



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

April  
4/2023

## **BERLINER MIETEN- ENTWICKLUNG**

**Ein trauriger  
Rekord**

## **CDU/SPD- KOALITIONS- VERHANDLUNGEN**

**Giffey drückt auf  
Reset ins Gestern**

## **ARCHITEKTIN LUDMILLA HERZENSTEIN**

**Ihrer Zeit weit  
voraus**

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

**Klima prima,  
alles prima?**

**Neues Bauen zwischen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit**

Bitte beachten Sie die Termine der Bezirksmitgliederversammlungen auf der Seite 6

## Viel Wissen für wenig Geld



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

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

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

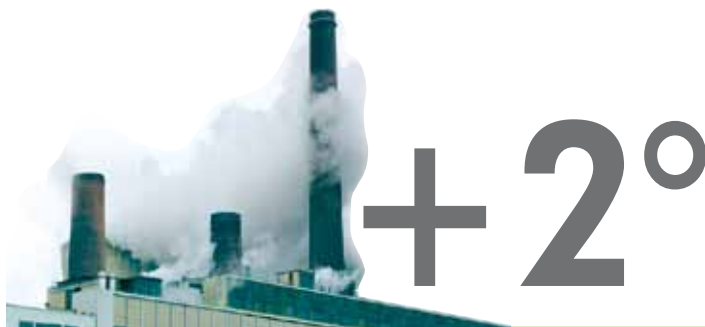
Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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



Schreiben Sie uns unter:

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



## Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

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



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

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

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

## PANORAMA

Airbnb: <b>Zweifel an der Kooperationsbereitschaft</b> .....	7
Balkon-Solaranlagen: <b>Absurde Hürde</b> .....	7
Wasserschaden: <b>Heimstaden lässt es laufen</b> .....	8
Strommessgeräte: <b>So entlarven sie Energieverschwender</b> .....	8
Nach dem Brand in der Nogatstraße in Neukölln: <b>Endlose Unsicherheit</b> .....	9
<b>Berlin im Trend und gegen ihn</b> .....	9
Deutsche-Wohnen-Siedlung An der Kappe: <b>Eine Vereinbarung der seltenen Art</b> .....	10
Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte: <b>Unter dem Eindruck von Krieg und Inflation</b> .....	10
Die Landeseigenen: <b>Stabil und sozial</b> .....	11
Modernisierungsförderung: <b>Richtige Richtung, alte Fehler</b> .....	11
Jagowstraße 35: <b>Prinzip Rücksichtslosigkeit</b> .....	12
Ausstellung: <b>Kreativer Widerstand</b> .....	12
BBU-Marktmonitor 2022: <b>Neubau- und CO<sub>2</sub>-Sparziel gefährdet</b> .....	13
Illegale Ferienwohnungen: <b>Was passiert mit meiner Anzeige beim Bezirksamt?</b> .....	13

## TITEL

<b>Klima prima, alles prima?</b> Neues Bauen zwischen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit .....	14
--	----

## HINTERGRUND

Berliner Mietenentwicklung: <b>Ein trauriger Rekord</b> .....	19
CDU/SPD-Koalitionsverhandlungen: <b>Giffey drückt auf Reset ins Gestern</b> .....	20
Helle Sterne: „ <b>Koof't keen' Schrott, sondern wat Ordentliches</b> “ .....	22
Mietkaution: <b>Keine Sparbüchse für Vermietende</b> .....	23
Berlins Wohnungsbauarchitekt:innen: <b>Ihrer Zeit weit voraus</b> .....	24
Berliner Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung: „ <b>Bauen nach Zahlen kann nicht nachhaltig sein</b> “ .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Bezirksmitgliederversammlungen .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



14

Gebäudetechnik zur Ertüchtigung von Wohngebäuden für den **Klimaschutz** ist notwendig, aber teuer. Es gilt, den **Spagat zwischen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit** zu schaffen.



22

Gesucht und gefunden: Vermieterinnen und Vermieter mit sozialem Anspruch, verantwortlicher Hausbewirtschaftung und gutem Verhältnis zu ihren Mieter:innen. Das Mieter-Magazin stellt sie in einer neuen Serie vor: **Helle Sterne.**



Bei Mietbeginn wird die **Kautions als Sicherheit** für den Vermieter **23** hinterlegt. Das heißt aber nicht, dass der sich nach Belieben bedienen kann. Die Rechtsprechung zeigt, was erlaubt ist und was nicht.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier, Tomicek/LBS

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

*Betr.: MieterMagazin 3/2023, Seite 4, Leserbrief von M. Golyssa zum Thema „Wahlwerbung im MieterMagazin“*

## Einseitige Manipulation?

Ihre Antwort auf den Leserbrief von M. Golyssa im Heft 3/2023 hat mich doch ein wenig erschüttert. Sie schreiben, dass die Wahlwerbung in Ihrer Zeitung guter demokratischer Brauch ist. Und Sie rechtfertigen dabei die Bevorzugung der Grünen mit der Möglichkeit einer ganzseitigen Werbeanzeige und dem Ausschluss der AfD bezüglich deren Werbemöglichkeiten. Das hat mit Demokratie nicht viel zu tun, wenn Sie eine Partei deutlich grundlos bevorzugen und eine andere Partei ebenso grundlos gänzlich von den Werbemöglichkeiten ausschließen. Ich würde dies als einseitige Manipulation bezeichnen. Ich wüsste zum Beispiel nicht, dass die AfD, die im-

merhin fast 10 Prozent der Berliner Bevölkerung repräsentiert, eine verfassungsfeindliche Mieterpolitik anstrebt. Was also sind ihre Kriterien? Sie sind ein Interessensverband für Mieter. Allgemein-politische Beeinflussung und Bevormundung gehört nicht zu Ihren Aufgaben!

*D. Isensee per E-Mail*

## Entscheidet das MieterMagazin, was demokratisch ist?

Frau Siegel-Dadgar bemängelt, dass die Berliner SPD eine Anzeige im MieterMagazin veröffentlichen konnte. Ich denke, das ist selbstverständlich. Das MieterMagazin darf doch nicht das Organ von „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ sein. Das MieterMagazin hält es für demokratischen Brauch, dass alle Parteien Anzeigen schalten dürfen – mit Ausnahme der AfD. Ich finde es bemerkenswert, dass das MieterMagazin darüber entscheidet, was „demokratisch“ ist. Bisher war dafür immer noch das Bundesverfassungsgericht zuständig.

*R. Schikorr per E-Mail*

*Das MieterMagazin hat keine Parteien bevorzugt, sondern allen gleichermaßen die Möglichkeit gegeben, bezahlte Wahlwerbung zu schalten, wobei sich wie üblich der Preis nach der Größe der Anzeige richtete, die die jeweiligen Parteien gewählt haben. Dass wir die AfD nicht berücksichtigt haben, ist deren antidemokratischer Haltung geschuldet, die immer wieder in Äußerungen und Handlungen ihres Spitzenpersonals zutage tritt. Sich dagegen zu wenden, hält das MieterMagazin nicht nur für sein Recht – auch ohne Sanktionierung durch ein Verfassungsgericht –, sondern für seine Pflicht im Sinne aller Mieterinnen und Mieter, die für eine demokratische Auseinandersetzung mit ihren Interessen eintreten.*

*Die Redaktion*

*Betr.: Gendersensible Sprache*

## Zu viel verlangt?

Ich muss mich wundern, mit wie viel Energie überall über die Genderspra-

che gestritten wird, als hätten wir keine anderen Probleme! Ich bin studierte Germanistin und unterrichte seit vielen Jahren Deutsch als Fremdsprache. Ich habe bis jetzt nicht die Erfahrung gemacht, dass Migrant\*innen besondere Probleme mit Gendersprache haben. Ich weiß nichts über die Lesetechniken von Sehbehinderten, aber dass ein einziges Zeichen im Wort einen ganzen Text unverständlich macht, scheint mir etwas übertrieben.

Das Ziel, alle anzusprechen, ist vielleicht zu hoch gesetzt. Aber Frauen machen etwas mehr als 50 Prozent der Bevölkerung aus. Ist es wirklich zu viel verlangt, sie anzusprechen? Also, danke, dass Sie es im MieterMagazin tun. Welche Form Sie dafür wählen, ist mir persönlich egal.

*D. Lumpe per E-Mail*

## Radfahrende, die in einem Café sitzen

Ich bin weder Nazi, empfinde keinerlei Sympathien für die AfD, und auch Herrn Merz finde ich unerträglich. Mindestens genauso unerträglich finde ich alle Formen des Genders. Denn es geht letztendlich um Respekt vor allen Menschen und Lebensentwürfen.

Das Gendern führt zurzeit aber nur dazu, dass alle möglichen Ausdrücke bunt gemischt verwendet werden. Mit Sternchen, Doppelpunkt, Unterstrich, abwechselnd mit „Mieterin und Lehrer“ (ohne das jeweilige Geschlecht zu meinen), mit Wortumstellungen (Lesendenumfrage, Radfahrende, die in einem Café sitzen, zu Fuß Gehende, die vor einem Schau-fenster stehen) und schrägen Konstruktionen wie „Epidemiolog\*innen (darunter viele Frauen)“ verleiden Sie einem das Lesen und machen oft Texte völlig unlesbar. „Die Leserinnen von Christa Wolf sind meistens Frauen“ ist solch ein Beispiel, das diese völlig bürokratisierte Sprache gut charakterisiert. Ich kann mir auch ehrlich gesagt nicht vorstellen, dass Transmenschen sich mit einem Sternchen identifizieren können. Bitte hören Sie auf damit. Den Tages-spiegel habe ich schon abbestellt.

*A. Bouss per E-Mail*

## IMPRESSUM

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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **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](mailto: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

## Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 19. April 2023 und Mittwoch, 17. Mai 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),  
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),  
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

## Das MieterMagazin sucht Verstärkung!

Das MieterMagazin möchte sein Team verstärken und sucht Autorinnen und Autoren, die bereits journalistisch tätig waren oder Erfahrung im Recherchieren und Schreiben von Fachbeiträgen haben. Vorteilhaft sind Kenntnisse in unseren Schwerpunkten Wohnungs- und Mietenpolitik, Wohnungswirtschaft und Gebäudetechnik. Die gelegentlich komplizierten rechtlichen und politischen Zusammenhänge eines Themas sollten verständlich, interessant und lebendig dargestellt werden können.

Das MieterMagazin erscheint als Fachzeitschrift des Berliner Mietervereins mit zehn Ausgaben jährlich, hat eine gedruckte Auflage von 105 000 Exemplaren und 30 000 Online-Abonnements.

Bei Interesse richten Sie Ihre Bewerbung bitte an Chefredakteur Udo Hildenstab unter [hildenstab@berliner-mieterverein.de](mailto:hildenstab@berliner-mieterverein.de)

## Empfangskräfte für unsere Beratungsstellen (m/w/d)

In unseren neun großen und zahlreichen kleineren Beratungsstellen werden monatlich tausende Mietrechtsfragen geklärt. Für die reibungslose Beratung unserer Mitglieder sorgen im Empfangsbereich Betreuerinnen und Betreuer. Zwecks Verstärkung dieser Teams suchen wir auf Minijob-Basis laufend freundliche und engagierte Empfangskräfte. Voraussetzung sind ausgeprägte Serviceorientierung, ein zugewandtes, freundliches Auftreten sowie gute Englischkenntnisse. Wir freuen uns auch über weitere Sprachkenntnisse, beispielsweise Arabisch.

