäftsräumen

1. G: Zugang können Sie mit einem vollständigen Impfnachweis (doppelt geimpft + 14 Tage) erhalten.
2. G: Wer von Corona genesen ist, kann ein mindestens 28 Tage und höchstens drei Monate zurückliegendes positives PCR-Testergebnis vorlegen. Liegt der Nachweis einer Corona-Infektion dagegen schon mehr als drei Monate zurück, muss neben diesem Testergebnis zusätzlich eine Impfung nachgewiesen werden, die mindestens 14 Tage vor dem Besuch in der Beratungsstelle stattgefunden hat.
3. G: Sie können alternativ auch ein negatives PCR- oder Antigen-Testergebnis vorlegen, jedoch keinen Selbsttest. Der Test darf nicht älter als 24 Stunden sein.

### Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

Die persönliche Beratung ist – ob per Telefon oder in Präsenz – weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. **Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.**

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn, Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

### Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, bitten wir Sie, **neben der Einhaltung der 3G-Regel folgende Punkte zu beachten:**

- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung.
- Dies trifft auch dann zu, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.
- Erscheinen Sie bitte pünktlich. **Der Zutritt zur Beratungsstelle ist zur Vermeidung von Kontakten erst 5 Minuten vor Ihrem vereinbarten Termin möglich.**
- Es ist eine FFP2-Mund- und Nasenschutzmaske zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern einzuhalten.

### Weitere Beratungsangebote

**Einige unserer „kleinen“ Beratungsstellen öffnen wieder im April.** Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Nähere Informationen finden Sie auf Seite 32 des MieterMagazins.

**Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung** montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152. Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

Ihre E-Mail-Anfrage bitte an [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de) oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

### Mitglied werden

Sie nutzen Sie unsere Beitrittsformulare unter [www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm). Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ 030-226 260 gerne zur Verfügung.

## BUNDESWEITER MIETENSTOPP

## Immobilienmarkt-Entwicklung zeigt Handlungsbedarf

**Vor einem Jahr startete die Kampagne für einen bundesweiten Mietstopp. Da die neue Bundesregierung noch keine Absichten erkennen lässt, die Mietpreise zu deckeln, machen die mittlerweile 143 Mitgliedsorganisationen weiter Druck.**

Die Mieten steigen immer weiter. Fast 30 Euro pro Quadratmeter nettokalt zahlt die Münchner Mieterin Juliane Schneider (Name geändert) für ihre Einzimmerwohnung. Die in der Initiative „Auspekuliert“ aktive Mieterin hat sich an das Sozialreferat der Stadt gewandt, das ihr in einem Mietwertgutachten bescheinigte, dass ihre Miete deutlich unter den verlangten 30 Euro liegen müsste. „Das ist ein Skandal und ein klarer Fall von Wuchermiete“, sagt Juliane Schneider, die ihren Fall in der Online-Presskonferenz der Mietstopp-Kampagne vorstellte. Gefordert wird von deren Mitgliedsorganisationen ein bundesweiter Mietstopp für sechs Jahre. Nach-

dem die Verfassungsgerichte den Ländern Berlin und Bayern die Zuständigkeit für ein entsprechendes Vorgehen abgesprochen haben, ist nun der Bund am Zug. „Ein Mietstopp würde den Menschen unmittelbar und schnell helfen“, sagt Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Mieterbundes Bayern und Sprecherin der Kampagne Mietstopp. Die Kampagne fordert, dass in Orten mit entspanntem Wohnungsmarkt die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf zehn Prozent in drei Jahren begrenzt werden und in Städten mit angespannter Lage auf sechs Prozent. In Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt sieht das Konzept ein Einfrieren der Mieten für sechs Jahre vor. Auch der neue Berliner Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses zeigt, dass Handlungsbedarf besteht. Im Jahr 2021 sind Immobilien im Rekordwert von 23,8 Milliarden Euro gehandelt worden. „Das wird zu einem enormen Druck

auf die Mieten führen“, befürchtet der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Wir brauchen jetzt nach dem Ende des Mietendeckels endlich einen neuen wirksamen Schutz vor Mietsteigerungen und Überforderungen bei neuen Mietverträgen.“

Jens Sethmann



Fotos: Jens Sethmann

■ Kampagne Mietstopp: [www.mietenstopp.de](http://www.mietenstopp.de)

Ein interaktiver Online-Rechner der Rosa-Luxemburg-Stiftung zeigt, dass ein bundesweiter Mietendeckel in 42 Großstädten 1,7 Millionen Haushalte von überhöhten Mieten entlasten würde: [www.rosalux.de/mietendeckel](http://www.rosalux.de/mietendeckel)

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2021: [www.berlin.de/gutachterausschuss/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/)

Mietwucheropfer Juliane Schneider und Kampagnensprecherin Monika Schmid-Balzert

## WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

## „Keinen Schutz für schwarze Schafe“

**Im Bundesrat startete ein neuer Vorstoß, den sogenannten Mietwucherparagrafen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wirksam zu machen.**

Die Länderkammer will, dass der „Mietwucher-Paragraf“ in der Praxis angewendet werden kann

Mieten, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sollen wieder einfacher als Mietpreisüberhöhung verfolgt wer-

den können. Das hat der Bundesrat am 11. Februar beschlossen. Künftig soll der Mieter vor Gericht nicht mehr nachweisen müssen, dass er sich lange erfolglos um günstigeren Wohnraum bemüht hat und der Vermieter seine Zwangslage ausnutzt. Zudem soll das Bußgeld auf 100.000 Euro verdoppelt werden.

Die Initiative ist vom Land Bayern gestartet worden und wird von Berlin, Brandenburg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen mitgetragen.

„Wir wollen, dass sich Menschen mit normalen Einkommen, Senioren und Familien das Leben in den Ballungsräumen weiter leisten können“, sagt Bayerns Justizminister Georg Eisenreich (CSU). Die Hürden zur Verfolgung der Mietpreisüberhöhung seien bisher zu hoch. Eisenreich: „Schwar-

ze Schafe unter den Vermietern verdienen keinen Schutz.“

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Initiative: „Dies sind Forderungen, die auch der Mieterbund seit Jahren erhebt“, sagt Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Obwohl die Gesetzesänderung von Ländern mit den unterschiedlichsten politischen Konstellationen gefordert wird, kommt sie seit Langem nicht vom Fleck. Ein wortgleicher Bundesratsentwurf von 2019 wurde in der letzten Wahlperiode vom Bundestag nicht behandelt. Zuvor gab es eine Initiative von Hamburg und Bremen, die keine Mehrheit fand. Wie sich die Bundesregierung zum neuerlichen Vorstoß verhält, bleibt abzuwarten.

Jens Sethmann



Foto: Bundesrat



## ABRISS

# Genehmigung gegen Cash

Bezahlbare Wohnungen abreißen, Luxuswohnungen neu bauen – was sich in letzter Zeit gehäuft in den Innenstadtbezirken abspielt, sollte das Zweckentfremdungsverbot eigentlich verhindern. Doch mit Ausgleichszahlungen können Investoren sich eine Abrissgenehmigung erkaufen.

Foto: Christian Muhrbeck



Eigentumswohnungen ab 9000 Euro pro Quadratmeter: Der hier entstehende Neubau ist genehmigter Ersatz für die abgerissenen preiswerten Altbauwohnungen

Am 14. Februar begann der Abriss des Gebäudes Dortmunder Straße 14. Das 60er-Jahre-Haus im Westfälischen Viertel von Moabit stand lange leer. Schon 2014 klagten Mieter über die Vernachlässigung des Hauses. Neue Mieter bekamen nur noch befristete Mietverträge. 2018 waren dann alle Bewohner verdrängt.

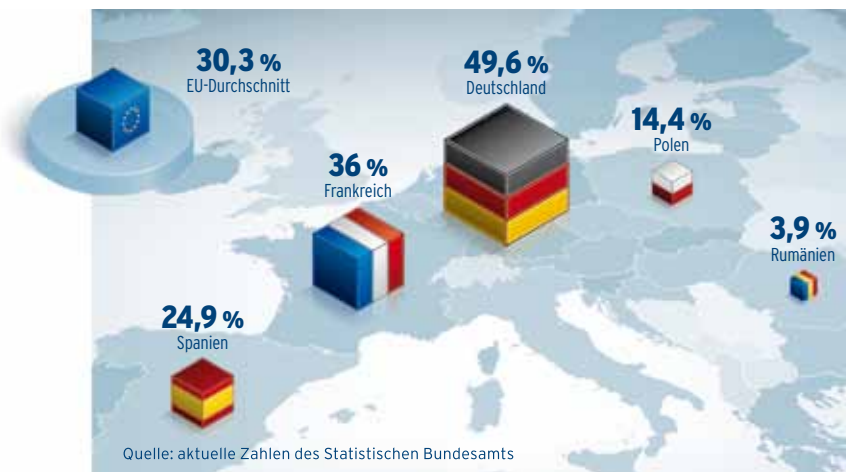
Eigentlich muss nach dem Zweckentfremdungsverbotgesetz bei einem Abriss Ersatzwohnraum geschaffen und zu höchstens 7,92 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Über diese Regelung ist jedoch mittlerweile vor dem Oberverwaltungsgericht ein Rechtsstreit zwischen einem Investor und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf anhängig. Der Bezirk Mitte erhob deshalb vom Eigentümer der Dortmunder Straße 14 eine Ausgleichszahlung in Höhe von 2400 Euro pro Quadratmeter abgerissener Wohnfläche – insgesamt knapp 1,9 Millionen Euro – und akzeptierte im Gegenzug die geplanten Neubauwohnungen als „Ersatzwohnraum“.

Der Investor baut hier nun „edle Eigentumswohnungen in traumhafter Wasserlage direkt an der Spree“ unter dem Namen „The Flâneur“. Eine Dreizimmerwohnung mit 141 Quadratmetern wird „ab 1490000 Euro“ angeboten. Pro Quadratmeter werden Preise von 9000 Euro an aufwärts verlangt. Für ein ebenfalls angebotenes Penthouse wird der Preis nicht genannt. Die Ablösesumme an das Bezirksamt kann der Eigentümer bei solchen Erlösen wohl leicht verschmerzen.

Allein im Bezirk Mitte steht eine ganze Reihe weiterer Wohnhäuser vor dem Abriss: Fünf Häuser an der Tegeler Straße, die für betriebliche Zwecke des Chemieriesen Bayer weichen sollen, die Altbauten in der Chausseestraße 32 und 53 sind davon bedroht, und auch bei der Habersaathstraße 42-48 verfolgt der Eigentümer immer noch dieses Ziel. In den Jahren von 2018 bis 2021 haben die Bezirke den Abriss von 1038 Wohnungen genehmigt, so der Senat auf eine Anfrage des Linken-Abgeordneten Niklas Schenker, die meisten davon in Charlottenburg-Wilmersdorf. Für weitere 412 Woh-

nungen stellten die Bezirksämter Negativatteste aus. Das bedeutet, die Häuser können abgerissen werden, weil sie nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegen – etwa weil die Wohnung als unbewohnbar gilt. Der Grundsatz, dass für jede abgerissene Wohnung Ersatz geschaffen werden muss, läuft ins Leere. Die Bezirke haben in den letzten vier Jahren nur 396 Ersatzwohnungen gemeldet, aber gleichzeitig fast 3,3 Millionen Euro an Ausgleichszahlungen eingenommen. Eine Verpflichtung, dieses Geld für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einzusetzen, gibt es nicht. *Jens Sethmann*

## Mieterland Deutschland



Grafik: Kersten Urbanke/AdobeStock

Als „Mieterland Nummer 1“ wird Deutschland gerne bezeichnet. Aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamts bestätigen dies – fast die Hälfte aller Deutschen lebt zur Miete, das ist EU-Spitze. Allerdings: Auch bei der Wohnkostenbelastung liegt Deutschland weit vorne. 20 Prozent der Deutschen geben 40 Prozent oder mehr ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus. EU-weit müssen nur zehn Prozent so viel ausgeben. *kb*

## STARKE TEUERUNG BEI BAUSTOFFEN UND ENERGIE

## Vereiteln die Baupreise das ehrgeizige Neubauprogramm?

Die Baukosten sind im Jahr 2021 so stark gestiegen wie seit über 50 Jahren nicht mehr. Nach Einschätzung der Immobilienwirtschaft sind dadurch die Neubauziele des Senats gefährdet.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen. So hoch war die Preissteigerung im Bau zuletzt 1970. Der Anstieg ist auch deshalb so stark, weil im zweiten Halbjahr 2020 die Mehrwertsteuer abgesenkt war. Rechnet man diesen Effekt heraus, war die Baukostensteigerung mit 11,6 Prozent aber immer noch hoch. Im Berliner Wohnungsbau bewegt sich der Anstieg im selben Zeitraum



Illustration: Julia Gandras

mit 13,9 Prozent in ähnlichen Höhen, so das Statistische Amt Berlin-Brandenburg. Betroffen sind sowohl die Roh- wie die Ausbauarbeiten, die sich durch Preiserhöhungen bei Rohstoff- und Energiepreisen verteuern. Die größten Preissprünge machten die Zimmer- und Holzbauarbeiten mit 37,6 Prozent, Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten mit 30,9 Prozent und Estricharbeiten mit 23,5 Prozent. Die ebenfalls stark anziehenden Grundstückspreise sind in

der Statistik nicht berücksichtigt. Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU): „Die Preisexplosion am Bau ist ein echtes Risiko für die so ehrgeizigen wie notwendigen Berliner Neubauziele.“ Ein Ende des Preisanstiegs ist nicht in Sicht: Das Immobilien-Marktforschungsunternehmen vdp Research rechnet für 2022 mit acht Prozent höheren Baupreisen.

Jens Sethmann

## EINWURF

■ Wenn Sie mit Willi Laumann von der BMV-Bezirksgruppe Neukölln Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel oder per E-Mail [bmV-neukoelln@freenet.de](mailto:bmV-neukoelln@freenet.de) direkt an ihn.

Foto: Christian Muhrbeck



## Willi Laumann

Alter: 69

Beruf: Projektsteuerer im Bereich umweltfreundliches Bauen

Abstand zahlen – weiß eigentlich noch jemand, was das war? Eine Unsitte im alten West-Berlin, aber gang und gäbe, als ich vor über 40 Jahren in die ummauerte Stadt kam. Bis dahin hatte ich in Frankfurt Soziologie studiert, mit Schwerpunkt Stadt- und Regionalplanung. Das wollte ich noch einmal aus einem anderen Blickwinkel – und den bekam ich dann auch: Als ich endlich eine Wohnung gefunden hatte, verlangte der Makler von mir an die 3000 DM. Kein Abstand,

## Aktionsformen müssen sich verändern

keine Wohnung. Ich habe es irgendwie zusammengekratzt, mich dann aber an den Berliner Mieterverein gewendet. Es nutzte nichts, der Makler meldete kurzerhand Insolvenz an, und mein Geld war weg.

Aber dem BMV und seinem Kampf um soziale Gerechtigkeit bin ich treu geblieben. Damals schloss ich mich der Aktivengruppe des Mietervereins in Neukölln an und wurde schon drei Jahre später Bezirksleiter.