Wir bieten: Flexible Arbeitszeiten in Vierstunden-Blöcken zwischen 9 und 20 Uhr und eine faire Bezahlung über dem Mindestlohn.

Weitere Infos: [www.berliner-mieterverein.de/jobs.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/jobs.htm)

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an unseren Abteilungsleiter für die Beratungsstellen, Thomas Christel

☎ 226 26-144 oder E-Mail [christel@berliner-mieterverein.de](mailto:christel@berliner-mieterverein.de)  
Bewerbungsunterlagen übersenden Sie bitte nur elektronisch, nicht per Post.

## Aktuelle Informationen für Sie

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

## Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Terminvereinbarung

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

## Weitere Beratungsstellen – ohne Terminvereinbarung

Unsere „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet.

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

Gerne beraten wir Sie auch telefonisch und per E-Mail. Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

## Gut zu wissen

 **Berliner Mieterverein auch bei Facebook**  
<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen bitte per Post oder online über:

[www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm)

Vielen Dank.

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

# Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2023

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

In den Bezirksgruppen treffen sich aktive Mitglieder des Mietervereins. Hier wird die Unterstützung von Mieterinitiativen organisiert. Die gewählten Bezirksleitungen vertreten den Mieterverein gegenüber der Bezirkspolitik und arbeiten mit Netzwerkpartnern zusammen.

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

In diesem Jahr werden die Bezirksleitungen und die Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) neu gewählt.

Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein aktiv zu werden. Nehmen Sie an der Mitgliederversammlung in Ihrem Bezirk teil. Wir freuen uns auf Sie! Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

## Lichtenberg

**Freitag, 14. April 2023, 18 Uhr**  
Gemeindesaal der Evangelischen Kirchengemeinde,  
Berlin-Friedrichsfelde,  
Am Tierpark 28  
Tram 17, 27, 37, Bus 194

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mieter in Not – Was fordern wir vom neuen Berliner Senat?“  
Referentin: Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu Punkt 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Sonstiges

*Der Vorstand des BMV*

## Charlottenburg-Wilmersdorf

**Dienstag, 11. April 2023, 18:30 Uhr**  
Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, U7 Mierendorffplatz

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Bauvorhaben auf der Mierendorff-Insel“  
Referenten: Niklas Schenker, Mitglied des Abgeordnetenhauses (Die Linke) und Rainer Leppin, Vorsitzender der „Dorfwerkstadt“ Charlottenburg-Wilmersdorf
4. Aussprache & Fragen zum Referat
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf*

## Mitte

**Freitag, 14. April 2023, 18:30 Uhr**  
Rathaus Mitte, BVV-Saal,  
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin  
U5 Schillingstraße

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Leerstand und Abriss – was muss dagegen getan werden?“  
Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu Punkt 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Sonstiges

*Der Vorstand des BMV*

## Spandau

**Donnerstag, 6. April 2023, 18:30 Uhr**  
Seniorenclub Lindenufer,  
Mauerstraße 10 A  
U-/S-Bhf. Rathaus Spandau  
(mit 400 m Fußweg)

### Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Veränderungen im Bezirk“  
Stephan Machulik (SPD, angefragt)
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

*Bezirksleitung Spandau*

## Steglitz-Zehlendorf

**Freitag, 14. April 2023, 19 Uhr**  
Gemeindesaal der Emmauskirche,  
1. OG, Onkel-Tom-Straße 80,  
14169 Berlin  
gegenüber U3, Onkel Toms Hütte

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Welche Wohnungspolitik haben MieterInnen vom Bund und einer künftigen Koalition im Land zu erwarten?“  
Referat: Dr. Rainer Tietzsch, Vorstand des Berliner Mietervereins
4. Diskussion zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf*

Die Mitgliederversammlungen in Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Pankow, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick haben bereits stattgefunden.

## AIRBNB

# Zweifel an der Kooperationsbereitschaft

Wer in seiner Wohnung Feriengäste beherbergen will, muss seit August 2018 auf den Vermittlungsportalen immer eine Registriernummer angeben. Der Marktführer Airbnb weigert sich aber, diese Pflicht durchzusetzen und behindert so die Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots durch die Bezirke.

Wer seine Wohnung oder ein Zimmer kurzzeitig an Tourist:innen vermieten will, muss sich vom zuständigen Bezirksamt eine Registriernummer holen und diese in jedem Vermietungsangebot angeben. So können die Bezirksamter eine legale Beherbergung von einer verbotenen Zweckentfremdung unterscheiden. Das ist aber bislang Theorie. Airbnb, die Nummer eins unter den Vermittlungsportalen, weigert sich, die Verordnung umzusetzen und seine Nutzer auf die Angabe der Nummer zu verpflichten. Das Unternehmen gibt

den Bezirken auch keine Auskünfte zur Identität von Anbietern, die mutmaßlich eine illegale Ferienvermietung betreiben. Auch wenn die Bezirksamter nur unter erschwerten Bedingungen ermitteln können, haben sie bis September 2022 bei insgesamt 21 467 Wohnungen eine Zweckentfremdung beendet. Der Druck scheint langsam zu wirken. Im vergangenen Oktober hat Airbnb angekündigt, ab dem 1. März die Angabe der Registriernummer zur Pflicht zu machen.

Allerdings: Bei einer Stichprobe Anfang März war immer noch bei mehr als jeder vierten privat angebotenen Unterkunft keine Nummer angezeigt. Airbnb bescheinigt nun auch nummerlosen Usern eine „verifizierte Identität“, adelt sie sogar als „Superhost“. Einige umgehen die Registrierung, indem sie die „00/0/00/0000000“ oder ähnliche Fantasiezahlen eintragen. Würde Airbnb ernsthaft mit den Behörden zusammenarbeiten, könnte das Unternehmen mit einer minimalen IT-Änderung sofort alle Angebote ohne Nummer sperren. *Jens Sethmann*

Illustration: Julia Gandras



Auch dubiose Anbieter zeichnet Airbnb als „Superhost“ aus

■ Infos zum Zweckentfremdungsverbot mit Hinweisformular zur Meldung einer zweckentfremdeten Wohnung: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung/wohnraum/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung/wohnraum/)

## BALKON-SOLARANLAGEN Absurde Hürde

Nicht nur große Solaranlagen, auch Balkonkraftwerke oberhalb einer Höhe von 22 Metern brauchen eine Baugenehmigung

Berlin will die Solarwende und fördert daher seit Februar diesen Jahres den Kauf von Steckersolargeräten für den Balkon. Das Programm richtet sich gezielt an Mieter:innen. Doch bei Hochhäusern gibt es derzeit noch Hürden.

Grundsätzlich gilt: Bevor man eine solche Balkon-Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung installiert, muss die Zustimmung der Hausverwaltung eingeholt werden. Diese darf jedoch nicht ohne triftige Gründe verweigert werden. Anders sieht es bei Hochhäusern mit einer Traufhöhe oberhalb von 22 Metern aus. Hier muss nach der Berliner Bauordnung eine Baugenehmigung beantragt werden – und zwar vom Eigentümer. Der landeseigenen Wohnungsbau-

gesellschaft Degewo war das offenbar zu aufwendig, weswegen sie in einem Fall aus Marzahn dem betreffenden Mieter die Erlaubnis verweigerte und ihn zum Rückbau der Minisolaranlage aufforderte. Andere Wohnungsbaugesellschaften verlangen von ihrer Mieterschaft, dass sie den Bauantrag selber stellen. Beim Berliner Mieterverein hat man kein Verständnis für diese Haltung. „Gerade die Städtischen müssen doch eine Vorreiterinnen-Rolle einnehmen, statt Steine in den Weg zu legen“, kritisiert Geschäftsführer Sebastian Bartels. Er fordert eine Änderung der absurden Vorschrift. Für die gebe es bei allem Verständnis für die besonderen Anforderungen in Sachen Sicherheit und Brandschutz bei Hochhäusern keine nachvollziehbaren Grün-



Foto: Chr. Muhrbeck

de. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung prüft derzeit Möglichkeiten der Verfahrensvereinfachung. Für alle, die unterhalb der 22-Meter-Linie wohnen, gilt indessen weiter, dass das Anbringen eines Minikraftwerkes vom Land Berlin mit 500 Euro bezuschusst wird. Der Antrag muss bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gestellt werden. Ohne Zustimmung der Maßnahme durch die Vermieterin fließt leider kein Geld. *Jens Sethmann*

■ Infos und Antragstellung unter [www.ibb-business-team.de/stecker-solargeraete/](http://www.ibb-business-team.de/stecker-solargeraete/)

WASSERSCHADEN

# Heimstaden lässt es laufen

**Erst feuchte Wände, dann Schimmel und schließlich fällt die Küchendecke herunter. Für einen der größten privaten Vermieter in Berlin sind dies keine Gründe, sich um die Immobilie zu kümmern – auch nicht um die Menschen, die darin leben.**

Ein nicht enden wollender Albtraum ist es, was die Mieterin eines Neuköllner Wohnhauses des privaten Immobilienriesen Heimstaden erlebt. Vor drei Jahren – die Immobilie gehörte noch zum börsennotierten Unternehmen Akelius – tropfte es von der Decke in der Küche, die Wände wurden feucht. Grund sei ein defekter Waschmaschinenanschluss ein Stockwerk über ihr, hieß es damals. Betroffen waren drei Wohnungen im Haus. Die Mieterin, die inzwischen in ihrem Rechtsstreit gegen den Vermieter vom Berliner Mieterverein (BMV) vertreten wird, erklärt: „Die Situation spitzte sich zu.“ In der oberen Wohnung hatte sich längst schwarzer Schimmel an den Wänden gebildet, bei ihr fiel eines Tages die mit Gipskartonplatten verkleidete Küchendecke herunter. Immer wieder habe sie sich an ihren

Vermieter gewandt, der seit Ende 2021 Heimstaden hieß. Aber vorgenommen wurden offensichtlich nur oberflächliche Reparaturen, denn nach Trocknungsarbeiten und einem Wiederaufbau der Küchendecke traten die Schäden erneut auf und die

der Bauaufsicht gesperrt. Gutachter hatten neben dem Schimmel auch Porenschwamm und Braurfäule in den Deckenbalken gefunden. „Bis heute gibt es für uns keinen Ansprechpartner, niemand fühlt sich zuständig – und nur, wenn durch die



Fotos: privat

Decke stürzte ein weiteres Mal ein. Von Handwerkern erfuhr sie ganz nebenbei: Das Wasser kam aus undichten Abwasserrohren und war mit Fäkalien belastet. Die Einzimmerwohnung mit Küche, kleinem Bad und winziger Abstellkammer im Seitenflügel eines Berliner Gründerzeithauses war längst nicht mehr bewohnbar. Im Januar wurde sie von

Bauaufsicht oder den Richter Fristen gesetzt werden, passiert etwas“, beschreibt die Mieterin die Erfahrungen mit Heimstaden – einem der größten privaten Vermieter Berlins, der auf seiner Website verspricht, er wolle das Leben seiner Mieterinnen und Mieter so angenehm wie möglich gestalten und ihnen ein Ansprechpartner auf Augenhöhe sein. *Rosemarie Mieder*

Foto-Tagebuch eines Albtraums: Neuköllner Heimstaden-Wohnung im September 2020, Juni 2021 und Februar 2023 (v.l.n.r.)