Wenn ich es mir recht überlege: Viele der Probleme, über die wir stritten, stehen jetzt wieder zur Debatte. Und wie damals gibt es auch heute keine einfachen Lösungen. Nehmen wir nur die Anpassungen an den Klimawandel, die sozial gestaltet werden müssen, damit den Leuten die Kosten nicht um die Ohren fliegen. Neukölln steht bei energetischen Modernisierungen in Milieuschutzgebieten eher auf der Bremse, weil alteingesessene

Mieterinnen und Mieter nicht verdrängt werden sollen. Dafür gibt es aber heftige Kritik von Klimaaktivisten.

Über vier Jahrzehnte Arbeit im Mieterschutz und in verschiedenen Gremien und Initiativen des Bezirks haben mich gelehrt: Mit einem langen Atem lässt sich viel erreichen. Dass heute praktisch der gesamte Norden Neuköllns unter Milieuschutz steht, können Mieterinitiativen als großen Erfolg verbuchen. Wenn ich es aber bis jetzt nicht geschafft habe, den Staffelposten als Bezirksleiter weiterzugeben, zeigt das auch: Aktionsformen müssen sich verändern. Die Jüngeren sind ja nicht weniger aktiv, aber sie vernetzen sich anders und engagieren sich projektbezogener. Auch wenn die Probleme heute ganz ähnliche sind – die Jüngeren werden sie anders angehen als wir.



## CO<sub>2</sub>-PREIS

# Ungerechte Kostenaufteilung auch beim Stufenmodell

Für die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises auf Mieter und Vermieter hat die Bundesregierung ein Stufenmodell entwickelt. Der Deutsche Mieterbund (DMB) kritisiert, dass weiterhin die Mieter einen großen Teil der Last tragen sollen.

Seit der Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Jahr 2021 müssen die Mieter diese Mehrkosten für die Wohnungszheizung allein tragen. Das ist ungerecht, denn Mieter können die Art der Beheizung des Hauses nicht beeinflussen. Weil der Vermieter die CO<sub>2</sub>-Kosten einfach durchreichen kann, hat er allerdings auch keinen Anreiz zum Heizungsaustausch oder zur Dämmung – die Regelung hat dadurch keinen lenkenden Effekt.

Die Bundesministerien für Wirtschaft und Bauen haben deshalb ein Modell mit sieben Stufen entwickelt, das ab Mitte 2022 greifen soll. Je mehr fossile Energie eine Wohnung für Heizung und Warmwasser benötigt, desto mehr sollen die Vermieter von den CO<sub>2</sub>-Mehrkosten übernehmen. In den Häusern mit dem höchsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß sollen die Vermieter 90 Prozent des CO<sub>2</sub>-Preises übernehmen, 10 Prozent die Mieter. In energetisch bestens sanierten Häusern würden die Mieter hingegen den vollen CO<sub>2</sub>-Preis tragen.

Für den DMB sind Erleichterungen für die Mieter überfällig. „Durch ein Stufenmodell zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten kann hier Entlastung geschaffen werden, allerdings

nur, wenn Mieterinnen und Mieter bei den energetisch schlechtesten Gebäuden von den Mehrkosten vollständig befreit werden“, erklärt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. „Diese Mieter leiden unter den höchsten Energiekosten und haben mit ihrem Verhalten kaum Einfluss auf die Höhe ihrer Energierechnung. Das muss der Gesetzgeber berücksichtigen.“ Einsparreize für Mieter gibt es bereits über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Einen Mieteranteil in der CO<sub>2</sub>-Bepreisung braucht es daher nicht.

Nach DMB-Berechnungen beläuft sich für einen Musterhaushalt in einer unsanierten Wohnung die CO<sub>2</sub>-Abgabe im laufenden Jahr auf 130 Euro bei einer Gasheizung und 190 Euro bei einer Ölheizung. Bis 2025

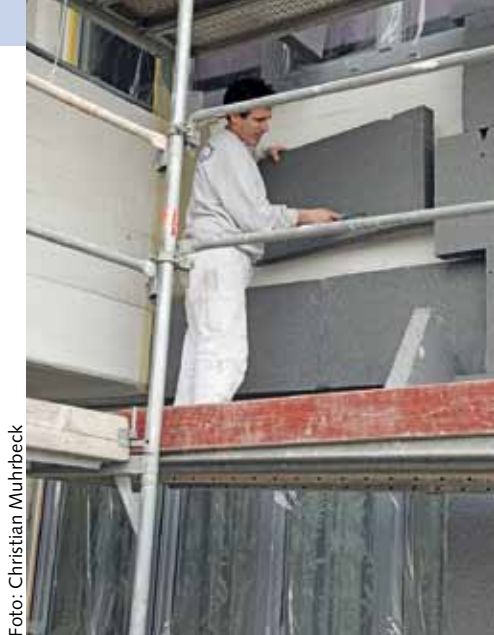


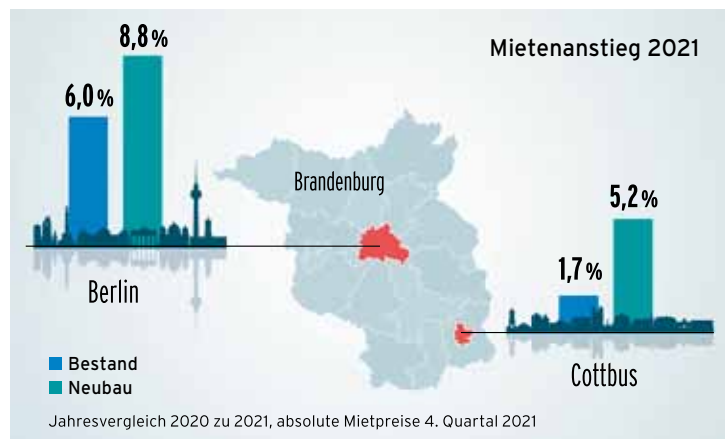
Foto: Christian Muhrbeck

steigt sie auf 238 Euro beziehungsweise 350 Euro im Jahr.

Die Vermietersseite reagiert gespalten. Während der Bundesverband GdW das Stufenmodell begrüßt, kündigt der Eigentümerverband Haus & Grund an, eine Verfassungsbeschwerde zu prüfen, wenn die CO<sub>2</sub>-Kosten auch nur teilweise den Vermietern aufgebürdet werden.

Jens Sethmann

Bei der Kostenaufteilung für den Klimaschutz im Gebäudebereich hat der Gesetzgeber noch kein akzeptables Modell für Mieter vorgelegt



Grafik: Kersten Urbanke/AdobeStock

## Berliner Miethöhe bei Wiedervermietung doppelt so hoch wie in Cottbus

Mietwohnungssuchende müssen in Berlin mit durchschnittlich 741 Euro netto kalt für eine Wohnung mit zwei Zimmern und 70 Quadratmetern kalkulieren. Cottbus mit seinen knapp 100000 Einwohnern liegt 130 Kilometer entfernt. Bestandsmietwohnungen werden dort für 5,63 Euro pro Quadratmeter auf dem Internetportal Immoscout24 angeboten. Eine Zweizimmerwohnung mit 70 Quadratmetern kostet damit rund 394 Euro netto kalt und ist knapp 347 Euro günstiger als in Berlin. In beiden Städten stiegen allerdings die Angebotspreise deutlich gegenüber dem Vorjahr. In Berlin um 6 Prozent, in Cottbus um 1,7 Prozent. *immoscout/mm*

„Mieter müssen bei den energetisch schlechtesten Häusern von der CO<sub>2</sub>-Abgabe befreit werden“, sagt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz



Foto: Grit Gernhardt

## HEIZKOSTENABRECHNUNG

## Saftige Nachzahlungen – besonders bei Ölheizungen

Mit dem Frühling kommt die Heizkostenabrechnung – und die wird laut dem Messdienstleister Techem für viele Mieter kräftige Nachzahlungen mit sich bringen.

Gründe für die umfassenden Nachzahlungen gibt es gleich mehrere: Der Winter 2021 war 13 Prozent kälter als der Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig verteuerte sich der Ölpreis um 52 Prozent. Beide Faktoren werden in Kombination mit der Tatsache, dass viele Arbeitnehmer pandemiebedingt häufiger in den eigenen vier Wänden arbeiteten, dazu führen, dass die Heizkosten um 72 Prozent steigen – das hat Techem anhand von Zahlen des Statistischen Bundesamts errechnet.

Nicht ganz so tief in die Tasche greifen müssen laut Techem Mieter in gasbeheizten Mehrfamilienhäusern. Denn der Gaspreis zog 2021 um „nur“ 4,2 Prozent an. Dennoch werden auch sie 18 Prozent mehr bezahlen müssen als zuvor.

Wie stark Mieter belastet sind, hängt auch von der Region ab. Die Kombination aus Mehrverbrauch und Mehrkosten könnte demnach in der Region Köln-Bonn und in Teilen Baden-Württembergs zu den höchsten Nachzahlungen führen. Etwas günstiger kommen die Regionen ganz im Norden und im Süden weg.

Der Berliner Mieterverein rät Mietern, die ihre Heizkostenabrechnung – besonders mit hohen Nachzahlungen – erhalten, diese genau zu prüfen. Die Abrechnung muss die Gesamtkosten ebenso enthalten wie die Berechnung des Mieteranteils, die verrechnete Vorauszahlung sowie die Summe der Rück- oder Nachzahlung. Wurden die Fristen eingehalten? Sie umfasst normalerweise einen Zeitraum von einem Jahr. Die Abrechnung muss dann spätestens ein Jahr nach diesem Zeitraum vorliegen. Sind Nachzahlungen seitens des Mieters zu leisten, kann der Vermieter sie nach Ablauf dieser Frist nicht mehr geltend machen. Rückzahlungen durch den Vermie-



Foto: MieterMagazin-Archiv

ter verjähren dadurch jedoch nicht. Wer offene Fragen zur eigenen Heizkostenabrechnung hat, kann sich an die Experten des Mietervereins wenden.

Die jetzt im Zuge des Ukraine-Krieges erneut deutlich angestiegenen Preise

für Rohöl und Gas haben auf die jetzt vorgenommenen Betriebskostenabrechnungen noch keine Auswirkung, werden sich aber vermutlich in den Abrechnungen des nächsten Jahres niederschlagen.

Katharina Buri

Der kalte Winter 2021 und eine enorme Verteuerung des Ölpreises hat die Heizkosten um 72 Prozent steigen lassen

■ Weitere Infos im BMV-Info 74: „Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung“: [www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+74&submit=Suchen](http://www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+74&submit=Suchen)

## WEBTIPP

## Mieterstrom von möglichst vielen Dächern



Foto: Muhrbeck

Podcast-Folge

„Solarstrom für alle“:

<https://s4f-podcast.de/2022/02/folge-21-solarstrom-fuer-alle>

Whitepaper „Den Solarstrom zu den Mieterinnen und Mietern bringen“:

<https://blog.hwr-berlin.de/mieterstromplus/wp-content/uploads/mieterstromplus/2022/02/Whitepaper-MieterstromPlus.pdf>

Aktuelle Informationen zum

„MieterstromPlus“ unter:

<https://blog.hwr-berlin.de/mieterstromplus>

Wie kommt die Solarkraft auf (möglichst viele) Berliner Dächer? Mit dieser Frage beschäftigt sich das Forschungsprojekt „MieterstromPlus!“, das die Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR) und die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) gemeinsam durchführen und dessen Praxispartner der Berliner Mieterverein ist. Klar ist: Die Energiewende gelingt nur bürgernah. Trotzdem bleibt das 2017 eingeführte Mieterstrom-Modell bislang deutlich hinter den Erwartungen zurück. Woran liegt das? Antworten darauf geben die Studienautoren Andrea Rumler (HWR) und Volker Quaschnig (HTW) in einer aktuellen Folge des Podcasts „Scientists for Future“. Jüngst erschienen ist auch ein Whitepaper des Forschungsprojekts mit zwei Untersuchungen zum Thema Mieterstrom. Darunter ist neben einer Befragung von 189 Mietern in ausgewählten Mieterstromprojekten aus dem Jahr 2020 auch eine qualitative Untersuchung mit 18 Tiefeninterviews in drei Mieterstromprojekten von 2021. Damit identifizierten die Forscher drei Haupttypen an Mieterstrombeziehenden: Umweltbewusste, Preisbewusste sowie Effizienz- und Transparenzbewusste. Sie leiten daraus ab, „welch großes Potenzial die Projekte haben, breite Teile der Bevölkerung für die Nutzung der Solarenergie zu begeistern“ – und liefern auch gleich Ideen, wie das gelingen kann. kb



## Unseriös gerechnet

In seinem Marktmonitor verzeichnet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in der Hauptstadt stagnierende Mieten. Einem Mietemoratoriumerteilt er gleichwohl eine Absage.

Foto: Malte Ossowski/pa



Bei den Berliner Wohnungsunternehmen, die im BBU organisiert sind, sanken die Neuvertragsmieten zum Stichtag 30. Juni 2021 innerhalb eines Jahres durchschnittlich um 3,6 Prozent auf 7,66 Euro pro Quadratmeter. Die Bestandsmieten sind im Durchschnitt um 0,7 Prozent auf 6,37 Euro gestiegen. Ursache sei der bis Mitte April 2021 geltende Mietendeckel. Die Einnahmeverluste durch die geringeren Neuvertragsmieten rechnet der BBU bei durchschnittlich 20-jähriger Wohndauer auf 140 Millionen Euro hoch, was Investitionen von 700 Millionen Euro verhindern würde.

Der Berliner Mieterverein (BMV) hält die BBU-Berechnungen für „unseriös“. „Hier wird so getan, als würden in diesen 2020 abgeschlossenen Mietverträgen binnen 20 Jahren keine nachholenden Mieterhöhungen durchgeführt“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Das ist extrem unrealistisch.“

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die im BBU ein großes Gewicht haben, sind vom Senat dazu verpflichtet worden, wesentliche Regelungen des Mietendeckels auch weiterhin einzuhalten. Unter anderem dürfen sie die Mieten bis 2025 jährlich nur um

ein Prozent – bei Mieten, die abgesenkt wurden, um 2,5 Prozent – erhöhen, wobei die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden darf.

Neben öffentlichen und genossenschaftlichen Vermietern vertritt der BBU aber auch profitorientierte Wohnungskonzerne wie die Vonovia einschließlich der von ihr übernommenen Deutschen Wohnen, die nach dem Scheitern des Mietendeckels die Mieten unverzüglich erhöhte und von den Mietern teils saftige Nachzahlungen forderte.

Jens Sethmann

Im BBU-Becken schwimmen auch Fische, die jetzt wieder machen, was sie wollen

■ BBU-Marktmonitor 2021: <https://bbu.de/publikationen?type=36>

## STUDIERENDE

### Das Bafög hinkt der Miete im Westen häufig hinterher

■ Das Bundesministerium für Bildung und Forschung hat alle Informationen rund um die Förderung zusammengestellt: [www.bafög.de](http://www.bafög.de)

Der Bafög-Höchstsatz für Studierende liegt aktuell bei 861 Euro, darin enthalten ist eine Wohnpauschale von 325 Euro. Das Immobilienportal immowelt hat untersucht, wieviel Miete Studierende für Ein- bis Zweizimmerwohnungen mit 40 Quadratmetern Größe ausgeben müssen.

Als Datengrundlage dienten die Inserate auf der immowelt-Vermittlungsplattform. Das Ergebnis: In 38 der 68 Städte liegt die Kaltmiete über der Wohnpauschale, in elf Städten frisst sie sogar mehr als die Hälfte des Bafög auf. Am härtesten trifft es die Münchner, wo mit durchschnittlich 780 Euro 91 Prozent des Bafög in die Miete fließen. Berlin landet hinter Frankfurt am Main auf Platz 3 – mit 58 Prozent beziehungsweise 500 Euro. Generell sind Großstädte besonders stark betroffen, ebenso die beliebten Uni-Städte in Baden-Württemberg und Bayern. Verhältnismäßig günstig wohnt es sich hingegen in ostdeutschen Städten, wo vielerorts die Miete sogar unter der Wohnpauschale liegt. Am günstigsten kommen Studierende in Chemnitz weg, wo eine Wohnung im

Schnitt schon für 190 Euro zu haben ist.

2021 wurde das „Bundesausbildungsförderungsgesetz“, kurz Bafög, 50 Jahre alt. Es wurde geschaffen, um Schüler und Studierende, die während ihrer Ausbildung nicht oder nicht ausreichend von ihren Eltern bezuschusst werden können, finanziell zu unterstützen. Zuletzt ist die Förderung stark in die Kritik geraten – zum einen, weil sie trotz der Erhöhungen der vergangenen Jahre aus der Sicht vieler nicht ausreichend ist. Zudem gilt sie als bürokratisch und ungerecht. Die neue Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag eine Reform angekündigt, darunter auch erhöhte Bedarfssätze. Wann diese umgesetzt wird, ist noch offen.

Katharina Buri



Foto: Kostas Koufogiorgos



## WOHNUNGSMARKTANGEBOT Für Familien bleibt es weiter eng

Besonders Singles und Paare haben es schwer, eine Wohnung zu finden, denn Ein- bis Dreizimmerwohnungen sind sehr beliebt – so hieß es bisher. Neue Zahlen zeigen jedoch, dass inzwischen vor allem Mehrpersonenhaushalte lange eine geeignete Wohnung suchen müssen – so der Zentrale Immobilienausschuss.

Bundesweit sei die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen zwischen 2010 und 2020 mit 6,6 Prozent deutlich stärker gestiegen als die der kleineren Haushalte mit 3,1 Prozent. Das behauptet der Zentrale Immobilienausschuss e.V. (ZIA). Gleichzeitig hätte das Augenmerk beim Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren ganz klar auf

Fotos: Sabine Mittermeier



kleineren Wohnungen gelegen – die Zahl der Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern hätte dagegen stagniert. Im Papier heißt es dazu: „Es könnte daher sein, dass die Konzentration auf kleine Wohnungen eine Folge politischer Mengenziele bei gleichzeitigem Druck zur Nachverdichtung und flächensparendem Bauen ist. 200 (kleine) Wohnungen klingen jedenfalls besser als 100 (große) Wohnungen.“

Das Resultat: Wo zu wenig (familienfreundliches Wohn-)Angebot

auf zu viel Nachfrage trifft, finden mehrköpfige Familien keine adäquate Wohnung – und richten sich auf zu wenig Platz ein, auch dauerhaft. Aber ist die „Singlehauptstadt“ Berlin überhaupt von dieser Problematik betroffen? Ja – das zeigen Berliner Mikrozensus-Zahlen. Zwischen 2011 und 2018 nahm demnach die Zahl der Drei-, Vier- und Fünf-Personen-Haushalte überproportional zu. Für Familien bleibt es weiter eng – auch in Berlin.

Katharina Buri

Familiengerechte Wohnungsgrößen – danach muss man nicht nur in Berlin lange suchen



■ ZIA-Frühjahrs-gutachten unter <https://zia-deutschland.de/fruehjahrgutachten>

## FOCUS-MONEY LÄSST SEINE LESER WOHNUNGSUNTERNEHMEN BEWERTEN

### Auf Platz 1 steht ein Vermieter unter Betrugsverdacht

Lässt sich die Fairness von Wohnungsunternehmen anhand einer Kundenbefragung ermitteln? Das Magazin Focus-Money hat es gemeinsam mit einer Analysefirma versucht. Die Sinnhaftigkeit der Ergebnisse darf angezweifelt werden.

Bereits zum vierten Mal hat das Wirtschaftsmagazin gemeinsam mit dem Kölner Analyseinstitut ServiceValue online Mieter zu 26 Wohnungsunternehmen befragt. Dabei konnten im November und Dezember 2021 1454 Kunden bis zu zwei Wohnungsunternehmen bewerten, bei denen sie in den vergangenen Jahren Mie-

ter gewesen waren: Wie fair sind Wohnungsvermittlung, Mieterbetreuung und -service? Ist die Miete angemessen? Wie gut sind Wohnung und Umfeld ausgestattet und gestaltet? Und wie sieht es mit der Nachhaltigkeit aus? „Im Durchschnitt haben die Wohnungsunternehmen ihre Performance erneut steigern können“, sagt der Service-Value-Geschäftsführer Dr. Claus Dethloff.

In der Gesamtbewertung schneiden 14 der großen Unternehmen gut bis sehr gut ab. Auf dem Spitzenplatz in fünf der sechs Einzelkategorien wie auch der Gesamtbewertung findet sich die Adler Group, eine Luxemburger Firma mit großem Wohnungsbestand auch in Berlin. Zuletzt war das Unternehmen durch Betrugsvorwürfe in die Kritik geraten, die „Welt“ schrieb im Oktober 2021: „Die Adler Group mit 70000 Wohnungen in Deutschland gilt als intransparent und hoffnungslos überschuldet.“

Auf Platz 2: Covivio – ebenfalls in Berlin vertreten, aber auch im Hotel- und Bürobereich aktiv. Platz 3 belegt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo. Mit der Howoge auf Platz 4 und der Gesobau immerhin unter den „gut“ abschneidenden Unternehmen finden sich drei der insgesamt sechs „Landeseigenen“ auf vorderen Plätzen im Ranking. Das Ergebnis wird so manchen überraschen – ebenso wie die Tatsache, dass es das Kriterium „angemessene Kaltmiete“ nicht unter die wichtigsten Aspekte bei der Kundenbindung geschafft hat.

Sich genauer in die Untersuchung einzulesen, wird teuer: Wer die Daten komplett auswerten will, muss für die Benchmarkstudie 4500 Euro ausgeben. Einstweilen bleibt vielen Mietern vor allem ihre subjektive Erfahrung mit Wohnungsunternehmen, die aber auch nicht immer von Fairness gezeichnet sein dürfte.

Katharina Buri

Wie fair sind unsere Vermieter? Focus-Money behauptet, es zu wissen



Foto: Nils Richter

Wir verbinden Euch mit

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt in vielen **Berliner** Stadtteilen wie Weißensee, Moabit, Friedenau u.v.w.



Infos unter [telekom.de/berlin](https://telekom.de/berlin), im  
Telekom Shop oder unter 0800 22 66100



Erleben,  
was verbindet.

Ein Angebot von: Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn.





# Klotzen allein reicht nicht

**Der Wohnungsneubau muss Quantität und Qualität, Klimaschutz und Bezahlbarkeit vereinen**

Foto: Christian Muhrbeck

Auf Bundes- wie auf Landesebene haben die jeweils Regierenden gigantische Wohnungsbauziele versprochen. In der Berliner Nachkriegsgeschichte ist das nichts Neues. Immer mal wieder musste in den zurückliegenden Jahrzehnten ein krasser Mangel an Mietwohnungen durch politischen Eingriff und öffentliche Gelder behoben werden – auf beiden Seiten der Mauer. Nun aber treffen ambitionierte Neubauzahlen auf hohe Ansprüche an die Standards: Die Wohnungen sollen klimaneutral, altersgerecht und barrierefrei sein, in lebendigen Quartieren liegen und auch Menschen mit niedrigem Einkommen ein Zuhause bieten. Damit unterscheidet sich diese Bauoffensive von vergangenen in Ost wie West. Damals ging es nämlich um eine eher grundsätzliche Versorgung zu einem leistbaren Preis und mit einem zeitgemäßen Komfort für all jene, die in der langen Schlange der Un- und Unterversorgten standen.

**A**ls sich vor wenigen Wochen führende Vertreter von Bau- und Immobilienbranche, Mieterbund und Gewerkschaften zu ihrem 13. Wohnungsbautag trafen, lag vor ihnen ein Papier, das es in sich hatte. Der im November letzten Jahres beschlossene Koalitionsvertrag bündelt unter der Überschrift „Bauen und Wohnen“ auf nur fünf Seiten eines der wichtigsten Ziele der neuen Ampelregierung: einen „Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“. An oberster Stelle steht dabei der Bau von jährlich 400 000 Wohnungen. Ein Viertel davon soll im Sozialen Wohnungsbau entstehen. Dieser Umfang übertrifft das Neubauvolumen der Jahre zuvor deutlich, in denen jeweils etwa 300 000 Wohnungen gebaut worden waren. Hintergrund dieser Wohnungsbaupoffensive ist der Bedarf vor allem an bezahlbarem Wohnraum. So zeigt eine



von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie: In den 77 Großstädten Deutschlands fehlen fast zwei Millionen günstige Wohnungen. Am größten sei die Lücke in Hamburg, Köln – und Berlin.

Das sieht auch die neue Landesregierung in der Hauptstadt so. Rot-Grün-Rot verständigte sich in den Sondierungsgesprächen am Jahresanfang darauf, den seit 2017 gelten-

## Sozialbindung bei einem Viertel der Neubauten

den „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ noch einmal deutlich aufzustoßen. Statt wie bisher festgelegt 13 000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, sind jetzt 20 000 geplant. Auch hier: Ein Viertel – 5000 Wohnungen – soll im Sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Die Einstiegs- miete beträgt monatlich aktuell bei Bezugsfertigkeit zwischen 6,50 und 8,20 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten für 30 Jahre. Ziel der Berliner Offensive ist es, nicht nur den augenblicklichen Fehlbedarf auszugleichen, sondern auch für einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs bis zum Ende des Jahrzehnts ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu haben. Wohnraummangel in und Zuzug nach Berlin gaben in zurückliegenden Jahrzehnten öfter schon Anlass zu Wohnungsneubau in großem

Stil – in Ost wie West. „Wir haben zwar über 220 000 Wohnungen seit Ende der Blockade fertiggestellt“, umriss der West-Berliner Bausenator Rolf Schwedler (SPD) vor 60 Jahren die damalige wohnungspolitische Situation. „Und obwohl jeder vierte



Foto: Rolf Schulten

Berliner heute in einer Nachkriegsneubauwohnung lebt, haben wir immer noch eine hohe Zahl von Wohnungssuchenden und eine noch höhere Zahl von solchen, die eine bessere Wohnung, eine andere, gesündere, meist auch eine größere Wohnung haben wollen ...“

Die Berliner, von denen damals noch viele in den Gründerzeit-Mietskasernen der Altbauviertel wohnten – kostengünstig, weil eine in den Nöten der Nachkriegszeit entstandene Mietpreisbindung die Mieten kappte – folgten dem Lockruf in die Neubauten gern. Denn die Altbauten waren so, wie sie Ende des 19. Jahrhunderts gebaut worden waren: mit Ofenheizung, ohne Bad und



Foto: Paul Glaser

Warmwasser, das Klo auf halber Treppe. An eine Sanierung der Gebäude und Reduzierung der Gebäudedichte dachten seinerzeit weder Stadtplaner noch Politiker.

So kam ein massiver Wohnungsbau in Fahrt, in dessen Rahmen bis zur Wiedervereinigung Hunderttausende Neubauten errichtet wurden, fast zu 90 Prozent im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus. Es entstanden „Trabantenstädte“ genannte Großsiedlungen in Britz-Buckow-Rudow

Das Märkische Viertel (links) wurde von 1963 bis 1974 gebaut – mit anfangs unzureichender Infrastruktur. Kahlschlag in West-Berliner Altbauvierteln in den 70ern

## Die 1970er im Westen: Weg mit der alten Bausubstanz

(BBR) im Bezirk Neukölln, seit 1972 offiziell Gropiusstadt, das Falkenhagener Feld in Spandau und das Reinickendorfer Märkische Viertel (MV) mit insgesamt rund 47 500 Wohnungen. Den Großsiedlungen am Stadtrand fehlte es allerdings an wichtiger sozialer Infrastruktur, und auch die Verkehrsanbindung war schlecht. Für Neubauwohnungen in der Innenstadt wurden ganze Straßenzüge mit den als unzeitgemäß eingeschätzten Altbauten, vor allem in den Arbeiterbezirken Wedding, Kreuzberg und Neukölln, abgerissen. Zu den vielen Wohnanlagen, die an ihrer Stelle in dieser Zeit entstanden, gehörte beispielsweise die Neubebauung des Mehringplatzes (1967 bis 1971) mit circa 1500 Wohnungen oder auch die spektakuläre Überbauung der Stadtautobahn in Wilmersdorf an der Schlangenhagener Straße (1976 bis 1981) mit über 1200 Wohnungen. Und obwohl es im Laufe der 70er Jahre erste Stim-

◀ In Deutschlands Großstädten fehlen fast 2 Millionen günstige Wohnungen – die jetzige Bauoffensive will diesen Missstand beheben



Foto: Christian Muhrbeck



Klimaschutz und Nachhaltigkeit bestimmen den künftigen Wohnungsbau



men und Entwürfe gab, die belegten, dass die Altbausanierung sich lohnt und rechnet, wurde weiter abgerissen und neu gebaut. Das lag allerdings auch an der Art der Finanzierung des West-Berliner Sozialen Wohnungsbaus. Die war 1969 um-

## Finanzielles Desaster im Westen

**Im Ostteil ▶** Berlins entstand bis zur Wiedervereinigung ein komplett neuer Stadtteil: Marzahn-Hellersdorf. In den Ost-Berliner Innenstadtvierteln verfiel gleichzeitig der Altbaubestand

gestellt worden von einer Kapitalsubventionierung – der Vergabe öffentlicher Baudarlehen, die in einer bestimmten Zeit zurückgezahlt werden mussten – auf die sogenannte Lastensubventionierung von Bankkrediten. Bezuschusst wurde nun der finanzielle Aufwand von Bauherren, der durch ihre Einnahmen aus der Vermietung nicht mehr abgedeckt war. Spekulativer Baukostenanstieg und Zinsabhängigkeiten, aber auch architektonische Raffinessen und erhöhte Baustandards wurden bei gedeckelten Mieten mittel- und langfristig zu einer enormen Belastung des West-Berliner Landeshaushalts. Denn der hatte sich verpflichtet, die Differenz zu tragen. West-Ber-

lin sollte ja hinter der Mauer nicht „aussterben“, seine Bewohnerinnen und Bewohner sollten aufgrund dieser attraktiven Wohnungsangebote bleiben, und es sollten Zuzügler in die ummauerte Stadt kommen. Die Folge: Der Soziale Wohnungsbau in West-Berlin war der mit Abstand teuerste in der Bundesrepublik. Von 1961 bis 1990 summierten sich die Subventionen auf 34 Milliarden DM. Gewinner dieses Systems waren Banken, die Bauindustrie und Vermieter. Auch das gewaltige Wohnungsbauprogramm im Ostteil der Stadt war ein defizitäres. Sein Ziel klang ehrgeizig: Bis 1990 sollte die „Wohnungsfrage als soziale Frage“ gelöst sein. Ost-Berlin wurde zum größten Bauplatz der DDR. Es entstand zwischen 1972 und 1989 ein komplett neuer Stadtraum im Nordosten: Marzahn, Hellersdorf und Hohen-schönhausen wurden innerhalb von zwei Jahrzehnten Wohnort für über 350 000 Bewohnerinnen und Bewohner. Möglich wurde das mit einem typisierten und industriellen Montagewohnungsbau. Der vereinfachte die Abläufe, verkürzte Fertigungszeiten und verbilligte auch das Bauen. Allerdings ließ er Vielfalt und