STROMMESSGERÄTE

## So entlarven sie Energieverschwender

■ Der Test „Strommessgeräte“ findet sich in der Dezember-Ausgabe der Zeitschrift *test* oder online unter [www.test.de/strommessgeraete](http://www.test.de/strommessgeraete). (die Testergebnisse lassen sich für 4,90 Euro freischalten)

**Strommessgeräte versprechen, Stromfresser im Haushalt aufzuspüren. Doch lohnt sich die Anschaffung? Immerhin kosten einige Geräte 80 Euro und mehr. Die Stiftung Warentest wollte es wissen.**

Die Messgeräte sehen aus wie eine Steckdose mit einem Display zum Ablesen der Messwerte. Sie werden einfach in die Steckdose gesteckt, der Netzstecker des zu messenden Elektrogeräts wiederum in das Strommessgerät. Schließt man auf diese Weise die Waschmaschine an, wenn diese läuft, zeigt das Display den aktuellen Verbrauch in Kilowattstunden sowie die Leistung in Watt. So kann man herausfinden, ob die Waschmaschine übermäßig viel Strom verbraucht und sich ein Austausch vielleicht lohnt. Einige Geräte speichern die Werte auch und rechnen zusätzlich die Stromkosten aus. Smarte

Modelle, die über eine App auf dem Handy bedient werden, sind meist teurer, haben aber auch Zusatzfunktionen, beispielsweise können sie aus der Ferne die Kaffeemaschine einschalten. Die Stiftung Warentest hat neun klassische und sechs smarte Modelle getestet. Die Preise reichen von 9 bis 193 Euro. Wer keinen Wert auf die smarten Extras legt, ist mit dem Energiekostenmesser von „Revolt“ für 9 Euro bestens bedient. Für den Testsieger aus dem smarten Bereich von „AVM“ muss man dagegen knapp 80 Euro ausgeben. *Birgit Leiß*



Foto: Home & Smart

Der „Revolt“ ist der preiswerteste Gute im Test



## Endlose Unsicherheit

**Nach einem Dachstuhlbrand am 18. Oktober vergangenen Jahres stehen die Mieterinnen und Mieter eines Wohngebäudes in Neukölln buchstäblich vor dem Nichts. Sie warten auf die Reste ihrer Habe, auf Informationen, auf Hilfe – vor allem aber auf die Rückkehr in ihr Zuhause. Die ist noch immer ungewiss.**

Mehr als fünf Monate liegt der Dachstuhlbrand in der Neuköllner Nogatstraße 41 zurück, der über 70 Menschen buchstäblich von einem Moment auf den anderen wohnungslos machte. Verletzt wurde niemand von ihnen, aber wann sie zurückkehren können, ist nicht absehbar. Zu groß sind die Schäden, die der Brand und das Löschwasser vor allem im Vorderhaus verursacht haben.

Verantwortungslosigkeit, Inkompetenz, Intransparenz und Profitstreben werfen die Betroffenen der Eigentümerin „Deutsche Investment Kapitalverwertungsgesellschaft“ aus Hamburg und ihrer Hausverwaltung, der EB Immobilienmanagement GmbH vor. Sie hätten das Mietshaus über Jahre vernachlässigt. Der Dachstuhl sei für jeden zugänglich gewesen, und es gab keine rechtzeitige Warnung, etwa durch Rauchmelder. Als das Feuer durch Zufall von einem Mieter entdeckt wurde, brannte bereits der ganze Dachstuhl lichterloh und den Bewohner:innen blieben nur Minuten zur Flucht auf die Straße. Persönlicher Besitz, Dokumente, Arzneimittel, Wertgegenstände – alles blieb in den Wohnungen zurück. Und es vergingen Wochen, ehe einzelne Wohnungen für eine kurze Zeitspanne wieder betreten werden durften, um wenigstens das Notwendigste herauszuholen. Dabei entdeckten die Mieter:innen, dass selbst die Sicherung des nun leeren Hauses stümperhaft erfolgt war und Einbrecher einige Wohnungen schon durchwühlt hatten. Inzwischen hat die Polizei das Haus mit Kameras gesichert.

Der Mieter, Ulrich K., der mit seiner Familie erst einmal bei Freunden untergekommen ist, sagt: „Unser Zuhause ist weggebrochen, und wir sind plötzlich auf diesen entfesselten Wohnungsmarkt geworfen.“ So geht es auch allen anderen im Haus – unter ihnen eine Familie mit sechs Kindern, die in einer Notunterkunft untergebracht ist. Ersatzwohnungen wurden von der Hausverwaltung nicht angeboten.

Erst der Druck der zusammengeschlossenen Mieterschaft und des Bezirksamtes hat die Hausverwaltung zu mehr Transparenz veranlasst. So wurde beispielsweise ein Statikgutachten zugänglich gemacht, und es gab erste Informationen über den Fortgang der Baumaßnahmen, allerdings nicht direkt an den Berliner Mieterverein, der einige Mieter:innen vertritt.

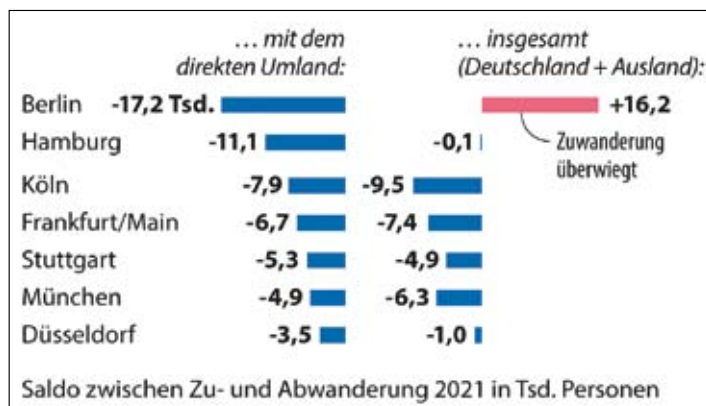


Foto: Nils Richter

„Wir alle machen uns große Sorgen“, so Mieter Ulrich K., „dass die Nogatstraße 41 ein Fall wird wie die Kreuzberger Graefestraße 13.“ Dort ziehen sich Sanierungsarbeiten nach einem Brandfall seit über drei Jahren hin, die Betroffenen können bis heute nicht zurück in ihre Wohnungen.  
*Rosemarie Mieder*

Die Rückkehr für die Bewohner ist ungewiss: Bauarbeiten in der Nogatstraße 41 nach einem Brand

## Berlin im Trend und gegen ihn



Quelle: Empirica Regio/dpa

Den großen deutschen Städten laufen die Einwohner davon. Das liegt an hohen Mietpreisen, die die Mieter in die Flucht schlagen und auch einhergehen mit hohen Immobilienpreisen, die wiederum die vertreiben, die auf dem Sprung von der Miete ins Eigentum sind. Zusätzlich haben die Corona-Jahre und die Arbeit vom heimischen Schreibtisch aus dazu geführt, dass viele Menschen sich die Frage stellen, wie und wo sie leben und arbeiten wollen. Das Ergebnis: raus aus der Stadt, nicht auf das Land, aber ins städtische Umland. Berlin führt diesen in allen Großstädten zu beobachtenden Trend an: Mehr als 17000 Einwohner sind 2021 ins Umland gezogen. Anders als in anderen Städten führt dieser Trend aber zu keinem Bevölkerungsrückgang. Die neu Zugezogenen aus dem In- und Ausland machen den Aderlass mehr als wett.  
*uh*

## DEUTSCHE-WOHNEN-SIEDLUNG AN DER KAPPE

## Eine Vereinbarung der seltenen Art

Das Bezirksamt Spandau hat mit der Deutschen Wohnen eine Vereinbarung zur sozialverträglichen Modernisierung der Siedlung An der Kappe getroffen. Aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV) ist das „ein guter Basisschutz“.

Nach der Modernisierung darf die Bruttowarmmiete nicht über 30 Prozent des Haushaltseinkommens der dort Wohnenden liegen. Bei Haushalten, die Bürgergeld oder Sozialhilfe beziehen, übersteigt die Miete nicht die Kostenübernahme. Mieter:innen können sich auch noch drei Wochen nach Erhalt der Mieterhöhung auf eine Härte berufen und die damit verbundene Mietbegrenzung in Anspruch nehmen. In allen Fällen beträgt die modernisierungs-

bedingte Mieterhöhung höchstens 2 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandsmieter:innen sind weitere Mieterhöhungen bis Ende 2027 ausgeschlossen. Außerdem erkennt die Deutsche Wohnen während der Bauarbeiten pauschal eine Mietminderung von 20 Prozent an.

„Mit dieser Vereinbarung ist es gelungen, insbesondere den einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern eine langfristig sichere Perspektive in der Siedlung zu geben“, erklärt Spandaus Sozialstadtrat Gregor Kempert (SPD). Der BMV ist erfreut: „Solche Vereinbarungen mit den Bezirken werden viel zu selten geschlossen“, sagt Geschäftsführer Sebastian Bartels. Die Spandauer Bezirksgruppe des BMV und der Alternative Mieter- und Verbraucherschutzbund (AMV) waren am Zustandekommen des Vertrags maßgeblich beteiligt.

Seit Oktober 2022 saniert die Deutsche Wohnen in der 30er-Jahre-Siedlung An der Kappe die ersten 203 der knapp 1200 Wohnungen. „Die Modernisierungsankündigungen hätten zu gewaltigen Mieterhöhungen geführt“, berichtet BMV-

Bezirksleiter Jürgen Wilhelm. Daher haben BMV und AMV über das Bezirksamt Kontakt zur Deutschen Wohnen gesucht. Wilhelm: „Das Ergebnis geht sehr viel weiter als das, was die Deutsche Wohnen jemals vereinbart hat.“



Fotos: Sabine Mittermeier

Der Wohnungskonzern will mit der Modernisierung vor allem die Energiekosten dauerhaft senken. „Uns ist wichtig, alle auf diesem Weg mitzunehmen und Sicherheit in unsicheren Zeiten zu vermitteln“, sagt Deutsche-Wohnen-Co-Chef Lars Urbansky. Jens Sethmann

Die Modernisierungs-Mieterhöhungen werden in der Spandauer Siedlung moderat ausfallen



## BERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

## Unter dem Eindruck von Krieg und Inflation

■ Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022 unter: [www.berlin.de/gutachterausschuss/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/)

In Berlin wurden im Jahr 2022 weniger Immobilien gehandelt und geringere Kaufpreise erzielt. Das sind gute Nachrichten für Mieter:innen, sagt der Berliner Mieterverein (BMV). Fraglich ist aber, ob die Trendumkehr von Dauer ist.

um 21 Prozent auf 21 586 zurückgegangen. Dabei wurden insgesamt 17,3 Milliarden Euro umgesetzt – ein Rückgang um 27 Prozent. Bei Eigentumswohnungen ging der Geldumsatz um 22 Prozent zurück, bei Mietwohnhäusern sank er um 28

und bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern sogar um 49 Prozent. Die mittleren Kaufpreise liegen im Schnitt noch über den Werten von 2021, der Trend des dritten und vierten Quartals 2022 zeigt aber klar abwärts. Aber noch immer ist der Druck auf das Preisniveau hoch. Der BMV bezweifelt, dass die rückläufige Marktentwicklung von langer Dauer sein wird. „Sobald die Rahmenbedingungen sich wieder normalisieren, wird der Handel und die Spekulation mit Immobilien wieder an Fahrt aufnehmen“, vermutet BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Jens Sethmann

Die Inflation hat ► den Berliner Immobilienhandel 2022 deutlich gebremst

Nach dem Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat das Jahr 2022 zwei Teile: Im ersten Halbjahr florierte der Immobilienhandel, und die Preise stiegen wie seit vielen Jahren schon. Im zweiten Halbjahr ließen Ukraine-Krieg und Inflation den Markt deutlich einbrechen. Die Gesamtzahl der Kauffälle ist



Foto: Fotostand/K. Schmitt/pa

## DIE LANDESEIGENEN Stabil und sozial

„Wirtschaftlich stabil – sozial orientiert“, so beschreibt die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) die Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit ihren Beständen von 340 000 Wohnungen. Der Bericht über das Jahr 2021 erschien – reichlich spät – im März 2023.