Abweichungen von der Norm nicht zu. Architekten und Städteplaner hatten sich auf Quantität zu konzentrieren. Und auf den Großbaustellen gab es auch kein traditionelles Bauhandwerk mehr. Statt Maurer und Zimmerer zu werden, erlernten die Schulabgänger den Beruf des Baufacharbeiters. Zum „komplexen Wohnungsbau“ gehörte auch, dass

## Einheitswohnungen im Osten

nicht einfach nur Wohnblöcke auf die grüne Wiese gesetzt wurden. Mit der Erschließung eines Gebietes wurden neben Fernwärme und Stromversorgung auch die Verkehrsanbindung und soziale Infrastruktur geplant. Trotz aller Normierung waren die Kosten für das Wohnungsbauprogramm immens und wurden durch nichts refinanziert. Eine Folge war der Verfall der Innenstädte, wo – abgesehen von Prestigeprojekten – nichts saniert wurde und selbst das Geld für die nötigsten Reparaturen fehlte. Eine zweite Folge war die immer schlechtere Qualität am Bau. Von den rund 273 000 Plattenbauwohnungen, die in Ost-Berlin bis 1989 errichtet worden waren, mussten viele nach der Wiedervereinigung sofort umfassend saniert werden. Bei der Wohnungsbauoffensive, die die Ampelregierung im Bund mit Beginn dieses Jahres gestartet hat, hängt gerade in punkto Bauqualität die Messlatte hoch. Das betrifft zuallererst einen Faktor, der in den 1960er bis 1990er Jahren keine Rolle gespielt





hat: der Klimaschutz. Errichtet und ausgestattet werden sollen die neuen Wohngebäude heute nach hohen Energiestandards und mit moderner Klimatechnik. Ein wichtiges Qualitätskriterium sind die Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche. Zusammen mit der energetischen Ertüchtigung des Bestandes soll dies dazu beitragen, dass Deutschland seine gesteckten Klimaziele auch erreicht: Senkung der Emissionen bis 2030 um 65 Prozent, bis 2040 um 88 Prozent und fünf Jahre später die Klimaneutralität. Hohe Energiestandards im Gebäudebereich schlagen sich allerdings auch bei den Kosten deutlich nieder. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen („ARGE“) Kiel errechnete für die Teilnehmer des Wohnungsbautages: Um eine Tonne CO<sub>2</sub> einzusparen, müssten im Wohnungs-

## Hausaufgaben im Klimaschutz

bau bis zu 2500 Euro investiert werden. Eine gewaltige Aufgabe besteht auch darin, so Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD), dass sowohl klimagerechte als auch bezahlbare Wohnungen errichtet würden, und das in ausreichender Zahl.



Foto: Paul Glaser

Für den Sozialen Wohnungsbau hat die Bundesregierung jetzt finanziell nachgelegt, der Bundesanteil an der Förderung soll mindestens 2 Milliarden Euro jährlich betragen. Von der Baubranche wird diese Summe, auch angesichts der stark angestiegenen Baupreise, immer noch als unzureichend angesehen. Auch der Präsi-



Foto: Christian Muhrbeck

**Reiner Wild**  
ist Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV)

Das Gespräch führte  
MieterMagazin-Mitarbeiterin  
Rosemarie Mieder

## „Die Karten auf den Tisch“

**MieterMagazin:** Berlin hat seine Wohnungsbaupläne deutlich aufgestockt. Wie realistisch, wie bedarfsgerecht ist dieses Vorhaben?

**Reiner Wild:** Die für Berlin geplanten 20 000 Wohnungen pro Jahr leiten sich durch nichts ab. Wir haben einen Stadtentwicklungsplan Wohnen, der einen Bedarf von 197 000 Wohnungen zwischen 2017 bis 2030 ermittelt und auch die Flächen gefunden hat, auf denen sie errichtet werden können. Dieser Plan basiert auf einer mittleren Bevölkerungsprognose und ist zum Teil auch schon realisiert: Rund 68 000 neue Wohnungen wurden bereits gebaut. Warum die Regierungsparteien hier ohne das Wissen über den Ukraine-Krieg noch draufgesetzt haben, ist für mich nicht nachvollziehbar. Wir reden ja auch nicht über eine Kleinigkeit, sondern von über 70 000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030.

**MieterMagazin:** Ganz offensichtlich ist die Berliner Regierung der Meinung, dass sie notwendig sind, um den Wohnungsmarkt zu entspannen ...

**Wild:** Dahinter steckt die These, wir bräuchten nur zu bauen und viel zu bauen, dann hat das auch gute Effekte auf die Mietenentwicklung. Aber damit war man selten erfolgreich – und meist auch nur dann, wenn ein erwartetes Bevölkerungswachstum nicht eingetreten ist – etwa nach der Wiedervereinigung in Berlin: In Erwartung eines großen Zustroms an Menschen wurde ein gigantisches Wohnungsbauprogramm aufgelegt, aber dann kamen gar nicht so viele. Das führte zu einer Überversorgung und drückte die Mieten. Allerdings ist Berlin mit diesem Programm beinahe in die Insolvenz gegangen. Denn die Neubauten wurden in Entwicklungsgebieten errichtet, die das Land Millionen und Abermillionen gekostet haben. Wenn Wohnungen dann nicht wie erwartet vermietet werden können, ist das ein Problem – erst recht, wenn die wirtschaftlichen Risiken nur bei den kommunalen Wohnungsbaunternehmen liegen.

**MieterMagazin:** In Hamburg ist es über Jahre gelungen, auch beim Sozialen Wohnungsbau private Investoren mit einzubinden. Wie steht es damit in Berlin?

**Wild:** Wenn man auf den großen Anteil privater Investoren am Sozialen Wohnungsbau in Hamburg verweist, muss man auch die unterschiedlichen Bindungszeiten der Sozialwohnungen betrachten. In Berlin sind die Sozialmieten für 30 Jahre festgeschrieben. In Hamburg waren das lange nur 15 Jahre. Erst 2019 wurden die Bindungsfristen deutlich verlängert. Für Private ist es natürlich ein größerer Anreiz, wenn sie aus der Sozialgebundenheit schnell wieder heraus sind. Berlin ist einen anderen Weg gegangen, auch weil man hier der Meinung war, dass an die kommunalen Wohnungsunternehmen vergebene Fördergelder dem Allgemeinwohl dauerhaft zugute kommen sollen.

**MieterMagazin:** Aber muss es bei der großen Zahl an bezahlbaren Wohnungen, die errichtet werden soll, nicht auch andere Anbieter geben?

**Wild:** So ist es. Vor allem, was den Gemeinwohlsektor angeht. Neben den 5000 geplanten Sozialwohnungen sollen ja noch einmal so viele für Quadratmetermietpreise von 10, maximal 11 Euro errichtet werden. Davon muss man Investoren aber erst einmal überzeugen. Die Genossenschaften waren bisher eher zurückhaltend. Ihre Begründung: Es fehle an bezahlbaren Grundstücken. Und ob die Privaten gemeinwohlorientierte Wohnungen ohne Fördermittel bauen, die es ja nur für Sozialwohnungen gibt? Das dürfte schwierig werden.

**MieterMagazin:** Wie steht es mit der Nachverdichtung? Aufstockung, Dachgeschossausbau oder eine höhere Ausnutzung der Fläche erfordern keinen Ankauf von Grundstücken ...

**Wild:** Grundsätzlich ist das eine gute Idee, auch weil Kosten für neue Infrastruktur gespart werden. Aber in der City sind die Wohnhäuser zum Beispiel überwiegend in Privatbesitz. Wie sollen die Eigentümer dazu gebracht werden, viel Geld zu investieren, um die Dächer auszubauen oder Häuser sogar aufzustocken?

**MieterMagazin:** Was fordert der Berliner Mieterverein vom neuen Senat?

**Wild:** Es ist Aufgabe der Regierung, zu analysieren, was dieses gewaltige Wohnungsbauprogramm mit sich bringt – auch im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Belastung in Berlin. Das heißt: Für die jetzt vorgesehenen zusätzlichen 20 000 Wohnungen muss eine Klimabilanz erstellt werden. Neben vielem anderen gehört dazu beispielsweise der Fakt, dass in Neubauten die Wohnfläche um 30 Prozent größer ist als in vergleichbaren Bestandswohnungen.

Es müssen alle Karten auf den Tisch. Und es muss sachlich überlegt werden, wie sich Bedarfe in der Zukunft entwickeln. Wie wir gerade an der großen Flüchtlingswelle aus der Ukraine sehen, kann sich eine Situation durchaus plötzlich ändern.



dent des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, forderte eine solide und ausreichende Finanzierung, wenn die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen im Jahr verdreifacht werden soll: „Mit den bislang veranschlagten Fördermitteln ist das Ziel nicht zu erreichen, Menschen mit einem geringen Einkommen ein bezahlbares Dach über dem Kopf zu garantieren.“ Anzahl, Bezahlbarkeit

bauvorhaben im Stadtinneren sind solchen am Stadtrand vorzuziehen. Es dürfte auch eine Lehre aus früheren Wohnungsbauprogrammen sein, denn längst hat sich die Überzeugung durchgesetzt, dass lebendige Innenstädte eine besondere Qualität haben – bei Berlinerinnen und Berlinern rangieren die Altbaukrieze zum Beispiel mittlerweile wieder ganz oben. Und tatsächlich ruhen in In-

tionen Wohnungen verwandeln. Auch der BUND Berlin (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) spricht sich in seinem aktuellen Thesenpapier „Wie viel Neubauten braucht Berlin bis 2030?“ für die intensivere Nutzung von Siedlungs- und Verkehrsflächen aus und fordert eine „Überbauung von flächenfressenden Discountern, Parkplätzen und weiteren versiegelten und ineffizient genutzten Flächen“. Das biete die Chance, bestehende Stadtquartiere sozial und ökologisch weiterzuentwickeln und Wohnungen zu

## Wie viel Wohnungsneubau brauchen wir?

bauen, die sich am Bedarf der Stadtbewohner orientierten, etwa als bezahlbare altersgerechte Wohnungen. Allerdings verlangt der Umwelt- und Naturschutzbund von Senat und Bezirken auch einen umfassenden Überblick über alle Flächenpotenziale in der Stadt: Welche anvisierten Wohnungsbaustandorte könnten zügig realisiert und welche sollten zurückgestellt werden? Welche sind stadtoökologisch bedeutsam? Und welche muss man als Nachverdichtungsprojekte auf grünen Freiflächen in einer unmittelbaren Nachbarschaft kritisch betrachten? Vor allem aber fragen die Umweltschützer: Wieviel Wohnungsbau ist in den kommenden Jahren denn tatsächlich notwendig? Benötigen wir wirklich Bauflächen zu Lasten grüner Freiräume wie dem Tempelhofer Feld oder der Elisabethhaue?

Denn von großer Bedeutung ist schließlich auch, welche gewaltigen Belastungen das Bauen selbst für das Klima darstellt: Von der Herstellung der Baustoffe über ihren Transport bis zur Verarbeitung. Der Berliner Mieterverein zweifelte zumindest bis zum Beginn des Flüchtlingsstroms aus der Ukraine die Notwendigkeit einer drastischen Erhöhung der Neubaulzahlen an und verlangte, Zielzahlen generell mit einem realistischen und klimapolitisch zu rechtfertigenden Maß zu versehen.  
*Rosemarie Mieder*



Fotos: Christian Muhrbeck

**Innenstadt- vor Außenentwicklung:**  
Neubaupotenziale liegen in einer höheren Ausnutzung von Bauflächen („Nachverdichtung“), in der Gebäudeaufstockung und in der Erschließung von innerstädtischen Brachen



und Klimaschutz sind allerdings nicht die einzigen Erfordernisse, denen die neuen Wohnungen gerecht werden müssen. Sie sollen auch altersgerecht und barrierearm ausgestattet werden und ihren Nutzern Flexibilität in

## Baupotenziale in der Innenstadt heben

verschiedenen Lebensphasen ermöglichen. Und schließlich geht es nicht nur um die Gebäude selbst: Mit den Neubaugebieten sollen lebendige soziale Quartiere entstehen und Nachbarschaften gefördert werden. Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung – das bedeutet: Neu-

nenstadtbezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf oder Tempelhof-Schöneberg noch viele und besondere Flächen-Potenziale: Dächer können ausgebaut, Supermärkte und Parkgaragen aufgestockt, Büro- und Gewerbeflächen umgewidmet werden. Nach einer Untersuchung der TU Darmstadt und der ARGE Kiel seien deutschlandweit mehr als zwei Millionen zusätzliche Wohnungen durch Dachaufstockungen vor allem bei Altbauten ab den 1950er Jahren und bei Bürokomplexen möglich. Rund 400 000 Wohnungen ließen sich durch die Überbauung von Supermärkten in City-Lage gewinnen, und ungenutzte Fabriken und Büroräume könnten sich in 1,9 Mil-

Seit Ende Februar ein tägliches Bild am Berliner Hauptbahnhof: mit der Bahn ankommende Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine



Foto: Jens Schricke/pa

## BETTENBÖRSE FÜR UKRAINE-GEFLÜCHTETE Überwältigendes Engagement

Der Strom von Geflüchteten aus der Ukraine setzte hierzulande eine Welle der Hilfsbereitschaft in Gang. Innerhalb von vier Stunden wurde aus einer Idee eine Bettenbörse im Internet. Nach nur vier Tagen hatten sich dort mehr als 100 000 Menschen gemeldet, die Geflüchtete aufnehmen wollten. Das Internetportal kam nicht nur im richtigen Augenblick. Es beantwortet auch viele Fragen von jenen, die helfen wollen.

„Wir wissen nicht, wieviele Flüchtlinge noch kommen werden“:

Sozialsenatorin Katja Kipping (Linke)

■ Was Mieter rechtlich beachten müssen, wenn sie Geflüchtete in ihre Wohnung aufnehmen wollen, erläutert der Berliner Mieterverein unter:

[www.berliner-mieterverein.de/aktuelle-mietrechtstipps/faq-zur-aufnahme-von-gefluechteten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktuelle-mietrechtstipps/faq-zur-aufnahme-von-gefluechteten.htm)

Die Zahl auf der Startseite des Betten-Portals erhöht sich stündlich. Aus dieser Beitrag geschrieben wurde, gab es deutschlandweit bereits mehr als 285 000 Angebote einer privaten Unterkunft für ukrainische Flüchtlinge auf der Bettenbörse „#Unterkunft Ukraine“. „Wir sind überwältigt von dem Engagement“, erklärt Andreas Grafemeyer, Sprecher der Bettenbörse, atemlos. Das liegt nicht nur an den vielen Angeboten, die auf der Internetplattform in kürzester Zeit zu verzeichnen waren – die vielen ehrenamtlichen Helfer arbeiten buchstäblich rund um die Uhr. Die Idee zu der Bettenbörse hat-

te Lukas Kunert, ein erfahrener Organisator von Tagungen und Berater von Nichtregierungsorganisationen (sogenannte NGOs), erberiet sich mit seinem Team: Wenn wir schon die Gewalt nicht verhindern können – so beschlossen sie – dann sollten wir

### Nach vier Stunden war die Plattform im Netz

wenigstens das eigene Zuhause mit Geflüchteten teilen. Und für die, die das auch tun wollen, sollte eine Internetplattform geschaffen werden. Sie machten sich an die Arbeit, und nur vier Stunden später ging das Portal online. Es kam genau zum richtigen Zeitpunkt, denn inzwischen liefen täglich übervolle Züge mit erschöpften und traumatisierten Menschen aus der Ukraine am Berliner Hauptbahnhof ein.

„Wir wissen noch nicht, wie viele Geflüchtete es sein werden“, erklärte Katja Kipping, Berlins Sozialsenatorin (Linke). Aber man müsse sich auf dramatisch steigende Zahlen einstellen. „Dass wir das bisher schaffen“, so die Landespolitikerin, „liegt am Einsatz vieler Freiwilliger und dem Angebot von privaten Betten.“ Es

kämen zwar viele erst einmal bei Verwandten und Freunden unter oder wollten nach Möglichkeit bald weiterreisen. Aber auch die Weiterreisenden müssten für ein, zwei oder mehr Nächte untergebracht werden. Die Kapazitäten dafür seien an ihre Grenzen gekommen.

In dieser akuten Notsituation startete #Unterkunft Ukraine. „Wir hatten am ersten Tag 100 Angebote“, erklärt PR-Mann Andreas Grafemeyer. „Am nächsten Tag waren es schon 1000, dann 10 000 – und am vierten Tag wurden mehr als 100 000 Unterkünfte deutschlandweit auf dem Portal angeboten.“ Es melden sich Menschen, die ein privates Zimmer oder auch eine ganze Wohnung für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung stellen wollen, ein Angebot für einige Nächte haben oder die



Foto: Paul Zinken/pa

Menschen auch für mehrere Wochen unterbringen können. Aber viele potenzielle Helferinnen und Helfer kamen auch erst einmal mit Fragen: „Wir haben die gebündelt und beantworten die wichtigsten auf unserer Internetseite“, so Andreas Grafemeyer. Das betrifft beispielsweise die Dauer der Angebote, die Kontaktaufnahme und Vermittlung von Geflüchteten, Bedenken zu Sprachschwierigkeiten, Fragen zu Corona und dem Datenschutz.

Der Erfolg der Bettenbörse spricht für ihre Professionalität – und wird auch gestützt durch die vielen Partner, die der Initiative zur Seite stehen: etwa die GLS Gemeinschaftsbank, das Nachbarschaftsnetzwerk nebenan.de, Greenpeace und der soziale Träger KARUNA, der sich seit Jahren in Berlin in der Kinder- und Jugendhilfe engagiert. Rosemarie Mieder

### Hilfreiche Adressen für Hilfwillige

Informationen zur deutschlandweiten Bettenbörse unter:

[www.unterkunft-ukraine.de](http://www.unterkunft-ukraine.de)

Wer sich über die Informationen hinaus erkundigen möchte, kann das unter:

[hilfe@unterkunft-ukraine.de](mailto:hilfe@unterkunft-ukraine.de)

Weitere Informationen zu Unterkünften, aktivem Engagement, der Möglichkeit von Geld- und Sachspenden und angelaufenen Aktionen auch auf der Seite des Berliner Senats:

[www.berlin.de/ukraine/helfen/](http://www.berlin.de/ukraine/helfen/)

rm



ÜLKER RADZIWILL IM MM-GESPRÄCH

## „Niemand soll Sorge vor Verdrängung haben“

Berlin hat im vergangenen Jahr empfindliche Rückschläge im Mieterschutz hinnehmen müssen. Nun soll geprüft werden, wie sich die Spielräume der Stadt nutzen lassen, Mieterinteressen gegen politische Blockaden durchgesetzt und die Einwohner vor Verdrängung geschützt werden können. Staatssekretärin Ülker Radziwill – zuständig für Mieterschutz und Quartiersentwicklung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – will Instrumente verbessern und Kontrollen verstärken.

**MieterMagazin:** Frau Radziwill, Sie sind Deutschlands einzige Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung. Was hat die Berliner Regierungskoalition dazu bewogen, diesen Bereichen eine eigene Staatssekretärin zuzuordnen?

**Radziwill:** In einer Stadt, wo über 80 Prozent der Menschen zur Miete wohnen, ist das nur folgerichtig. Die Entscheidung macht deutlich, was uns wichtig ist: Neubau und Bestandsschutz für Mieterinnen und Mieter. Deren Rechte werden mit meinem Ressort noch einmal deutlich hervorgehoben. Berlin hat in punkto Mieterschutz schon immer Ideen entwickelt, war ein Vorreiter ...

**MieterMagazin:** ... und hat im letzten Jahr herbe Rückschläge hinneh-



„Beim Vorkaufsrecht bin ich zuversichtlich, etwas durchsetzen zu können.“

men müssen: der gekippte Mietendeckel und die in Teilen beschnittene Praxis des Vorkaufsrechts.

**Radziwill:** Beides sind Härten für Berlin, da gibt es nichts schönzureden. Beim Vorkaufsrecht bleiben wir dran, und wir sind zuversichtlich, dass wir mit dem Bund trotz Blockaden etwas durchsetzen können. Der Mietendeckel ist im Übrigen nicht inhaltlich gekippt worden, sondern weil Berlin verfassungsrechtlich nicht den richtigen Weg gegangen ist. Der muss über die Bundesebene führen, etwa über eine Länderöffnungsklausel ...

**MieterMagazin:** ... einen Zusatz im Bundesgesetz, der den Ländern in bestimmten Fällen eigene Regelungen ermöglicht.

**Radziwill:** Wir prüfen auch in Zukunft alle Spielräume, die wir für den Mieterschutz nutzen können. Durch unsere Initiativen ist ja in den zurückliegenden Jahren durchaus einiges erreicht worden. Berlin hat

zum Beispiel als eines der ersten Bundesländer die Mietpreisbremse, die ich bereits 2009 entscheidend mit angestoßen habe, zur Anwendung gebracht.

**MieterMagazin:** Auf Mieterinnen und Mieter kommt einiges zu: steigende Energiepreise zusätzlich zur CO<sub>2</sub>-Besteuerung, die sie derzeit voll aus ihrer Tasche bezahlen sollen. Zusammen mit Mieterhöhungen bringt das nicht wenige an ihre finanziellen Grenzen.

**Radziwill:** Die explodierenden Energiekosten erfordern auf vielen Ebenen besondere Anstrengungen. Mit den Heizkostenzuschüssen ist auf Bundesebene eine sinnvolle und gute Hilfestellung gegeben worden. Aber uns ist auch klar, dass es über die begünstigten Gruppen hinaus Menschen gibt, die ebenso finanzielle Unterstützung brauchen. Jene, die Grundsicherung im Alter erhalten beispielsweise. Ich denke auch, dass ein Fonds für Härtefälle notwendig ist. Und was die CO<sub>2</sub>-Preise angeht, so ist sowohl auf Bundesebene als auch im Berliner Koalitionsvertrag als Ziel formuliert, dass die Kosten auf Mieter- und Vermieterseite aufgeteilt werden sollen. Das ist nun schnellstens umzusetzen, denn darauf warten viele Berlinerinnen und Berliner.

**MieterMagazin:** Mitte dieses Jahres will auch das vom Senat geplante „Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen“ erste Vorschläge präsentieren. Bezahlbares Wohnen



„Die explodierenden Energiekosten erfordern auf vielen Ebenen Anstrengungen.“

### Ein sozialdemokratischer Werdegang

Ülker Radziwill kam 1973, mit sieben Jahren, als Kind türkischer Gastarbeiter nach Berlin. Ihre Eltern waren in der Türkei Grundschullehrer gewesen, in Berlin standen sie erst einmal am Fließband einer Fabrik. Die Tochter studierte Betriebswirtschaft und machte sich danach mit einem Reisebüro selbstständig. Ihr politisches Interesse wurde durch die Eltern geweckt, die schon in der Türkei aktive Sozialdemokraten gewesen waren. 1994 trat Ülker Radziwill selbst der SPD bei, engagierte sich in ihrem Kiez und auch im Landesverband für soziale Themen, Integration, Gleichstellung und immer wieder für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Viermal konnte sie ihren Wahlkreis in Charlottenburg-Wilmersdorf bei Abgeordnetenhauswahlen als Direktkandidatin gewinnen. Durch ihre langjährige politische Arbeit ist sie gut vernetzt. Ihrem Kiez und ihren langjährigen politischen Freunden ist sie treu geblieben: Zum Beispiel im Verein TSD – Türkische Sozialdemokraten in Berlin, in dessen Räumen im Klausenerplatz-Kiez sie gewissermaßen aufgewachsen ist und politisch sozialisiert wurde. *rm*





alle Fotos: Christian Muhrbeck

soll über die gesetzlichen Regelungen hinaus durch Vereinbarungen gestärkt werden. Sprich: die privaten Vermieter sollen sich zu einem freiwilligen Verzicht von Mieterhöhungen bereit erklären. Da fragt sich, wie Sie die dazu bringen wollen, auf rechtlich mögliche Mietsteigerungen zu verzichten.

**Radziwill:** Das Bündnis hat drei Arbeitsgruppen: Es geht um das Bauen und Modernisieren, um die Art, wie wir bauen, und um den Mieterschutz. In meiner Arbeitsgruppe beschäftigen wir uns mit der Frage, was wir tun müssen, um Mietsteigerungen zu verhindern oder zu dämpfen – alles beeinflusst auch von Fragen des Klimaschutzes und der CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Allen, die der Einladung in das Gremium gefolgt sind und die mit am Tisch sitzen, ist klar, dass es auch darum geht, einen freiwilligen Verzicht zu leisten.

**MieterMagazin:** Ist das vielleicht auch dem Druck geschuldet, der von dem erfolgreichen Volksbegehren zur Enteignung großer privater Wohnungskonzerne ausgeht?

**Radziwill:** Natürlich ist dadurch Druck entstanden, das wurde durchaus auch in der ersten Bündnissitzung so formuliert. Aber jetzt führen wir erst einmal vertrauliche Gespräche. Wir sind zuversichtlich, dass wir zu konstruktiven Ergeb-

nissen kommen. Unsere Regierende Bürgermeisterin hat das auf den Punkt gebracht: Es gibt das Interesse, gemeinsam solch ein Bündnis zu schmieden und etwas zu erreichen.

**MieterMagazin:** Ein Blick in die Berliner Tageszeitungen zeigt, tagtäglich verschwindet preiswerter Mietwohnraum – durch Abriss, spekulativen Leerstand oder auch möblierte Kurzzeitvermietung. Wir haben dagegen das Zweckentfremdungsverbot. Warum wirkt es nicht so wie es sollte?

**Radziwill:** Damit das Gesetz des Zweckentfremdungsverbots greift, müsste es auch Kontrollen geben. Derzeit bin ich auf Tour durch alle zwölf Berliner Bezirke, dabei besuche ich die zuständigen Bezirksstadträte und die Wohnungsaufsichtsämter. In den Bezirksämtern sind rund 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, die die Einhaltung des Zweckentfremdungsverbots überwachen. Bei meinen Besuchen



„Das Zweckentfremdungsverbot müsste kontrolliert werden.“

möchte ich wissen, wo es gut läuft und wo es hakt, denn die Bezirke sind durchaus unterschiedlich aufgestellt. Auch hier wird Berlin Instrumente nachschärfen, wo es notwendig ist. Wir wollen die Menschen in ihren Wohnungen schützen. Es soll niemand Sorge vor Verdrängung haben.

**MieterMagazin:** Sie selbst sind Kind türkischer Eltern. Kennen Sie das Problem, dass jemand eine Wohnung nicht bekommt, weil sie oder er einen nichtdeutschen Namen hat?



„Ich kenne das unbeschreibliche Gefühl des Neuankömmlings, der zum ersten Mal die eigene Tür hinter sich zumachen kann.“

**Radziwill:** Zuerst einmal kenne ich das unbeschreibliche Gefühl, wenn man zum ersten Mal die eigene Tür hinter sich zu machen kann. Wir sind 1973 in einem sehr kalten Winter nach Berlin gekommen und wohnten erst einmal bei einer älteren Dame, die noch an eine andere Familie vermietet hatte. Zu viert in einem Zimmer – Küche und Toilette mit anderen geteilt – so sind wir gestartet. Ich kann, vor allem auch bei Menschen mit einer Fluchterfahrung, den dringenden Wunsch nachempfinden, dass sie eine eigene, sichere Wohnung haben möchten. Die zu bekommen, ist für Menschen mit türkisch oder arabisch klingenden Namen schwerer als mit einem Namen, der beispielsweise dänisch klingt. Wir müssen Vorurteile abbauen und allen die gleichen Rechte am Wohnungsmarkt einräumen. In einer internationalen Stadt wie Berlin muss sich ein diskriminierungsfreies Vermieten durchsetzen lassen.

**MieterMagazin:** Wir bedanken uns für das Gespräch.



◀ Ulker Radziwill, seit Dezember 2021 Staatssekretärin in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Das Gespräch mit Ulker Radziwill führte die MieterMagazin-Mitarbeiterin Rosemarie Mieder

Um den Verkauf ihrer Wohnungen an Gentrifizierer zu verhindern, haben sich betroffene Hausgemeinschaften zusammengeschlossen und ihren Bezirk zum Vorkauf aufgefordert



Fotos: Sabine Mittermeier



Foto: privat

## VORKAUFRECHT Großstadt-Mietervereine machen Druck

■ Bündnis „Neues Vorkaufsrecht jetzt!“: <https://neues-vorkaufsrecht.jetzt/>

**Auch vier Monate nachdem das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Anwendung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten gekippt hat, fehlt noch immer ein Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Behebung des Problems. Die Mietervereine von Berlin, Hamburg und München machen nun gemeinsam Druck für eine schnelle Wiederherstellung des Vorkaufsrechts.**

Das Vorkaufsrecht war das wichtigste Instrument, um Mieterinnen und Mieter in Milieuschutzgebieten vor Verdrängung zu schützen. Wenn ein Haus zu einem spekulativ überhöhten Preis verkauft wird und somit zu erwarten ist, dass der Käufer in der Folge die Mieterträge erheblich steigern würde, konnte die Gemeinde – in Berlin der Bezirk – in den Kaufvertrag eintreten und so dem Käufer zuvorkommen. Schon das Vorhandensein einer Vorkaufsmöglichkeit zähmte die Investorenträume vom schnellen Reibach mit Mietshäusern mitunter.