Foto: Christian Mührbeck



Für rund 1 Milliarde Euro haben die Landeseigenen im Jahr 2021 neue Wohnungen gebaut

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben 1,05 Milliarden Euro für den Neubau von 3500 Wohnungen ausgegeben und 650 Millionen Euro für den Zukauf von 3000 Wohnungen. In die Instandhaltung der Bestände sind 445 Millionen Euro geflossen – nahezu dieselbe Summe wie im Vorjahr. Das sind 1,66 Euro pro Quadratmeter und Monat.

1,77 Milliarden Euro an Mieten standen auf der Einnahmeseite. Dass die Nettokaltmieten stabil bei durchschnittlich 6,28 Euro pro Quadrat-

meter verharrten, liegt unter anderem daran, dass bis April 2021 noch der Berliner Mietendeckel galt und dessen wesentliche Regelungen zur Preisbegrenzung anschließend für die landeseigenen Unternehmen beibehalten wurden. Auch die Mietnebenkosten stagnierten im Jahr 2021 noch. Die kalten Betriebskosten lagen im Schnitt bei 1,82 Euro pro Quadratmeter, die warmen bei 0,81 Euro. Trotz hoher Ausgaben für Neubau und Ankauf sowie eingefrorener Mieteinnahmen haben die Unter-

nehmen zusammen einen Überschuss von 283 Millionen Euro erwirtschaftet.

Die WVB bringt jedes Jahr einen allgemeinverständlichen Bericht über die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbaugesellschaften heraus, um die interessierte Öffentlichkeit und insbesondere die Mieter:innen und -beiräte zu informieren, ohne dass diese sich durch die sechs Geschäftsberichte der einzelnen städtischen Unternehmen hindurchquälen müssen.

*Jens Sethmann*

■ „Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen“ unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/)

## MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG Richtige Richtung, alte Fehler



Foto: Sabine Mittermeier

Das Programm SWM sieht einen energetischen Mindeststandard bei der Sanierung vor

**Der Senat hat ein Programm zur Förderung von energetischen Sanierungen aufgelegt. Es reicht aber nur für 2000 Wohnungen und hat nur eine 15-jährige Schutzwirkung.**

Mit einer geförderten energetischen Sanierung im Rahmen des Programms „Soziale Wohnraummodernisierung SWM“ muss mindestens der Effizienz-

hausstandard 85 erreicht werden. Das heißt, der Primärenergiebedarf darf höchstens 85 Prozent des Referenzhauses nach dem Gebäudeenergiegesetz betragen. In Abhängigkeit des erreichten Effizienzstandards werden Zuschüsse von 480 bis 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vergeben. Für das Jahr 2023 stehen 70 Millionen Euro zur Verfügung, womit etwa 2000 Wohnungen saniert werden können.

Mit der Förderung sind Mietpreis- und Belegungsbindungen verbunden, um den preisgünstigen Wohnraum vor dem Zugriff Unberechtigter zu schützen. „Energetische Modernisierungsmaßnahmen dürfen nicht zur Verdrängung führen“, erklärt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD). Die Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete wird auf maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter monatlich beschränkt. 15 Jahre lang bleiben die Mieten ge-

bunden. Die Wohnungen dürfen in diesem Zeitraum nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

„Das Programm geht in eine richtige Richtung, wiederholt aber alte Fehler“, sagt Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. „15 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindungen sind wieder nur eine Zwischenlösung für das Problem der fehlenden bezahlbaren Wohnungen.“ Wer das Haus besitzt, hat danach noch immer ein energetisch aufgerüstetes Haus, die dort Wohnenden aber keinen Schutz mehr. Schon bei den Modernisierungsprogrammen der 90er Jahre hat sich gezeigt, dass die damalige Bindungsdauer von 20 bis 30 Jahren die Verdrängung nicht verhindert hat. Aktuell fürchten in Berlin tausende Mieter:innen, deren Bindung ausläuft, um ihre Wohnungen.

*Jens Sethmann*

## JAGOWSTRASSE 35

## Prinzip Rücksichtslosigkeit

**Das Haus in einem beliebten Moabiter Kiez verfällt seit Jahren. Mit rücksichtslosen Bauarbeiten hat sich die Situation für alle, die noch da wohnen, weiter zugespitzt. Das soll vielleicht auch so sein, vermutlich diese: Sie stehen nämlich Gewinninteressen im Wege.**

Wird mit dem fortlaufenden Verfall eines Moabiter Wohnhauses auf Entmietung und Abriss hingearbeitet? Vor einem Jahr stellte das MieterMagazin in einem Bericht über die Zustände in der Jagowstraße 35 diese Frage. Sie kann inzwischen mit „Ja“ beantwortet werden. Am 8. August 2022 ging beim zuständigen Bauamt Mitte der Antrag auf Abbruch und Neubau des Vorderhauses mit Tiefgarage sowie auf Sanierung des angrenzenden Seitenflü-



gels und Hinterhauses ein. Den Gewinnerwartungen der Eigentümer in Bezug auf die Immobilie scheinen die Mieter:innen des Hauses im Wege zu stehen. Viele sind bereits unter dem Druck der Zustände ausgezogen, das zum Abriss bestimmte Vorderhaus ist nahezu leer. Für die Verbliebenen spitzte sich die Situation zu: So verursachte ein Wasserrohrbruch einen großen Feuchteschaden im Hausflur, schädigte die Bausubstanz des Vorderhauses weiter und stellt durch herabfallende Putzstücke eine Gefahr dar.

„Aber wirklicher Terror waren die Bauarbeiten“, erklärt eine Mieterin. Sie zogen sich über Monate hin. Ohne Rücksicht auf die dort Wohnenden wurde entkernt, Böden und Schüttungen entfernt, Balken freigelegt. „Krach und Dreck waren uner-

träglich“, erinnert sich die Mieterin. Die bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsicht unternahm nichts gegen diese Zustände und Belastungen, entsprochen wurde dagegen dem Antrag der Eigentümer auf eine Zweckentfremdungsgenehmigung für 16 leerstehende Wohnungen. Denn nach den Bauarbeiten waren die nun tatsächlich unbewohnbar. Bis Ende 2024, so die Auflage, sollen die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und der Wohnraum wieder hergestellt sein.

„Aber weder wurde bisher in dem entkernten Bereich saniert noch wurden uns Austauschwohnungen für die Zeit der Bauarbeiten in unseren Wohnungen angeboten“, so besagte Mieterin. Offensichtlich spekuliere man darauf, dass alle erschöpft aufgeben und ausziehen. Denn eine Aufteilung zwecks Umwandlung in Wohneigentum ist bereits Ende 2020 erfolgt. Sind die leeren Wohnungen in Seitenflügeln und Hinterhaus saniert, können sie leerstehend sofort für einen hohen Preis verkauft werden.

Der Eigentümer habe glaubhaft dargelegt, dass die Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, wurde der Grünen-Politikerin Katrin Schmidberger auf ihre Anfrage im Berliner Abgeordnetenhaus mitgeteilt. In Bezug auf Abriss und Neubau des Vorderhauses seien die Prüfun-



Fotos: Sabine Mittermeier

gen aber noch nicht abgeschlossen. Jedoch: „Werden alle erforderlichen Kriterien erfüllt, ist die Genehmigung zu erteilen“, heißt es in der Antwort.

Rosemarie Mieder

**Krach, Dreck und Feuchtigkeitschäden sind die Begleiter der verbliebenen Mieter in der Jagowstraße 35**

## AUSSTELLUNG

### Kreativer Widerstand



*Wir bleiben! Gentrifizierung und Widerstand in Berlin.*

*Zu sehen noch bis 28. Oktober 2024 im Humboldt Forum, Schloßplatz 1  
Eintritt 7 Euro, freier Eintritt für alle unter 18 Jahren, Begleitpersonen von Schwerbehinderten und weitere Gruppen*

[www.stadtmuseum.de/ausstellung/wir-bleiben](http://www.stadtmuseum.de/ausstellung/wir-bleiben)

In kaum einer anderen Stadt spielen sich Verdrängung und Gentrifizierung mit einer solchen Wucht und Geschwindigkeit ab wie in Berlin. Dagegen gibt es lauten und oft auch kreativen Protest. Im Humboldt Forum ist jetzt eine Ausstellung zu sehen, die sich mit den vielfältigen Strategien des Widerstands auseinandersetzt. Die drei Berliner Künstler:innen mit italienischen und französischen Wurzeln zeigen in Interviews sowie Foto- und Videocollagen die Folgen der Aufwertung für die Kulturlandschaft, den städtischen Raum und die dort Wohnenden. Gezeigt wird beispielsweise ein Grabstein, der vor einigen Jahren im Wrangelkiez aufgetaucht war und der symbolisch bezahlbare Mieten beerdigt. Auf interaktiven Bildschirmen erzählen Menschen, was die Verteuerung der Stadt und die ständige Angst vor Verdrängung für ihr Leben bedeutet. Die Sonderausstellung, die in Zusammenarbeit mit dem Berliner Stadtmuseum entstand, ist im Rahmen der Ausstellung „Berlin Global“ zu sehen. Es gibt ein Begleitprogramm mit Veranstaltungen, etwa Führungen und Diskussionen mit den Künstler:innen Barbara Bernardi, Linda Paganelli und Vincent Voignier. *bl*

# Neubau- und CO<sub>2</sub>-Sparziel gefährdet

**Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) berichtet über stabile Mieten in Berlin und rasant steigende Baukosten. Die Folge sei eine „Auszehrung“ der Wohnungswirtschaft.**