Das Bundesverwaltungsgericht urteilte aber am 9. November 2021, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn die aktuelle Grundstücksnutzung nicht den städtebaulichen Vorgaben entspricht oder die Gebäude mangelhaft sind. Anzeichen für künftige Veränderungen, die den Zielen des Milieuschutzes widersprechen – und seien sie auch noch so eindeutig – dürfen keine Rolle spielen.

Seit 2015 wurden 96 Häuser mit zusammen knapp 2700 Wohnungen per Vorkaufsrecht von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften erworben. Davon waren 82 Käufe bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts rechtskräftig. In 14 Vorkaufsfällen haben Eigentümer Widersprüche und Klagen erhoben. Die Mieter dieser Häuser stehen vor einer unsicheren Zukunft.

### Abwendungsvereinbarungen nicht mehr verbindlich?

Dazu kommt noch die weit größere Zahl von Abwendungsvereinbarungen, die nun angefochten werden könnten. Um einen Vorkauf abzuwenden, konnten Eigentümer sich dem Bezirksamt gegenüber auf die Einhaltung der Milieuschutzregeln und einen Verzicht auf Umwandlung in Einzeleigentum oder Eigenbedarfskündigungen verpflichten. In Berlin wurden 384 Abwendungsvereinbarungen geschlossen und somit

rund 9000 Wohnungen gesichert. Weil diese Vereinbarungen auf vermeintlich rechtswidriger Grundlage abgeschlossen wurden, könnten sich die Eigentümer nun nicht mehr daran gebunden fühlen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat allerdings noch keine Erkenntnisse über Verstöße gegen die Regelungen oder aufgekündigte Vereinbarungen.

Die im Deutschen Mieterbund (DMB) organisierten Mietervereine von Berlin, Hamburg und München haben nun gemeinsam ein Eckpunktepapier vorgelegt, das Grundlage für eine schnelle Gesetzesänderung sein soll.

„Bei der Wieder- ►  
einführung des  
Vorkaufsrechts  
zählt jeder Tag“:  
Caren Lay (Linke);  
„Wir prüfen, ob  
man nicht besser  
Wohnungen mit  
dem Geld baut“:  
Daniel Föst (FDP);  
„Beim Vorkaufsrecht  
wollen wir die  
Kommunen wieder  
schnell handlungs-  
fähig machen“:  
Klara Geywitz (SPD);  
„Das Vorkaufsrecht  
ist wirkungslos“: Jan-  
Marco Luczak (CDU)

Foto: Nils Richter



Erarbeitet wurde es von Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch, der auch Vorsitzender des Berliner Mietervereins (BMV) ist. Zum einen schlagen die Mietervereine vor, ins Baugesetzbuch einen Passus einzuführen, wonach den Städten ein Vorkaufsrecht zusteht, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch den Erwerb des Grundstücks die für den Milieuschutz bezeichneten Belange beeinträchtigt werden. Das wäre ins-



besondere der Fall, wenn der Kaufpreis hoch ist oder der Eigentümer sich weigert, eine auf die Einhaltung der Erhaltungsziele gerichtete Erklärung abzugeben. Zudem soll das Vorkaufsrecht künftig auch für Häuser gelten, die in Einzeleigentum umgewandelt wurden.

Auch an eine Preisbegrenzung für das Vorkaufsrecht ist gedacht. Im Grundsatz muss die öffentliche Hand heute bei einem Vorkauf den Preis zahlen, den Verkäufer und Käufer zuvor ausgehandelt haben. Nur wenn dieser um 25 Prozent über dem offiziell ermittelten Verkehrswert liegt, kann er auf diese Höhe abgesenkt werden. Allerdings hat das rege Spekulieren mit Immobilien in den letzten Jahren auch die Verkehrswerte massiv in die Höhe getrieben. So wurde es für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen immer schwieriger, in den Vorkauf einzutreten. Sie können einer-

### Mietervereine: den Vorkaufspreis deckeln

seits solch hohe Kaufpreise nicht mit einer sozialverträglichen Vermietung refinanzieren. Und andererseits soll das Vorkaufsrecht die Immobilienpreisspirale nicht auch noch weiter ankurbeln. Die Mietervereine schla-

hen.“ Ihr Kollege Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg ergänzt: „Die Zeit drängt, ohne Vorkaufsrecht drohen Verdrängung und Preissteigerungen in bereits jetzt schon besonders betroffenen Quartieren unserer Metropolen.“ Für den BMV-Geschäfts-

### BMV: „Ohne Vorkaufsrecht drohen Preissteigerungen und Verdrängung“

führer Reiner Wild ist ein funktionierendes Vorkaufsrecht ein Baustein für mehr Gemeinwohl in den Städten: „Unsere Innenstädte dürfen nicht zu einem Tummelplatz des internationalen Anlagekapitals verkommen, sondern müssen Wohnort für alle Bevölkerungsschichten bleiben und auch wieder werden.“

Im Bundestag hat die Linksfraktion am 17. Februar einen eigenen Gesetzentwurf zur Erneuerung des bisher praktizierten Vorkaufsrechts eingebracht. „In einem ersten Schritt muss das alte Vorkaufsrecht schnellstmöglich wiederhergestellt werden, denn jeder Tag zählt“, erklärt Caren Lay, Wohnungspolitikern der Linken. „In vielen Fällen ist der geplante Vorkauf noch nicht abgeschlossen. Andere Häuser werden dieser Tage verkauft, aber den Kommunen sind die Hände gebunden.“

### Der Vorkauf ist keine Berliner Lokalmarotte

Berlin arbeitet deutschlandweit am intensivsten mit dem Milieuschutz: Aktuell sind in zehn Bezirken 72 Milieuschutzgebiete ausgewiesen, am meisten in Pankow, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln – keine hingegen in Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf. Mehr als eine Million Berlinerinnen und Berliner leben in einem Milieuschutzgebiet, der größte Teil davon innerhalb des S-Bahn-Rings. Neben Berlin haben vor allem Hamburg und München das Vorkaufsrecht genutzt. In den 16 Hamburger Milieuschutzgebieten wohnen knapp 320000 Menschen. Dort hat Hamburg im Jahr 2020 bei 27 Häusern das Vorkaufsrecht ausgeübt und 14 Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen. München hat 36 Milieuschutzgebiete mit 335000 Einwohnern, wo 2018 1345 Wohnungen durch Vorkauf oder Abwendungsvereinbarungen gesichert wurden. München verlangt in Abwendungsvereinbarungen von Vermietern auch, freiwerdende Wohnungen an Mieter zu vergeben, die wegen ihres geringen Einkommens Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. *js*

Geld lieber Wohnungen bauen sollte“, sagt FDP-Baupolitiker Daniel Föst. „Eine langwierige Prüfung eines einzigen Paragraphen ist eine vorgeschobene Schutzbehauptung vor der Ablehnung“, kommentiert Caren Lay. Für die CDU ist das Vorkaufsrecht „ideologisch, populistisch, wirkungslos“, so der Abgeordnete Jan-Marco Luczak. Der Linken-Entwurf wurde in die Ausschüsse überwiesen.



Foto: Catherina Hess/pa



Foto: Florian Gaertner/pa



Foto: Jörg Carstensen/pa

gen deshalb vor, dass der Vorkaufspreis, orientiert an einem Ertragswert, gedeckelt wird. „Die Stadt München braucht das Vorkaufsrecht dringend, um Menschen zu helfen, die sonst auf lange Sicht gesehen ihr Zuhause verlieren würden“, sagt Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin des Mietervereins München. „Ohne Vorkaufsrecht können Spekulantinnen und Spekulanten nicht mehr verpflichtet werden, sozialverträglich vorzuge-

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) sicherte am 24. Februar der Bauministerkonferenz zu: „Beim kommunalen Vorkaufsrecht wollen wir die Kommunen schnell wieder handlungsfähig machen.“ Auch die Fraktionen von SPD und Grünen beteuern, es müsse eine schnelle Regelung geben, doch die mitregierende FDP blockiert: „Wir müssen prüfen, ob das Vorkaufsrecht das richtige Instrument ist, oder ob man mit dem

„Die Ampelregierung ist jetzt am Zug, den Ausverkauf der deutschen Städte und die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern durch den Verkauf ihrer Mietshäuser an rein renditeorientierte Investoren zu stoppen“, appelliert der DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Dieses Thema weiter auf die lange Bank zu schieben, wäre unverantwortlich.“

*Jens Sethmann*

## 10 FRAGEN ZUR BETREUUNG

## Ein starker Beistand für den hilfsbedürftigen Mieter

Menschen, die wegen hohen Alters, schwerer Krankheiten oder einer Behinderung besonders hilfsbedürftig sind, kann eine betreuende Person zur Seite gestellt werden. Der Antrag auf Betreuung ist an das Amtsgericht zu richten, in dem der zu Betreuende wohnt. Bevor das Gericht eine Betreuung anordnet, hört es den Betroffenen an und versucht, seinen Wünschen gerecht zu werden. Es bevorzugt enge Angehörige, die zur Betreuung bereit und nach Ansicht des Gerichts auch geeignet sind. Oft steht aber kein Familienmitglied bereit, und so haben die Rechtsberater des Berliner Mietervereins (BMV) es überwiegend mit Berufsbetreuern zu tun, wenn das Mietverhältnis des Betreuten rechtliche Hilfe erfordert.

### 1. Inwieweit dürfen Betreute ohne Zustimmung des Betreuers handeln?

Rund 90 Prozent aller Betreuten gelten als geschäftsfähig und dürfen selbstständig Rechtsgeschäfte vornehmen, zum Beispiel Mieterhöhungen zustimmen oder die Wohnung selbst kündigen. Ist allerdings die Betreuerin oder der Betreuer für die Aufenthaltsbestimmung oder das Mietverhältnis zuständig, muss der Betreute die beabsichtigte Kündigung dem Betreuungsgericht zwecks Zustimmung mitteilen. Auch der Be-

treuer kann das Mietverhältnis für den betreuten Mieter kündigen, aber auch er muss das dem Gericht mitteilen. Ist der Betreute geschäftsfähig und nicht damit einverstanden, genehmigt das Gericht die Kündigung nicht. Denn die Wünsche des Betreuten in einer so existenziellen Frage wie dem Wohnen wiegen schwer.

### 2. Was bedeutet „beschränkt geschäftsfähig“ in der Praxis?

Das Betreuungsgericht kann anordnen, dass alle Willenserklärungen,



die die Aufgaben der Betreuung betreffen, der Einwilligung des Betreuers bedürfen. Damit ist der Betroffene nur noch „beschränkt geschäftsfähig“. In einem solchen Fall kann der Betreuer zum Beispiel den Mietvertrag kündigen, ohne dass der Einspruch des Betreuten beachtlich ist. Wichtige Erklärungen des Vermieters wie Mieterhöhungen sind dann erst wirksam, wenn sie dem Betreuer zugehen.

Wenn die Betreute den Zutritt zu ihrer Wohnung verweigert, braucht die Betreuerin eine gerichtliche Zustimmung zum Betreten.



alle Illustrationen: Lisa Smith

### 3. Was gilt beim Abschluss eines Mietvertrages?

Der Abschluss eines Mietvertrages bedarf nur dann einer Genehmigung des Betreuungsgerichts, wenn er über vier Jahre hinaus befristet ist oder – bei unbefristeten Verträgen – ein Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren besteht.

### 4. Kann der Betreuer die Einweisung in ein Pflegeheim erzwingen?

Wenn der Aufgabenkreis des Betreuers die „Aufhaltsbestimmung und Gesundheitsfürsorge“ umfasst, kann er ein Verfahren zur Unterbringung in einem Pflegeheim einleiten. Letztlich entscheidet das Gericht darüber nach Anhörung oder Begutachtung des Betreuten. Bei einer Einweisung in ein Pflegeheim muss unumstößlich feststehen, dass der Betreute nicht mehr in seine eigene Wohnung zurückkehren kann. Wegen der Bedeutung einer solchen





**Bei einer gerichtlichen Anordnung der Betreuung sollte die Betreuerin darauf achten, dass ihre Aufgaben genau festgelegt werden.**

Maßnahme muss das Gericht dem Betreuten im Anhörungsverfahren einen sogenannten Verfahrenspfleger gemäß § 276 des Gesetzes über Verfahren in Familiensachen und der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) zur Seite stellen.

### **5. Schützt die Betreuung des Mieters vor einer Kündigung des Vermieters?**

Grundsätzlich nicht. Fristlose Kündigungen setzen kein Verschulden voraus, so dass der Betreute zum Beispiel bei schwerwiegenden Störungen des Hausfriedens nicht einwenden kann, dass er unter Betreuung steht. Bei betreuten Mietern, die wegen Mietrückständen gekündigt werden, ist zu berücksichtigen, ob sie in der Lage waren, die für die Mietzahlung notwendigen Handlungen vorzunehmen (Landgericht Berlin vom 15. Dezember 1995 – 64 S 280/95).

### **6. Was gilt bei Zustellung von Vermieterschreiben an den Betreuer?**

Der Betreuer ist grundsätzlich nicht – wie etwa ein Anwalt – Zustellungsbevollmächtigter eines geschäftsfähigen Betreuten. Etwas anderes gilt, wenn das Gericht ihm übertragen hat, auch die Post des Betreuten entgegenzunehmen und zu öffnen, oder wenn der Betreute ihm eine Zustellvollmacht erteilt hat. Auf keinen Fall haftet der Betreuer anstelle

des Mieters. Er kann also beispielsweise nicht persönlich auf die Vornahme von Schönheitsreparaturen verklagt werden.

### **7. Kann der Betreuer den Zutritt zur Wohnung erzwingen, um diese zu entrümpeln?**

Die Aufgabe „Wohnungsangelegenheiten“ beinhaltet zwar das Recht, die Wohnung zu Kontrollzwecken zu betreten. Wird dies vom Betreuten verweigert, entscheidet das Gericht, ob der Betreuer in die Wohnung darf. Das gilt selbstverständlich auch, wenn der Zutritt zum Zweck einer Entrümpelung gedacht ist und der Betreute den Zutritt verweigert. Gerade an diesem Fall zeigt sich, wie wichtig es ist, im Zuge der gerichtlichen Anordnung einer Betreuung die Aufgaben genau festzulegen und so vorausschauend wie möglich zu konkretisieren.

### **8. Muss der Betreuer besonderen Informationspflichten nachkommen?**

Ja, der Betreuer hat dem Betreuungsgericht gemäß § 1907 Bürgerliches Gesetzbuch alle wichtigen Umstände mitzuteilen, die eine baldige Beendigung eines Mietverhältnisses erwarten lassen, zum Beispiel eine drohende Kündigung wegen Mietrückständen. Der Zugang einer „saftigen“ Mieterhöhung ist ebenfalls dem Gericht mitzuteilen, wenn nahe liegt, dass der Betreute nach der Erhöhung die Miete nicht mehr zahlen kann.