Laut BBU-Marktmonitor 2022 sind die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen „bemerkenswert stabil“. Die Bestandsmieten wurden in einem Jahr um 2,4 Prozent auf durchschnittlich 6,52 Euro pro Quadratmeter nettokalt erhöht. Bei Neuvermietungen hoben die Unternehmen die Mieten um 3,8 Prozent auf 7,95 Euro an. Im Neubau wurden mit 10,98 Euro pro Quadratmeter 6,9 Prozent mehr als im Vorjahr verlangt. Diese Zahlen spiegeln nicht den gesamten Berliner Mietmarkt wider. Die sechs landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften haben im Verband BBU ein großes Gewicht. Und weil ihre Mieten politisch begrenzt sind, haben sie in der BBU-Mietenstatistik

einen stark dämpfenden Einfluss. Sorge macht dem BBU der Anstieg der Baukosten, der Neubau, Modernisierung und Instandhaltung rasant verteuert – Anstieg 2021: plus 16,5 Prozent. „Mit diesen Preisen ist bezahlbares Bauen und Modernisieren nicht mehr zu machen“, sagt BBU-Vorständin Maren Kern. Sie ist besorgt, dass die Mieten nicht mit der Baukostensteigerung Schritt halten: „Die Zahlen stehen für eine wachsende wirtschaftliche Auszehrerung der sozialen Wohnungswirtschaft“, so Kern. Das größte BBU-Mitglied, den privaten Wohnungskonzern Vonovia, kann sie damit nicht meinen. Die Vonovia schüttelte wie jedes Jahr eine Milliarden-Dividende an ihre Aktionäre aus und stoppte kurzerhand ihre Neubauaktivitäten – trotz gegenteiliger Selbstverpflichtung im Wohnungsbündnis. Der BBU fordert angesichts der Baukrise eine „Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen“. „Wenn hier jetzt

## Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU

Bezirk	Mittelwert Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich		Differenz Mittelwert 06/2022 zu 06/2021*		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2022	30.06.2021	absolut	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,99	6,89	0,10	1,5 %	33.191
Friedrichshain-Kreuzberg	6,70	6,58	0,12	1,8 %	40.245
Lichtenberg	6,36	6,24	0,12	1,8 %	106.567
Marzahn-Hellersdorf	5,94	5,71	0,23	4,0 %	79.047
Mitte	6,66	6,55	0,11	1,7 %	49.347
Neukölln	6,55	6,43	0,12	1,9 %	53.412
Pankow	6,53	6,39	0,14	2,2 %	68.720
Reinickendorf	6,37	6,28	0,09	1,4 %	52.576
Spandau	6,55	6,40	0,15	2,3 %	42.227
Steglitz-Zehlendorf	7,23	7,09	0,14	2,0 %	34.110
Tempelhof-Schöneberg	6,66	6,47	0,19	2,9 %	48.457
Treptow-Köpenick	6,58	6,45	0,13	2,0 %	64.020
<b>Berlin</b>	<b>6,52</b>	<b>6,37</b>	<b>0,15</b>	<b>1,5 %</b>	<b>671.919</b>

Quelle: BBU

Mittelwert Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich 30.06.2021 bis 30.06.2022  
\*Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

nicht schnell und effizient staatlich gegengesteuert wird, fahren wir sowohl bei den Neubau- als auch den CO<sub>2</sub>-Einsparzielen vor die Wand“, mahnt Maren Kern. *Jens Sethmann*

■ *BBU-Marktmonitor 2022 unter: <https://bbu.de/publikationen?type=36>*

## ILLEGALE FERIEWOHNUNGEN

### Was passiert mit meiner Anzeige beim Bezirksamt?

Es kommt schon häufiger vor, dass man die Nachbarwohnung bei einem Ferienwohnungsanbieter im Internet erkennt

**Wenn aus Mietwohnungen in der Nachbarschaft nach und nach Ferienwohnungen werden, sollte das nicht nur zu denken geben, sondern eine Aufforderung zum Einschreiten sein. Ein MieterMagazin-Leser hat das zunehmende Auftreten von Ferienwohnungen in der Nachbarschaft dem Bezirksamt gemeldet. Doch passiert ist erstmal nichts. Wir haben beim Bezirk nachgehakt.**

In seinem Haus Torgauer Straße 9 und auch im Nachbarhaus Gotenstraße 55 seien im letzten Jahr mindestens drei Mietwohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt worden, schrieb ein Mitglied des Berliner Mietervereins an die MieterMagazin-Redaktion. Beide Häuser in Schöneberg gehörten der ENCA-Group, die Wohnungen würden in verschiedenen Internet-Anzeigen und auch über das Vermittlungsportal für Ferienwohnungen Airbnb angeboten. „Ich habe bereits über das Online-Formular eine Meldung beim Bezirksamt eingereicht“, schreibt der Mieter. Aber geändert hätte sich an dem Zustand bisher nichts. Er wolle nun wissen: Was wird getan, damit dem Wohnungsmarkt auf diese Weise nicht weitere Wohnungen entzogen werden?

Das MieterMagazin fragte beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nach. Antwort: Es gebe bereits mehrere Anzeigen. Um jedoch die Ermittlungen nicht zu gefährden, könnten leider keine konkreteren Aussagen zum weiteren Vorgehen gemacht werden. Allerdings: „Die Zweckentfremdungsstelle ist – insbesondere bei leerstehenden Wohnungen – sehr erfolgreich tätig.“ Seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotes im Mai 2014 konnten in Tempelhof-Schöneberg 4096 Wohnungen dem Markt wieder zugänglich gemacht werden, darunter 1165 einstige Ferienwohnungen. Obwohl Tempelhof-Schöneberg nicht der Hauptanlaufpunkt für Berlin-Touristen ist, hält der Bezirk mit seinem Vorgehen die Spitzenposition. *Rosemarie Mieder*

Foto: Nils Richter





# Klima prima, alles prima?

## Neues Bauen zwischen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit

Energie von den Dächern, Grauwasser für die Toilettenspülung, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – ein klimafreundlicher Neubau steckt heute voll von Umwelttechnik. Die allerdings revolutioniert sich gerade selbst immer schneller und kostet immer mehr. Staatlich gefördert wird nur noch höchster Umweltstandard. Sollen die Klimaziele im Neubau erreicht werden und die Mieten trotzdem bezahlbar sein, muss manches hinterfragt, vor allem aber in die Zukunft gedacht werden. Steht wirklich jede aus ökologischen Gründen vorgenommene Maßnahme in einem begründbaren Verhältnis zum finanziellen Aufwand und umweltrelevanten Ergebnis? Und: Sind Normen und Konventionen am Bau für alle Zeiten in Stein gemeißelt?

Die „Liese“ erhebt sich markant über einem Verkehrsknotenpunkt: Das 22-geschossige Wohnhochhaus in der Frankfurter Allee 218 ist neben der Lichtenberger Brücke platziert und thront dort hoch über den Gleisanlagen des Bahnhofes. Hinter einer schalldichten Fassade liegen 394 Wohnungen und Gewerbeflächen, unter dem Turm befindet sich eine Tiefgarage mit 600 Parkplätzen – für Fahrräder. Neben dem Haus liegen die beiden einzigen behindertengerechten Stellplätze für Autos. „Wozu braucht man an dieser Stelle denn ein Auto?“, fragt Ulrich Schiller, Geschäftsführer des landeseigenen Wohnungsunternehmens Howoge. Wo U- und S-Bahn gleich um die Ecke zu erreichen sind, Radwege am Haus vorbei in die Stadt einführen und Bus- und Straßenbahnhaltestellen nicht weit entfernt liegen. Die Entscheidung, auf Auto-

parkplätze zu verzichten, gehörte zum klimafreundlichen Gesamtkonzept des Hauses, für das es eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach geben wird, die CO<sub>2</sub>-freien Mieterstrom liefern soll. Dort oben liegen auch bereits die Fundamente für vier Kleinwindenergieanlagen zur zusätzlichen Unterstützung der Gebäudestromversorgung. Das ist ein Novum. Howoge-Geschäftsführer Ulrich Schiller weiß von dem Pilotcharakter der Anlage: „Wir müssen den Mut

### Die Klimaschutzziele drängen zum Handeln

haben, solche Pilotprojekte anzugehen.“ Wird für die Windräder auf dem Dach des Hochhauses eine Baugenehmigung durch den Bezirk erteilt, könnten sie einen mittleren Jahresenergieertrag von circa 120000 kWh erzeugen und damit



Fotos: Christian Muhrbeck



Howoge-Projekt Liese in der Frankfurter Allee: Tiefgarage für Fahrräder statt Autos, Zugang zu U- und S-Bahn nahe am Haus

nahezu ein Viertel aller Wohneinheiten das ganze Jahr über mit Strom versorgen.

Der Lichtenberger Riese leistet seinen Teil zu den Klimaschutzzielen Berlins. Diese sehen vor, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Stadt bis 2030 um 70 Prozent gegenüber 1990 zu verringern und sind verbindlich im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) festgelegt.

Flankiert wird es von anderen Vorgaben, etwa dem Solargesetz, das zu Beginn dieses Jahres in Kraft getreten ist. Auch die – noch nicht beschlossene – Novelle der Berliner Bauordnung soll für Klimaschutz in der Stadt sorgen. Neben Erleichterungen bei Dachgeschossausbauten und dem Einsatz des klimafreundlichen Baustoffes Holz sieht der Entwurf vor, dass ein Fünftel jedes neu zu bebauenden Grundstücks begrünt werden muss.

In den Johanniskärten in Treptow-

Köpenick war für Grün ausreichend Platz. Es war wieder die Howoge, die hier 20 Wohnhäuser errichtete, sechs davon in Holzhybridbauweise. Dabei werden Holz und Beton aus statischen oder Lärmschutzgründen

### Begrünungspflicht für ein Fünftel des Grundstücks

miteinander kombiniert. Sie liegen um fünf autofreie Innenhöfe. Bäume wurden gepflanzt, Liege- und Spielwiesen angelegt, vor allem aber ein ausgefeiltes Regenwassermanagement entwickelt, bei dem die Niederschläge von den begrünten Dächern über Rinnen auf durchlässige Pflasterbeläge und in die Grünanlagen fließen, um dort zu versickern. In den Häusern finden sich dezentrale Wohnungsstationen für die Beheizung und Warmwasserbereitung, die gegenüber zentralen Anlagen

## „E“ – wie experimentell und einfach

Lassen sich Häuser nachhaltig und zugleich bezahlbar bauen? Die Bayerische Architektenkammer brachte dazu eine neue Gebäudeklasse in die Diskussion: „E“ für „einfach oder Experiment“.

Um nachhaltige Gebäude bezahlbar zu bauen, sollte es erlaubt sein, festgelegte Normen zu verlassen und bei technischen Ausrüstungen selbst Ziele festzulegen, hatte der Ideengeber Florian Dilg vorgeschlagen. Der Architekt und Stadtplaner hat beispielsweise Schallschutzanforderungen vor Augen, die zu einem Mehr an Materialverbrauch führen, viel Geld kosten und sogar steigende CO<sub>2</sub>-Emissionen mit sich bringen. Eine Kennzeichnung mit dem „E“ mache dagegen Verbraucher:innen deutlich, dass es sich um Gebäude mit reduzierter Einhaltung von Normen handelt. Der Vorteil sei die „Freiheit für Innovation und umweltbewusstes Bauen“.