### **9. Kann auch der Vermieter eine Betreuung anregen?**

Ja, zum Beispiel, um wirksam kündigen zu können. Nicht ausreichend wäre aber der Grund, ausstehende Forderungen leichter eintreiben zu können. Voraussetzung dürfte stets sein, dass der Mieter geschäftsunfähig oder zumindest nicht mehr in der Lage ist, seine konkrete Lebensgestaltung zu regeln und erforderliche Angelegenheiten selber zu erledigen. Im Zweifel wird das Gericht den Mieter begutachten lassen. Der Antragsteller hat gegen eine ablehnende Entscheidung des Gerichts ein Beschwerderecht. Gleiches gilt

übrigens auch für einen Mieter, der erfolglos eine Betreuung seines Vermieters angeregt hat.

### **10. Wann kann ein Betreuer entlassen werden?**

Das ist gemäß § 1908 b Bürgerliches Gesetzbuch möglich, wenn ein bedeutsamer Grund vorliegt, etwa, wenn der Betreuer sich nicht ausreichend um seinen Klienten kümmert. Letzteres kann auf ein stark gestörtes Vertrauensverhältnis oder – bei ehrenamtlichen Betreuern – auf eine private Überlastung zurückgehen. In letzterem Fall wird das Gericht eine andere geeignete Person aus dem familiären Umfeld des Betreuten in Betracht ziehen. Insgesamt muss die Ablösung eines Betreuers allerdings gut begründet werden. Daraus folgt:



**Soll und will die Betreuerin Post entgegennehmen, braucht sie eine Zustellvollmacht des Gerichts oder der Betreuten.**

Angehörige, die beruflich und familiär stark eingespannt sind, sollten sich bereits im Vorfeld gut überlegen, ob sie diese verantwortungsvolle Aufgabe übernehmen möchten oder lieber einen Berufsbetreuer kontaktieren, den sie dem Gericht vorschlagen.

*Sebastian Bartels*

## GASVERSORGUNG

## So teuer war es noch nie

■ Wer aus der Grundversorgung wechseln möchte, sollte sich gut über potenzielle Anbieter informieren, rät die Verbraucherzentrale. Eine Übersicht bietet die Website [www.energieanbieter.information.de](http://www.energieanbieter.information.de)

**Der Berliner Gasanbieter Gasag zieht die Preise in der Grundversorgung erneut kräftig an – zum zweiten Mal in diesem Jahr. Gleichzeitig werden keine Verträge mehr an Neukunden vergeben. Viele andere Versorger verhalten sich genauso.**

Mit 800 000 zufriedenen Kunden und 175 Jahren Erfahrung wirbt die Gasag auf ihrer Website. Viele Kunden des „Berliner Traditionsunternehmens“ werden bald weniger zufrieden sein, denn so teuer war es noch nie: Zum 1. Mai hebt der Gasversorger die Kilowatt-Preise in der Grundversorgung um satte 29 Pro-

zent an. Der um den Jahreswechsel eingeführte Grundversorgungstarif ist extrem teuer. Hintergrund waren die Pleiten zahlreicher Billig-Gasanbieter, weswegen bundesweit Zehntausende Kunden in der Ersatzversorgung landeten. Wer diese drei Monate lang nicht kündigt, fällt automatisch in die teure Grundversorgung. Das Problem: Günstige Tarife zu finden, ist angesichts der Marktlage momentan schwierig bis unmöglich. Mitunter hat man gar keine Möglichkeit, an einen neuen Tarifvertrag zu kommen. So bietet die Gasag aktuell keine Neukundenverträge mehr an. „Aufgrund der aktuellen Marktsituation und der steigenden Beschaffungspreise, verstärkt durch den Ukraine-Konflikt, ist es uns aktuell nicht möglich, Ihnen Angebote mit fairen Konditionen zu unterbreiten“, heißt es dazu auf der Unternehmens-Website. Die Versorgung der Bestandskunden sei aber ebenso gesichert wie die Grund- und Ersatzversorgung.

Bundesweit ist das kein Einzelfall: „Auch wir beobachten aktuell, dass sich Anbieter mit Neukundenangeboten zurückziehen“, sagte ein Spre-

cher des Vergleichsportals Verivox der Nachrichtenagentur dpa. Es sei zu beobachten, dass die allermeisten Gasunternehmen die Preise anheben, so Verivox weiter. Demnach hätten seit Jahresbeginn bereits 900 Gas-Grundversorger die Preise erhöht oder angekündigt, dies zu tun – um durchschnittlich 31 Prozent. Eine Familie mit einem Gasverbrauch von jährlich 20000 Kilowattstunden hat dadurch rund 500 Euro an Mehrkosten.

## Niemand weiß, wie lange noch Gas aus Russland kommt

Die Verivox-Experten rechnen in nächster Zeit mit keiner Entspannung am Gasmarkt. „Mittel- bis langfristig werden die überschießenden Preise im Großhandel vermutlich wieder deutlich abebben“, so das Unternehmen. An den Kosten für die Verbraucher wird das nicht allzu viel ändern: Die CO<sub>2</sub>-Abgabe, die die Bundesregierung in ihrem Klimapaket beschlossen hat, steigt alljährlich an. Zudem weiß niemand, wie lange noch Erdgas aus Russland fließt. Bundeskanzler Olaf Scholz möchte „Alternativen zur russischen Energie entwickeln“, die Erneuerbaren also weiter ausbauen. Doch dies wird noch einige Zeit dauern. Aktuell rechnen Experten mit keinen Einschränkungen bei der Energieversorgung, doch im nächsten Winter könnte es zu Engpässen kommen.

*Katharina Buri*

## Aus Gas wird (auch) Strom

Rund die Hälfte der Deutschen heizt mit Erdgas. Der fossile Brennstoff wärmt aber nicht nur Wohnungen, sondern kommt auch in der chemischen Industrie und als Treibstoff zum Einsatz. Außerdem wird Erdgas zu Strom verarbeitet – in Gasturbinenkraftwerken, Dampfkraftwerken oder kombinierten GuD-Kraftwerken (Gas und Dampf) mit hohem Wirkungsgrad. Während Erdgas im dritten Quartal 2020 noch einen Anteil von 14,4 Prozent an der gesamtdeutschen Stromeinspeisung hatte, waren es im Vergleichszeitraum 2021 nur noch 8,7 Prozent. Das Statistische Bundesamt, das die Zahlen erhoben hat, sieht den Grund auch hierfür in den steigenden Preisen. *kb*

zent an: 10,92 Cent statt bisher 8,46 Cent. Bereits im Januar dieses Jahres hatte die Gasag die Preise um 16 Prozent angehoben. Die Preisspitze wird mit den stark gestiegenen Preisen auf dem Terminmarkt begründet, an dem „langfristig die erforderlichen Gas-Mengen gesichert“ werden mussten.

Der Gasanbieter führt nach eigenen Angaben ab Mai den im Dezember 2021 eingeführten Grundversorgungstarif für Neukunden mit dem

Da wird so schnell nichts strömen: Gasanlandestation der umstrittenen Nord Stream 2-Gas-Pipeline aus Russland. „Erforderliche Gasmenge ist langfristig gesichert“, sagt die Gasag




Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Jens Büttner/pa



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

### Betriebskostenabrechnung

**Die Kosten der Fällung eines – wie hier – morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.**

*BGH vom 10.11.2021 – VIII ZR 107/20 –*

 Langfassung im Internet

Eine Wohnungsgenossenschaft und die Mieterin einer Wohnung stritten über die Umlage von Kosten für eine Baumfällung. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieterin die auf ihre Wohnung entfallenden Gartenpflegekosten trägt.

Die Vermieterin hatte eine über 40 Jahre alte Birke auf dem Grundstück fällen lassen, weil der Baum morsch und nicht mehr standfest war. Die Kosten von 2500 Euro legte sie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um.

Von den Kosten des Baumfällens entfielen auf die Mieterin 415 Euro. Nachdem sie zunächst die sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Nachzahlung, die im Wesentlichen auf den Kosten der Baumfällung beruhte, unter Vorbehalt geleistet hatte, forderte sie Rückzahlung der anteiligen Baumfällkosten. Sie meinte, die Vermieterin hätte diese Kosten nicht als Kosten der Gartenpflege umlegen dürfen.

Die Klage auf Rückzahlung hat keinen Erfolg. Die Kosten der Fällung des morschen und nicht mehr standsicheren Baums gehören zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV, entschied der BGH.

Er erteilte dem Argument, dass Vermieter mit dem Fällen morscher Bäume lediglich ihren sogenannten Verkehrssicherungspflichten nachkommen oder einen Mangel beseitigen und daher selbst für die Kosten aufkommen müssen, somit eine deutliche Absage. Zwar seien in der Betriebskostenverordnung lediglich die Erneuerung von


Pflanzen und Gehölzen genannt, Baumfällarbeiten seien dort nicht explizit aufgeführt. Jedoch seien Bäume quasi verholzte Pflanzen, deren Erneuerung regelmäßig die vorherige Entfernung voraussetze. Daher seien auch die Kosten für das Fällen von morschen Bäumen unter die Kosten der Gartenpflege zu zählen. Auch wenn nicht jedes Jahr ein Baum gefällt werden müsse, seien Baumfällkosten auch laufende Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, da der Gartenpflege längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent seien. Schließlich seien die Kosten einer Baumfällung für einen Mieter, der die mit Bäumen versehene Gartenanlage nutzen und damit vom entsprechenden Wohnwert profitieren könne, auch vorhersehbar.

### Kabelfernsehen

**Der Vermieter einer Vielzahl von Wohnungen, der seinen Mietern einen Anschluss an ein Kabelfernsehnetz zum Empfang von Fernseh- und Hörfunkprogrammen zur Verfügung stellt und die ihm hierfür entstehenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umlegt, ist ein Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten im Sinne von § 43 b TKG.**

**Ein solcher Vermieter ist nicht nach § 43 b Satz 1 TKG verpflichtet, seinen Mietern bei fortbestehendem Mietverhältnis eine Kündigung des Anschlusses an das Kabelfernsehnetz zum Ablauf von 24 Monaten zu ermöglichen, wenn der Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und nach den gesetzlichen Regelungen vor Ablauf von 24 Monaten kündbar ist.**

*BGH vom 18.11.2021 – I ZR 106/20 –*

 Langfassung im Internet

In diesem Musterverfahren ging es um die Grundsatzfrage, ob Vermieter Mietern ein Kündigungsrecht nach § 43 b Telekommunikationsgesetz (TKG) für einen nicht genutzten Breitband-Kabelanschluss einräumen müssen. § 43 b TKG in der bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung lautet:

„Die anfängliche Mindestlaufzeit eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten darf 24 Monate nicht überschreiten. Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten sind verpflichtet, einem Teilnehmer zu ermöglichen, einen Vertrag mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abzuschließen.“

Die Beklagte ist eine Wohnungsbaugesellschaft mit mehr als 120000 Mietwohnungen, von denen etwa 108000 an ein Kabelfernsehnetz angeschlossen sind, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen werden und das auch für andere Dienste wie Telefonate und Internet genutzt werden kann. Das Entgelt, das die Vermieterin für die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über das Kabelnetz zahlte, legte sie nach den Mietverträgen als Betriebskosten auf ihre Mieter um. Für die Mieter bestand nach den

Mietverträgen keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen.

Die Klägerin ist die Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs. Sie sah einen wettbewerbswidrigen Verstoß gegen § 43 b TKG darin, dass die Mietverträge keine Regelung enthielten, nach der die kostenpflichtige Bereitstellung eines Kabelanschlusses wenigstens zum Ablauf einer Laufzeit von 24 Monaten kündbar sei, und die Vermieterin nicht den Abschluss von Mietverträgen anbiete, nach denen die Bereitstellung solcher Anschlüsse auf eine Laufzeit von höchstens 12 Monaten begrenzt sei. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Unterlassung in Anspruch.

Der BGH entschied hingegen, dass die Vermieterin durch die Bindung ihrer Mieter an den von ihr zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Kabel-TV-Anschluss nicht gegen § 43 b TKG verstoßen habe.

Mit der Bereitstellung der Kabel-TV-Anschlüsse erbringe die Vermieterin allerdings einen Telekommunikationsdienst im Sinne von § 3 Nr. 24 TKG. Sie stelle ihren Mietern damit einen Dienst zur Verfügung, der ganz oder überwiegend in der Übertragung von Signalen bestehe. Der von der Vermieterin angebotene Telekommunikationsdienst sei angesichts der großen Anzahl der von ihr vermieteten und mit einem Kabel-TV-Anschluss ausgestatteten Wohnungen auch im Sinne von § 3 Nr. 17 a TKG öffentlich zugänglich.

In den von der Vermieterin mit ihren Mietern geschlossenen Mietverträgen sei jedoch keine 24 Monate überschreitende Mindestlaufzeit vereinbart (§ 43 b Satz 1 TKG). Die Vermieterin verwehre ihren Mietern auch nicht den Abschluss von Mietverträgen mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten (§ 43 b Satz 2 TKG). Die Mietverträge würden von der Vermieterin vielmehr auf unbestimmte Zeit geschlossen und könnten von den Mietern – entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB – bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Eine unmittelbare Anwendung des § 43 b TKG auf die von der Vermieterin geschlossenen Mietverträge scheide daher aus.

Eine entsprechende Anwendung von § 43 b TKG im Verhältnis der Vermieterin zu ihren Mietern komme ebenfalls nicht in Betracht. Aus der Entstehungsgeschichte der maßgeblichen Regelungen gehe hervor, dass der Gesetzgeber große Wohnungsbaugesellschaften, die mit Kabel-TV-Anschlüssen ausgestattete Wohnungen vermieten und die Kosten des Kabelanschlusses als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, nicht in den Geltungsbereich des § 43 b TKG einbeziehen wollte. Das ergebe sich auch aus der Änderung des Telekommunikationsgesetzes. Nach der ab dem 1. Dezember 2021 geltenden Neuregelung in § 71 Abs. 1 Satz 1 und 3 TKG könnten Verbraucher zwar die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen eines Mietverhältnisses nach 24 Monaten beenden. Diese Neuregelung sei nach der Übergangs-

vorschrift des § 230 Abs. 4 TKG aber erst ab dem 1. Juli 2024 anwendbar, wenn die Gegenleistung – wie im vorliegenden Fall – ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet werde.


Ab dem 1.7.2024 bekommen dann alle Mieter die Wahlfreiheit und das sogenannte Nebenkostenprivileg, auch „Zwangsverkabelung“ genannt, ist endgültig Geschichte.

## Baulärm vom Nachbargrundstück

**a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.**

**b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien.**

BGH vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter wohnte seit 2011 in einem ruhig gelegenen Mehrfamilienhaus. Ab November 2017 wurden auf einem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite, welches bis dahin als Kleingartenkolonie genutzt worden war, vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen samt Unterkellerung und einer Tiefgarage errichtet.