Sein Vorstoß fand Anerkennung. So sieht der Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau, Norbert Gebbeken, darin viel Einsparpotenzial. Zum Beispiel brauchen Leitungen nicht zwingend unter Putz verlegt zu werden. Allerdings müsse es auch Festlegungen über nicht verhandelbare Sicherheitsaspekte geben. Auf jeden Fall durchschlage man mit einer solchen neuen Gebäudeklasse einen gordischen Knoten, so Florian Nagler, Leiter des Lehrstuhls für Entwerfen und Konstruieren an der Technischen Universität München. Dagegen sei es realitätsfremd, Bauvorschriften entschlacken zu wollen. Sein Institut will ein gefördertes Projekt aufzeigen, wie Bauen heute alternativer und einfacher gedacht und ausgeführt werden kann.

Noch hat eine Gebäudeklasse „E“ das Experimentierstadium nicht verlassen, noch ist vieles unklar. Aber Beratungen darüber haben begonnen.

rm

aber aufgrund ihrer niedrigeren Systemtemperaturen rund 30 Prozent Energie sparen.

Wie auch der Wohnturm Liese erreichen die Johanniskärten den KfW-Effizienzhaus-(„EH“-)Standard 55. EH-Standards sind Gradmesser der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die über eine staatliche För-



derung entscheiden. Um sie zu bestimmen, wird der tatsächliche Energiebedarf eines Hauses ermittelt, der durchs Heizen, Kühlen, die Lüftung und das Aufbereiten von warmem Wasser entsteht. Auch dazu zählt der Energieaufwand durch vorgelagerte Prozesse, zum Beispiel für die an das Gebäude gelieferte Fernwärme – Gas, oder Strommenge. Außerdem spielt der Transmissionswärmeverlust eine Rolle – die Energie, die ein beheiztes Haus nach außen verliert. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat dafür beim Neubau Höchstwerte festgeschrieben – sie entsprechen dem KfW-Standard. Je weniger Energie verbraucht wird, umso niedriger der KfW-Standard: Beim EH 55 sind es 55 Prozent des zulässigen Wertes, ein KfW-EH 40 verbraucht nur noch 40 Prozent der Energie. Mit immer aufwendigerer Dämmung, cleveren Systemen aus Wärmepumpen, Lüftung und Wärmerückgewinnung, gesteuert von intelligenter Software ist der Ressourcen- und Energieverbrauch im Laufe der zurückliegenden Jahre immer wieder reduziert worden.

Wer sich im Keller der Häuser Dolomitenstraße 47-49 umsieht, bekommt eine Ahnung davon, was sich Umweltingenieure alles einfallen lassen: Hier laufen in einem großen Tank Dusch- und Badewasser sowie Abwasser aus Waschmaschinen und

Handwaschbecken von 39 Wohnungen zusammen. Das sogenannte Grauwasser wird gefiltert, geklärt, desinfiziert und fließt schließlich ins Gebäude zurück, wo es für die Toilettenspülung verwendet wird. Außerdem dient das circa 30 Grad warme Abwasser zur Vorerwärmung von kaltem Frischwasser für die Heizung. Die Grauwasseranlage mit Wärmerückgewinnung nutzt Ressourcen, die sonst buchstäblich in die Kanalisation gespült werden. Aber die Planerinnen und Planer der Ersten Wohnungsgenossenschaft

## Technik erfordert Wartung, und die verursacht Kosten

Berlin-Pankow eG (EWG), zu der die Häuser gehören, wissen auch, dass eine gute Idee allein nicht reicht: „Bei unserer ersten Grauwasseranlage in einem 2018 fertiggestellten Neubau haben wir Lehrgeld bezahlt“, sagt Chris Zell, Vorstand der EWG. Die Anlage war zu groß ausgelegt, die Genossenschaftsmitglieder erwiesen sich als außerordentlich sparsam im Umgang mit dem Trinkwasser. Aber selbst, wenn nicht wie in diesem Fall Umbaukosten wegen Fehlplanung anfallen, werden größere Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung der komplizierten Energietechnik durch Fachfirmen fällig.

Der Quadratmeterpreis beim Neubau ist – nicht allein, aber auch durch den Einbau von immer mehr aufwendiger und hochwertiger Klimatechnik – in den letzten Jahren stetig nach oben geklettert und liegt derzeit in Berlin bei 4000 bis 5000 Euro. Sollen dennoch bezahlbare Wohnungen entstehen, wie etwa bei den landeseigenen Unternehmen, die 50 Prozent ihrer Neubau-

wohnungen für 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt vermieten, ist das ohne staatliche Förderung in der Regel nicht möglich. Alle zwei bis drei Jahre plant die Genossenschaft ein Bauprojekt. Chris Zell: „Das sind immer große Investitionen, die sich refinanzieren müssen und bei denen wir auf verlässliche wirtschaftliche Einschätzungen angewiesen sind.“ Die kann ihnen gerade niemand garantieren. Zum einen überholt sich Umwelttechnik selbst immer schneller, zum anderen macht der Krieg in der Ukraine die Notwendigkeit einer Verabschiedung von fossilen Brennstoffen immer deutlicher und drängender. Dem trägt die Politik Rechnung: Ab 2024 dürfen Öl- und Gasheizungen als alleinige Beheizungsart nicht mehr eingebaut werden. Jede neue Heizung muss dann mindestens mit einem Zulauf von 65 Prozent erneuerbarer Energie gekoppelt sein.

Bereits 2022 wurde die staatliche Neubauförderung von der Effizienzhaus-Stufe 55 auf 40 abgesenkt und bis zum 31.12.22 befristet. Ab 1. März folgt nun das Förderprogramm „Kli-

## Zeitalter der privaten Öl- und Gasheizungen geht zu Ende

mafreundliches Bauen“, das hohe Klimaschutzstandards setzt und den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nimmt. In Zukunft wird es Geld vom Staat nur noch für die „Erfüllung übergesetzlicher baulicher Standards“ geben, hat Wirt-



Foto: Christian Muhrbeck

Ulrich Schiller, Howoge-Geschäftsführer: „Wir müssen den Mut haben, solche Projekte anzugehen.“



Foto: Christian Muhrbeck

Chris Zell, Vorstand der EWG: „Bei unserer ersten Grauwasseranlage haben wir Lehrgeld bezahlt.“





Fotos: Christian Muhrbeck

schaftsminister Robert Habeck auf einer Konferenz mit der Bauindustrie betont. „Aber die Zeitspanne, in der Bauherren ihre Neubauprojekte planen, beträgt mindestens zwei Jahre, bei größeren Vorhaben auch schon mal zehn“, gibt Andreas Tied, Bereichsleiter für Immobilien und Stadtentwicklung der Investitionsbank Berlin (IBB) zu bedenken. Viele Investoren steckten mittendrin, als sich die Rahmenbedingungen buchstäblich von Freitag auf Montag änderten. Die meisten hatten die Fördergelder fest einkalkuliert. Am häufigsten nachgefragt waren Mittel für den KfW-Standard 55.

## Wie verlässlich ist die Förderung?

„Lieber eine geförderte EH 55-Wohnung als eine nicht gebaute EH 40-Wohnung“, argumentiert Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe im Oktober letzten Jahres, als über den Entwurf eines Energieeffizienzgesetzes (EnEfG) diskutiert wurde. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz will damit erstmals einen sektorübergreifenden Rahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Deutschland schaffen. Grund ist die angespannte Lage an den Energiemärkten, die mehr denn je nach Sparsamkeit verlangt. Außerdem hat Deutschland bereits zwei Jahre in Folge die Gebäude-Klimaziele verfehlt. Allerdings: In erster Linie ist das ein Be-

Grauwasseranlage in der Pankower Dolomitenstraße, Genossenschaft EWG: Wärmerückgewinnung und Wasseraufbereitung schaffen einen wirtschaftlichen und ökologischen Gewinn



Foto: IBB

Andreas Tied, IBB-Experte: „Änderungen in der staatlichen Förderpraxis müssen die langen Planungszeiträume der Bauherren berücksichtigen.“

## „Annahmepflicht für Fördergelder“

**MieterMagazin:** Berlin braucht dringend bezahlbare Wohnungen. Können wir uns in dieser Situation überhaupt anspruchsvollen Klimaschutz beim Neubau leisten?

**Bartels:** Selbstverständlich – Klimaschutz ist ohne Alternative. Er muss durch massive Förderprogramme der öffentlichen Hand flankiert werden, und zwar maßgeschneidert. Da innovative, aber teure Heizungssysteme wie Wärmepumpen viel Strom verbrauchen, sollte die Politik weiterhin die Anforderungen an die Gebäudehülle erhöhen. Sonst geht die regenerative, aber teuer gewonnene Wärme durch Fenster, Wände und Decken verloren.



Sebastian Bartels ist Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Foto: Sabine Mittermeier

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

**Bartels:** Notwendig ist ein umfangreiches Förderprogramm für innovative Architektinnen und Architekten, die im Bestand bauen, neue energetische Konzepte ausprobieren und zugleich bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dazu könnte der Senat eine neue, experimentelle „Gebäudeklasse E“ in der Landesbauordnung verankern und Berlin zu einem Leuchtturm im experimentellen Wohnungsbau machen.

**MieterMagazin:** Was erwartet der BMV von privaten Unternehmen, damit Klimaschutz nicht nur eine Sache der Landeseigenen und Genossenschaften ist?

**Bartels:** Die privaten Wohnungsunternehmen müssen Förderungen in Anspruch nehmen, anstatt ihre Kosten allein bei den Mieterinnen und Mietern abzuladen. Und sie müssen ihre Mieterschaft einbeziehen, wenn es um energetische Modernisierung im Bestand geht. Warum nicht durch Mieterräte, wie bei den Landeseigenen und Genossenschaften? Die derzeitigen mietrechtlichen Vorschriften sind untauglich für das riesige Projekt, das vor uns liegt.

**MieterMagazin:** Wie muss eine passende Förderung durch die öffentliche Hand gestrickt sein?

**Bartels:** Aus unserer Sicht sind die Förderungen nicht kleinteilig genug. Vermieterinnen und Vermieter müssen mehr Anreize erhalten. Sinnvoll wäre auch eine Verpflichtung, Fördergelder in Anspruch zu nehmen. Unterbleibt das, sollte den Verweigerern verwehrt werden, ihre Kosten in Höhe der nicht abgerufenen Mittel auf die Mieterschaft umzulegen.

**MieterMagazin:** Welche Vorschläge hat der Berliner Mieterverein für mehr Klimaschutz?

**Bartels:** Wir brauchen berlinweit ein unbürokratisches Verfahren, um Mieterinnen und Mietern die Montage von Stecker-Solaranlagen auf ihren Balkonen zu ermöglichen. Hausverwaltungen sollten ihr Personal schulen. Generell wäre es sinnvoll, dass sie sich mit der Hausgemeinschaft zu Runden Tischen verabreden, um anstehende energetische Maßnahmen zu besprechen.

Interview: Rosemarie Mieder



Fotos: Christian Muhrbeck



20 neue Wohnhäuser:  
„Johannisgärten“  
in Treptow-Köpenick  
in Holzbauweise und  
mit ausgefeiltem  
Regenwasser-  
management

standsproblem: „Die Schlacht ums Klima wird nicht im Neubau, sondern im Immobilienbestand entschieden“, ist IBB-Experte Andreas Tied überzeugt. Zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 müssten alle gleichermaßen ihren Anteil bei der Finanzierung leisten.