Der Mieter hielt wegen des durch diese Baustelle auf seine Wohnung einwirkenden Baulärms sowie wegen mit den Baumaßnahmen verbundener Staubentwicklung eine Mietminderung von 30 % seit November 2017 für angemessen. Der Vermieter widersprach. Es kam zum Prozess.

Das Landgericht entsprach dem Anliegen des Mieters teilweise in Höhe von 15 %. Es begründete seine Entscheidung vor allem damit, dass das Maß der auf eine Mietwohnung einwirkenden Immissionen stillschweigend Gegenstand der vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung werde, so dass eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus einen Mangel darstelle. Dies sah der BGH anders.

Das Landgericht sei rechtsfehlerhaft vom Vorliegen einer stillschweigend getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung zur „Freiheit der Wohnung von Baulärm“ und einem hiernach zur Minderung der Miete berechtigenden Mangel ausgegangen.

Es sei keineswegs so, dass die Freiheit einer Wohnung von Baulärm (mangels Existenz einer benachbarten Baustelle bei Abschluss des Mietvertrags, sonstiger beid-



seitiger Kenntnis eines entsprechenden Vorhabens oder ausdrücklicher abweichender Absprachen) regelmäßig und auch vorliegend stillschweigend Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sei, da – wie das Landgericht ausführte – „im großstädtischen Kontext Baumaßnahmen zwar nicht unüblich sind, aber selbst dort und auch in Berlin die ganz überwiegende Mehrzahl der Mietwohnungen von entsprechenden Maßnahmen und den damit verbundenen erheblichen zusätzlichen Immissionen nicht betroffen ist“.

Diese Sichtweise sei mit der ständigen Rechtsprechung des BGH zu den Anforderungen an eine mietvertragliche Beschaffenheitsvereinbarung nicht zu vereinbaren. Denn auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung setze zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich einer „Umweltbedingung“ reiche es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache (nicht) einwirkenden Umstand – wie hier die Abwesenheit von Baulärm – in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnimmt und er sich (möglicherweise auch) wegen dieses Umstands dafür entscheidet, die Wohnung anzumieten.

Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung werde dieser Umstand vielmehr nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und der Vermieter dem zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genüge für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt sei. Erforderlich sei jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiere (BGH vom 29.4.2015 – VIII ZR 197/14 – und vom 29.4.2020 – VIII ZR 31/18 –). Derartige Umstände seien vorliegend aber weder vom Berufungsgericht festgestellt noch sonst ersichtlich.

Soweit danach konkrete Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlten, begründeten nachträglich erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsse (§ 906 BGB); insoweit nehme der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil (BGH a.a.O.). An dieser Rechtsprechung halte der BGH fest.

Diesbezüglich habe das Berufungsgericht bislang nicht die erforderlichen Feststellungen dazu getroffen, ob und insbesondere in welchem Umfang im Streitfall die vom Mieter behaupteten Geräusch- und Schmutzimmissionen vorgelegen haben und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Miet-

sache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sei (§ 536 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB). Diese Feststellungen werde es nunmehr nachholen müssen, da der Vortrag des Mieters zu den von der Baustelle auf die von ihm gemietete Wohnung einwirkenden Immissionen zwischen den Parteien nicht unstrittig sei. Das Berufungsgericht hätte sich deshalb nicht mit der nicht näher begründeten Annahme begnügen dürfen, „angesichts der typischerweise mit den durch eine Großbaustelle der hier unstrittigen Qualität verbundenen Lärm- und Schmutzimmissionen“ sei eine Mietminderung von 15 % angemessen.

Bezüglich der Darlegungs- und Beweislast habe zunächst der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt sei, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handle.

Dabei müsse der Mieter aber bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen in Gestalt von Baustellenimmissionen weder ein „Lärmprotokoll“ noch das Ergebnis einer Messung des von den Bauarbeiten ausgehenden Schalldruckpegels in Dezibel (dB) vorlegen und dazu entsprechenden Vortrag halten. Vielmehr genüge grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

Da vorliegend der Vermieter und der bauende Nachbarigentümer ein wesentliches Ausmaß der von der Baustelle herrührenden Immissionen ausdrücklich bestritten und vielmehr behauptet hätten, der Mieter hätte die von ihm angemieteten Räume uneingeschränkt nutzen können, weil bei den Bauarbeiten alle einschlägigen Vorschriften und insbesondere die AVV Baulärm, die im Rahmen von § 906 Abs. 1 Satz 3 BGB jedenfalls als Orientierungshilfe heranzuziehen sei, eingehalten worden seien, müsse das Landgericht nunmehr die vom Mieter angebotenen Beweise durch Zeugenvernehmungen sowie durch Einholung eines Sachverständigengutachtens prüfen.

Da die Sache daher noch nicht entscheidungsreif war, verwies der BGH sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

## Zahlungsverzug

**Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer**

### Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum.

BGH vom 8.12.2021 – VIII ZR 32/20 –

🔗 Langfassung im Internet

Von der Bruttomiete in Höhe von monatlich 704 Euro blieb der Mieter für den Monat Januar 2018 135,41 Euro schuldig; für Februar 2018 entrichtete er keine Miete. Wegen dieser Rückstände erklärte die Vermieterin mit Schreiben vom 9. Februar 2018 die fristlose, hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietvertrags.

Das Amtsgericht hat der Räumungs- und Herausgabeklage stattgegeben. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Amtsgericht ausgeführt, die Vermieterin habe das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB wirksam fristlos gekündigt, weil der Mieter im Zeitpunkt der Kündigung für zwei aufeinander folgende Monate mit der Entrichtung eines die geschuldete Miete für einen Monat übersteigenden und damit nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug gewesen sei. Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a Alt. 2 BGB sei nicht gegeben. Zwar übersteige der Gesamtbetrag des Mietrückstands von 839,41 Euro eine Monatsmiete. Jedoch sei für den ersten der beiden Monate (Januar 2018) kein „nicht unerheblicher Teil der Miete“ offengeblieben. Der Rückstand für diesen Monat (135,41 Euro) betrage nur 19 % der Monatsmiete von 704 Euro. Als nicht unerheblicher Rückstand im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a Alt. 2 BGB könne hingegen nur ein Mietanteil „etwa“ in Höhe einer hälftigen Monatsmiete angesehen werden.

Der BGH folgte der Argumentation des Landgerichts nicht. Er hob das Landgerichtsurteil auf und stellte das Räumungsurteil des Amtsgerichts wieder her.

Es habe ein wichtiger Grund für die Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a Alt. 2 BGB vorgelegen, weil die Mieterin für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug gewesen sei. Der rückständige Teil sei dann nicht unerheblich, wenn er die Miete für einen Monat übersteige. Dabei komme es – anders als das Landgericht meine – nur auf den rückständigen Gesamtbetrag an.

Eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu einer Monatsmiete sehe das Gesetz nicht vor. Es komme daher nicht darauf an, ob jeder rückständige Teilbetrag für sich genommen im Verhältnis zur monatlichen Miethöhe nicht unerheblich sei.

Es bleibt also dabei, dass der kündigungsrelevante Mietrückstand schon ab einer Monatsmiete plus einem Cent vorliegt, jedenfalls, wenn die Rückstände aus zwei aufeinander folgenden Monaten stammen. Entfallen die Mietrückstände auf nicht aufeinander folgende Mona-

te, ist nach wie vor ein Gesamtbetrag in Höhe von zwei Monatsmieten für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erforderlich.

### Mietpreisbremse

**Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (GVBl. 2015 S. 101) ist nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam. Die Verordnungsbegründung ist in hinreichender Weise und rechtzeitig vor Inkrafttreten der Verordnung am 1. Juni 2015 veröffentlicht worden.**

BGH vom 19.1.2022 – VIII ZR 123/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Prozess ging es um die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse. Der Vermieter hatte unter anderem vorgebracht, dass Ansprüche des Mieters schon deshalb ausgeschlossen seien, weil die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2015 (GVBl. 2015 S. 101) nichtig sei und deshalb kein Rechtsgrund für die Anwendung der Mietpreisbremse existiere. Die Nichtigkeit stütze der Vermieter darauf, dass die Begründung der Verordnung nicht vor deren Inkrafttreten veröffentlicht worden sei. Das Landgericht hatte sich zu diesem Rechtsproblem nicht eindeutig geäußert. Anders der BGH: In der Tat sei die Pflicht zur Begründung der Gebietsverordnung zwingender Bestandteil der Ermächtigungsgrundlage des § 556 d Abs. 2 Satz 5 BGB. Eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ohne öffentlich bei Inkrafttreten der Verordnung bekannt gemachte Verordnungsbegründung sei mit dem Wortlaut und dem Normzweck der Ermächtigungsgrundlage nicht vereinbar. Es handele sich dabei um eine Wirksamkeitsvoraussetzung, deren Fehlen zur Nichtigkeit der Verordnung führe.

Die Verordnung vom 28.4.2015 begegne aber keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Insbesondere sei sie nicht deswegen nichtig, weil sie aufgrund von Mängeln der Bekanntmachung nicht in einer den Anforderungen des Begründungsgebots gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB gerecht werdenden Weise begründet worden wäre.



Zwar habe der Senat von Berlin die Verordnungsbegründung nicht selbst veröffentlicht, diese jedoch dem Berliner Abgeordnetenhaus übersandt, das die Verordnung einschließlich ihrer Begründung als Drucksache 17/2272 auf seiner Internetseite veröffentlicht habe ([www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf](http://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf)). Damit liege eine der Öffentlichkeit leicht zugängliche Bekanntmachung durch eine amtliche Stelle vor. Die Begründung der am 1.6.2015 in Kraft getretenen Verordnung sei am 28.5.2015 veröffentlicht worden. Daher sei die Verordnungsbegründung im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung in einer den Anforderungen des Begründungsgebots gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB gerecht werdenden Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden.






# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.



## Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)  
 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)  
 Seestraße




## Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt  
 Zugang im EG  
über mobile Rampe  
 Altstadt Spandau  
 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmerdorfer 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

## Bitte beachten Sie



**Schriftverkehr:** Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

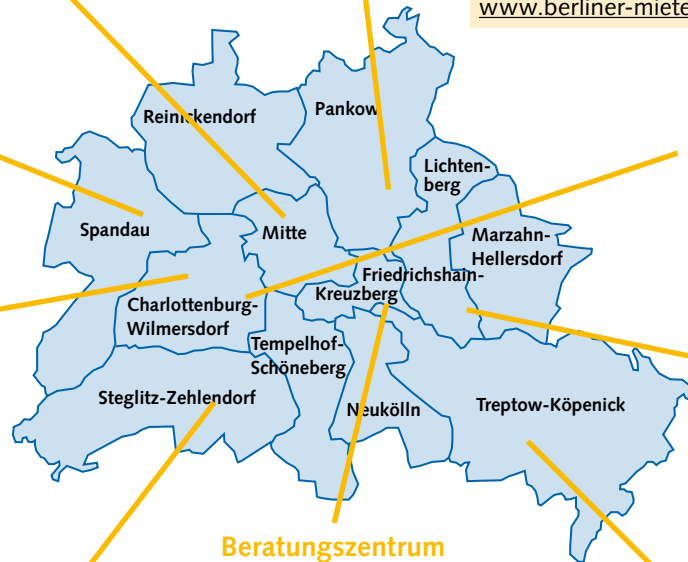
**Prozesskostenversicherung:** Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartefrist nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

**Briefzustellung:** Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.


MieterMagazin 4/2022

## Beratungszentrum Schönhauser Allee



Schönhauser Allee 134 B  
 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße






## Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe  Südstern  
**Das Beratungszentrum schließt  
am 14. April 2022. Das Ersatz-  
objekt öffnet voraussichtlich im  
Mai oder Juni 2022.**



## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
 Spichernstraße (U3 und U9)  
 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,  
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**

## Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85  
 Zugang rollstuhlgerecht  
(bitte klingeln, der Zugang er-  
folgt begleitet über den Hof)  
 Frankfurter Allee  
 Samariterstraße

## Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)  
 Köpenick, Tram/Bus Bahn-  
hofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere  
Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr und  
Dienstag und Donnerstag von 10 bis 12 Uhr  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Montag bis Freitag von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Termin.

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

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

## Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

**Aktuell keine Beratungen ohne Terminvereinbarung**  
Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin  
über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)



Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist  
Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

@

**Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):**

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

**Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):**

Mo, Di, Mi, Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

### Corona-Prävention:

Auch in der Geschäftsstelle finden zurzeit keine Beratungen ohne Terminvereinbarung statt. Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Weitere Infos: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Es gilt die 3 G-Regel: geimpft, genesen oder getestet. Bitte tragen Sie eine FFP 2-Maske. Nur in diesen „kleinen“ Beratungsstellen ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Es kann nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.

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

**Geöffnet sind:**

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟢 Karlshorst

ab 25. April 2022

■ Di 18-20 Uhr

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

🟢 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38

🟢 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,  
Oranienburger Straße 204,  
Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)  
und S Wittenau (400 m Fußweg)

ab 27. April 2022

### Treptow-Köpenick

■ NEU Mi 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

### Weiter geschlossen bleiben:

**Mitte:** Selbsthilfe-, Kontakt- und  
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

### Tempelhof-Schöneberg:

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

### Zehlendorf:

Mittelhof e.V., Königstraße 43

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

### Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder per E-Mail [kontakt@berliner-mieterverein.de](mailto:kontakt@berliner-mieterverein.de) mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazin) und beachten Sie, dass die Telefonberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann. Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Angelegenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte, ist der Besuch einer Beratungsstelle erforderlich. Die Obliegenheit für den Rechtsschutz wird mit der Telefonberatung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn und am Ende der Beratungszeit anzurufen.

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

Ob **Energieberatung zu Heizung und Heizkosten, Sozialrechtsberatung, Gewerbemieterberatung, Nutzer-/Pächterberatung oder Mietrechtsberatung für Künstler** (siehe unten) – in jedem Fall ist derzeit eine **Terminvereinbarung** erforderlich.

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

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 Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

**Bei Abnahme:** Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich.

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart.

Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: [www.joycard.de](http://www.joycard.de), ☎ 30369957

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de), ☎ 030-218 90 91

##### ■ 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

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

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

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

**Achtung: Derzeit finden überwiegend keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt. Bitte erkundigen Sie sich vor einem Besuch bei den angegebenen Kontaktpersonen.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

## SERVICETELEFON

### für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



**030-226260**

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11 (Mo-Sa

9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch

sonntags), Mail: [thomassuckow@yahoo.com](mailto:thomassuckow@yahoo.com)

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden

letzten Samstag im Monat von 16 bis

circa 18.15 Uhr statt.

**Ort:** Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A

(nahe Kreuzung Alt-Moabit);

bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln

und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

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

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße

5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 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 Boroviczeny

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

Was muss beachtet werden, wenn die Miete aufgrund von Mängeln gekürzt werden soll? Mit aktueller Gesetzgebung, Rechtsprechung und zahlreichen Musterschreiben.

Ulrich Ropertz, DMB  
in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW  
208 Seiten,  
11,90 Euro

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



#### Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist. Die Erläuterungen werden 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)