## Die Klimaziele zwingen alle ins Boot

Was den Neubau betrifft, haben sich viele private Unternehmen jedoch erst einmal aus der Verantwortung zurückgezogen: Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia verkündete – trotz eines prognostizierten Gewinns aus dem operativen Geschäft von 2,0 bis 2,1 Milliarden Euro –, dass er in diesem Jahr keine Neubauprojekte beginnen werde. Als Gründe werden die gestiegenen Zinsen, immer höhere Baukosten und die veränderten Förderbedingungen genannt. Zwar gibt die Bundesregierung der Bauindustrie mit einer Steuererleichterung (Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent) durchaus einen neuen Subventionsschub, aber Fördergelder fließen seit 1. März im Neubau nur noch für besonders hohe Umweltstandards: Für Häuser mit EH-Standard 40, vor allem aber für das „Qualitätssiegel nachhalti-

ges Gebäude“. Damit werden nicht mehr nur Energieverbrauch und -verlust bei der Nutzung eines Hauses bewertet. Im Fokus steht sein gesamter Lebenszyklus: der Bau, der Betrieb, der Rückbau.

„Und natürlich muss es auch um die Baumaterialien gehen“, sagt Jörg Lippert, Leiter des Bereiches Technik, Energie und Klima beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Da geht es um Fragen wie: Was kann klimaschonend produziert werden? Was speichert dauerhaft CO<sub>2</sub>? Was lässt sich recyceln?

Die Bauwirtschaft steht vor einem grundlegenden Wandel – und die neue Förderpraxis soll diesen Paradigmenwechsel unterstützen: Von einer Wegwerf- hin zur Kreislauf-Wirtschaft. „Zirkuläres Bauen“ könnte irgendwann dafür sorgen, dass Baustoffkreisläufe wertvolle Rohstoffquellen wie Sandgruben und Steinbrüche schonen. Voraussetzung dafür ist ein digitaler Materialpass. Der soll Daten über Herkunft, Qualität, CO<sub>2</sub>-Fußabdruck oder auch die Nachnutzungsfähigkeit von Baumaterialien enthalten. „Wenn es um klimagerechtes Bauen geht, muss man den Mut haben, vieles zu versuchen, zu diskutieren aber auch infrage zu stellen“ gibt der Energietechnikexperte des BBU, Jörg Lippert, zu bedenken. So müsse darüber nachgedacht werden, ob künftig tatsächlich so viel an Technik in die Häuser eingebaut werden sollte. Stehen der Betrieb, die oft aufwendige Instandhaltung und die Nutzung durch Mieterinnen und Mieter

in einem angemessenen Verhältnis zu Investition und zum umweltrelevanten Ergebnis?

Auch die Begrenzung des Flächenverbrauchs muss bei jedem Neubauprojekt im Auge behalten werden. 16 Berliner Initiativen, Umwelt- und Mieterverbände, unter ihnen der BMV, sowie über 20 Einzelpersonen aus Architektur und Planung beanstanden in ihrem Bündnis „Klimastadt Berlin 2030“ die unzureichenden baupolitischen Konzepte des Senats. Sie fordern eine Gesamtstrategie für eine klimagerechte und soziale Stadt, beispielsweise eine ausgeglichene Versiegelungsbilanz von „Netto-Null“. Das heißt: nur so viel Neuversiegelung wie an anderer Stelle entsiegelt wurde. Manche Projekte zeigen, wie das gehen kann: Für den Wohnturm Liese mussten

## „Klimastadt Berlin 2030“ fordert Netto-Null

keine Bäume gefällt werden, die Johannisgärten ergrünen auf dem einstigen Gelände der Pharmafirma Berlin-Chemie, und die Häuser in der Dolomitenstraße wurden auf einem ehemaligen Garagengrundstück errichtet. Von ihrer Rückseite bis zur Trasse der S-Bahn erstreckt sich eine weite Fläche. Ohne auf viel Grün zu verzichten, hätte da ein weiterer Wohnblock Platz gefunden. Der Antrag dafür wurde vom damaligen Bezirksrat für Stadtentwicklung in Pankow, Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen), abgelehnt.  
*Rosemarie Mieder*



Foto: BBU

Jörg Lippert,  
Energietechnik-  
experte des BBU:  
„Wieviel Technik soll  
überhaupt in Häuser  
eingebaut werden?“

BERLINER MIETENENTWICKLUNG

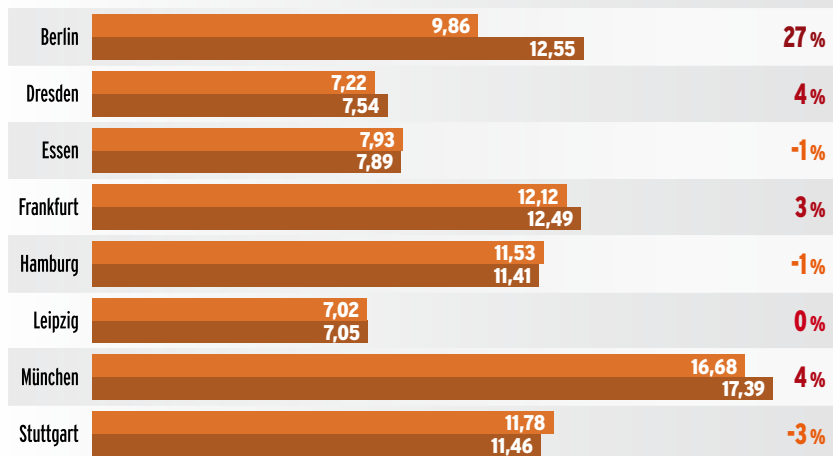
# Ein trauriger Rekord

Berlin hat sich innerhalb kürzester Zeit vom Mittelfeld auf Platz 2 der Städte mit den höchsten Angebotsmieten katapultiert, wie eine aktuelle Analyse des Internetportals immowelt zeigt. Der Berliner Mieterverein fordert eine Mietsenkungsoffensive. Mit Neubau allein sei den explodierenden Mieten nicht beizukommen.

Es ist eine dramatische Entwicklung, die viele Wohnungssuchende am eigenen Leibe erfahren und die immowelt Anfang März mit Zahlen belegt hat. Demnach ist der Quadratmeterpreis für eine exemplarische

verzeichnet. So sind die Mieten in München und Hannover lediglich um 4 Prozent gestiegen, in Hamburg sogar um 1 Prozent gesunken. Berlin ist nunmehr die zweit teuerste Stadt bei den Angebotsmieten, wenn auch

Mietentwicklung in ausgesuchten Großstädten



Nettokaltmieten bei Neuvermietung in Euro pro m² (kein Neubau, 80 m², 3 Zimmer, 2. Stock): ■ November 2022 ■ Februar 2023

Quelle: immowelt

80 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung (im Altbau) in Berlin seit November 2022 von 9,86 Euro nettokalt auf 12,55 Euro geklettert. Das ist ein Plus von 27 Prozent, wobei Berlin den mit Abstand höchsten Anstieg innerhalb der 14 untersuchten bundesdeutschen Großstädte

mit einigem Abstand zum Spitzenreiter München mit 17,39 Euro. Klar ist: Die bei immowelt inserierten Angebote – darauf beruht die Analyse – spiegeln nicht den gesamten Markt wider. Die im Schnitt günstigeren Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften werden nicht bei immowelt angeboten. Doch deswegen von einem „verzerrten Bild“ zu sprechen, wie es Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) tut, ist irreführend, denn auch bei den anderen Städten bleibt der kommunale Wohnungsbestand weitgehend unberücksichtigt. Im Vergleich bleibt es also dabei: Nirgendwo sonst explodieren die Mietpreise mit einer solchen Wucht wie in Berlin. Als Gründe nennt immowelt den Zuzug, unter anderem von Ukraine-Flüchtlingen, den lahmen den Neu-

bau und einen gewissen Nachhol-effekt nach dem Mietendeckel-Aus. Dass der Bevölkerungszuwachs eine Rolle spielt, wird wohl niemand bezweifeln. Dass ausgerechnet fast zwei Jahre nach dem Scheitern des Mietendeckels besonders kräftig zugegangen wird, hält man beim Berliner Mieterverein (BMV) jedoch für wenig plausibel. „Es handelt sich einfach um generell völlig überzogene Mietforderungen, die die Eigentümer:innen nehmen können, weil der Markt es möglich macht“, erklärt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann. Ganz ähnlich sieht es die wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Es sei ein trauriger Rekord, der aber nicht überraschend kommt, so Katrin Schmidberger: „Es ist die Folge einer langen Entwicklung der unregulierten, höchstmöglichen Verwertung von Wohnraum.“

## Grüne: Entwicklung kommt nicht überraschend

Und was sagen die beiden möglichen künftigen Berliner Koalitionspartner? Senator Geisel setzt in erster Linie weiter auf den Neubau, fordert aber auch eine Verschärfung der Mietpreisbremse des Bundes. Der Neubau könne sehr wohl den Mietanstieg bremsen, erklärt auch der wohnungspolitische Sprecher der CDU, Dirk Stettner. Dazu müssten mit den privaten Unternehmen Vereinbarungen über einen bestimmten Anteil preisgünstiger Wohnungen getroffen und die Förderprogramme an die gestiegenen Baukosten angepasst werden. Für den Mieterverein zeigen die Zahlen vor allem eins: dass die mietrechtlichen Stellschrauben nicht funktionieren. Die Indexmieten schießen durch die Decke, und eine Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen ist längst überfällig, so BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Mietpreisbremse und der Mietwucher-Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes liefern derzeit ins Leere und müssten dringend nachgebessert werden: „Dass Neubau für günstige Mieten sorgt, hat noch nie funktioniert.“

Birgit Leiß

### Bauen bauen bauen – und trotzdem steigen die Mieten?

ZEIT online hat kürzlich eine interessante Datenanalyse vorgelegt, die zum Ergebnis kommt: Zwischen der Neubautätigkeit und den steigenden Mieten gibt es keinen statistisch signifikanten Zusammenhang. Ob eine Kommune viel oder wenig baut, hat demnach kaum Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung. Heilbronn beispielsweise baut ausgesprochen viel, trotzdem sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren um 60 Prozent gestiegen. Ein Grund: Neu gebaute Wohnungen sind fast immer teure Wohnungen. Ausgewertet wurden die Daten von 67 deutschen Großstädten. *bl*

Zeigt ab jetzt ►  
 CDU-Chef Wegner,  
 wo es lang geht?

CDU/SPD-KOALITIONSVERHANDLUNGEN

# Giffey drückt auf Reset ins Gestern

**Berlin steuert nach der Wiederholungswahl auf Schwarz-Rot zu. Welche Auswirkungen hätte dieser Richtungswechsel in der Landespolitik auf die Mieterinnen und Mieter? Was passiert mit dem erfolgreichen Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“?**

■ *Expertenkommission zur Vergesellschaftung:*  
[www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/](http://www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/)  
 Konzept der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ zur AÖR:  
<https://dwenteignen.de/aktuelles/neuigkeiten/broschuere-gemeingut-wohnen>

Nach der Wiederholungswahl hat sich die SPD-Spitze entschlossen, die Senatskoalition mit Grünen und Linken nicht fortzuführen, sondern stattdessen für einen „Neustart“ mit der Wahlsiegerin CDU über eine Regierungsbildung zu verhandeln. Nach dem Zeitplan der beiden Parteien wollen sie ihren Koalitionsvertrag bis zum 1. April fertigstellen. Anschließend muss die Vereinbarung von den SPD-Mitgliedern und von einem CDU-Parteitag abgesegnet werden.

In den Sondierungsgesprächen haben sich CDU und SPD im Bereich Wohnungsbau und Mieten auf wenig Neues festgelegt. Am Ziel, jährlich 20000 Wohnungen zu bauen, will man festhalten. Man möchte für eine Verschärfung der Mietpreisbremse und „weitere Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern und zur Mietpreisregulierung“ eintreten. Landeseigene Lie-

## Wird die SPD-Basis mitspielen?

In der SPD gab es schon gleich nach dem Beschluss, mit der CDU in Koalitionsverhandlungen zu treten, Unmut. Die Bezirksverbände von Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Mitte sowie die Jusos sprachen sich dagegen aus. Die Entscheidung bedeutet, dass die SPD ihre durch die Nachwahl geschwächte Führungsposition in einer rot-grün-roten Koalition aufgibt und der erst vor eineinhalb Jahren vereinbarten sozial und ökologisch progressiven Politik eine Ab-

Hat wenig ►  
 Chancen auf  
 Verbleib im Amt:  
 Stadtentwicklungssenator  
 Andreas Geisel



geschafften sollen weiterhin nicht privatisiert werden. Dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ wollen CDU und SPD durch „die Entwicklung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes und den weiteren Ankauf von Wohnungsbeständen für die kommunale Hand“ Rechnung tragen – vorausgesetzt die vor einem Jahr eingesetzte Expertenkommission gibt ein Votum



pro Vergesellschaftung ab. Der SPD-Parteitag hatte noch im Juni 2022 beschlossen, es solle in diesem Falle „schnellstmöglich ein Gesetz zur Umsetzung erarbeitet werden“. Was in dem nun geplanten Vergesellschaftungsrahmengesetz stehen wird, bleibt nebulös. Cansel Kiziltepe, SPD-Verhandlungsführerin im Bereich Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, will diese Frage nicht vor Fertigstellung des Koalitionsvertrags beantworten. Die Noch-Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey bringt wenig Licht ins Dunkel. „Wir haben ganz klar gesagt: keine Enteignung“, so die SPD-Landeschefin. Die Vergesellschaftung müsse in dem nun ins Auge gefassten Rahmengesetz rechtssicher geregelt werden. „Also nicht eine pauschale Vergesellschaftung von denjenigen, die eine bestimmte Wohnungszahl haben, sondern einzelfallbezogen“, so Giffey. Damit würde sie die Debatte wieder von vorn beginnen – es müssten völlig neue Kriterien für eine Vergesellschaftung festgelegt werden. Da auch die CDU grundsätzlich gegen



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Die ungelöste Frage einer neuen Regierung: Wie mogelt man sich am Volksentscheid vorbei?

sage erteilt, um stattdessen als Juniorpartner den konservativen Kurs der CDU mitzutragen. Angesichts dieser Konstellation ist die Zustimmung der SPD-Parteibasis alles andere als sicher.



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Fabian Sommer/pa

de Form, um eine große Zahl von Wohnungen zu übernehmen“, erklärt Niklas Stoll von der Initiative. Die Expertenkommission will im Mai ihre Arbeit abschließen. Schon ihr Zwischenbericht vom Dezember deutete darauf hin, dass sie eine Vergesellschaftung unterhalb des Verkehrswerts für möglich hält. Wie es der angehende Senat mit der direkten Demokratie hält, zeigt sich indessen auch an anderer Stelle. Der Regierende Bürgermeister in spe Kai Wegner brachte erneut eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes ins Spiel. 2014 hat ein Volksentscheid zwar mit beeindruckenden 64,3 Prozent ein Gesetz zur vollständigen Freihaltung der ehemaligen Flughafenfläche beschlossen, doch Wegner möchte offenbar nun über die nicht totzukriegende Forderung der Betonfraktion einen neuen Volksentscheid herbeiführen. Dazu müsste aber erst einmal eine Volksinitiative mit Unterschriftensammlungen gestartet werden, denn eine Volksbefragung „von oben“ sieht die Berliner Verfassung nicht vor. Hinter den Kulissen wurde schon vor Beginn der Koalitionsverhandlungen um Senatorenposten gefeilscht. Die



Foto: Frédéric Kern/Geisler-Fotopress/pa

CDU gesteht der SPD die Hälfte der Senatssitze zu. SPD-Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat geringe Chancen auf einen Verbleib, obwohl er sein Amt durchaus im Geist der CDU geführt hat. Die Christdemokraten machen Geisel als damaligen Innensenator für das Scheitern der Wahlen im September 2021 verantwortlich. Franziska Giffey werden Ambitionen auf das Stadtentwicklungsressort nachgesagt. Sie hatte bereits

als Regierende den Wohnungsbau zur Cheffinnsache erklärt. Herausgekommen ist dabei allerdings nur ein unverbindliches „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“, das bislang wirkungslos blieb.

### Rahmengesetz – was soll das sein?

Rahmengesetze gibt es eigentlich nur auf Bundesebene. Mit ihnen regelt der Bund die wesentlichen Grundzüge eines Rechtsbereichs, der in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt. Der Bund setzt also den Rahmen fest, den die Länder mit Detailregelungen ausfüllen können. Die bekanntesten Rahmengesetze sind das Beamtenrechtsrahmengesetz und das Hochschulrahmengesetz. Damit werden in groben Zügen bundesweit einheitliche Regelungen festgelegt, ohne die Länderhoheit einzuschränken. Mit der Föderalismusreform von 2006 wurden die Kompetenzen zwischen Bund und Ländern neu verteilt, so dass es keiner Rahmengesetze mehr bedarf.

Auf Berliner Ebene ergibt so ein Rahmengesetz keinen Sinn, weil es keine untergeordnete Instanz gibt, die Details festlegen könnte. Sowohl ein Vergesellschaftungsrahmengesetz als auch das eigentliche Vergesellschaftungsgesetz muss das Abgeordnetenhaus beschließen. Mit einem Rahmengesetz würde sich ein schwarz-roter Senat also um das konkrete Gesetz, das die Vergesellschaftung umsetzen soll, herumdrücken. js

die Vergesellschaftung ist, dürfte sich das Vergesellschaftungsrahmengesetz als Vergesellschaftungsverhinderungsgesetz entpuppen.

### Volksentscheid: CDU und SPD einig gegen Wählervotum

Beim Volksentscheid am 26. September 2021 haben sich 59,1 Prozent der Abstimmenden dafür ausgesprochen, profitorientierte Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Gemeineigentum zu überführen. Ein nun ins Auge gefasster Ankauf von Wohnungen wäre etwas anderes als die geforderte Vergesellschaftung. Gisèle Beckouche, Sprecherin der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sagt zum angekündigten Rahmengesetz: „Das ist juristischer Quatsch und politische Verarsche.“ Die Linke-Landesvorsitzende Katina Schubert prophezeit, die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne bekäme „eine Beerdigung erster Klasse“. Ungeachtet des Koalitionspokers arbeitet die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids weiter. Ende Februar wurden in öffentlicher Sitzung Fachleute zu der Frage angehört, wie die vergesellschafteten Wohnungsbestände dauerhaft als Gemeineigentum gesichert werden können. Die Enteignungsinitiative schlägt eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) namens „Gemeingut Wohnen“ vor. Eine AöR ist eine Betriebsform, die wie die BSR oder die BVG direkt im Eigentum des Landes Berlin steht und keine Gewinne machen muss. „Die AöR ist eine passen-

Der Berliner Mieterverein erwartet von Schwarz-Rot wenig Gutes: „In der kommenden Koalition wird es keine Fraktion geben, die der Immobilienwirtschaft ernsthaft die Stirn bietet“, sagt Geschäftsführerin Ulri-

◀ Schnell noch eine letzte Runde: die grüne Spitzenkandidatin Bettina Jarasch auf dem Tempelhofer Feld



Foto: Wolfgang Kumm/pa

ke Hamann. „Und wenn es kein Korrektiv in der Regierung gibt, werden Mieterinnen und Mieter dem Immobilienmarkt weiterhin überwiegend schutzlos ausgeliefert sein.“ Jens Sethmann

Linke-Landesvorsitzende Katina Schubert (Bildmitte) prophezeit dem Volksentscheid „eine Beerdigung erster Klasse“

Gestatten?  
Walter Meyer,  
Mieter (links),  
Harry Müller,  
Vermieter



alle Fotos: Sabine Mittermeier

## „Kooft keen' Schrott, sondern wat Ordentliches“

Das MieterMagazin hat nach Vermieter:innen in Berlin gefragt, die ihre Immobilie solide und vorausschauend bewirtschaften, denen ein gutes Verhältnis zu ihren Mieterinnen und Mietern wichtig ist und die soziale Verantwortung verspüren. Es gibt sie, die „hellen Sterne der Vermieter:innen-zunft“ – Zuschriften aus vielen Teilen der Stadt haben das bestätigt.

„Der hellste Vermieter Stern ist zweifelsohne Harry Müller“, hieß es in einer der ersten Zuschriften aus Lichtenrade, Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Das machte uns natürlich neugierig und so besuchten wir Walter Meyer, der mit seiner Frau seit 25 Jahren in einem Mietshaus in der Goethestraße wohnt. Der pensionierte Kriminalhauptkommissar ermittelte viele Jahre in Kreuzberg, Neukölln und nach dem Fall der Mauer in Friedrichshain. Sein Privatleben wollte er in einer ruhigeren Gegend verbringen: „Dass wir damals diese Wohnung gefunden haben, war ein Zufall“, erinnert er sich. Sie entdeckten das moderne zweigeschossige Mehrfamilienhaus mit flachem Dach bei einem Spaziergang. Ein liebevoll angelegter Garten, Garagen im Tiefgeschoss, mit insgesamt sechs Mietparteien eine überschaubare Nachbarschaft – es gefiel ihnen sofort. Und in der zweiten Etage schien eine Wohnung leer zu sein. Die Interessenten nahmen Kontakt zum Vermieter auf.



Harry Müller, bis zum Ruhestand Taxiunternehmer in Lichtenrade, war kein Mann von vielen Umständen und bürokratischen Rückversicherungen. „Bei der Wohnungsbesichtigung haben wir uns sofort entschieden – und den Mietvertrag mit Handschlag besiegelt“, erinnert sich Walter Meyer. Er bekam – wie alle anderen – einen Pauschalvertrag, der auch die Nebenkosten im Mietpreis mit einschloss. Obwohl inzwischen alle Hauskosten gestie-

### HELLE STERNE



gen sind, sei ihre Miete seit über 20 Jahren nicht erhöht worden, betont Meyer. Sie liegt bei rund 9 Euro pro Quadratmeter. Auch die Kosten für aufwendige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten, die der Eigentümer an dem 1967/68 gebauten Haus vor ein paar Jahren vornehmen ließ, trug er vollständig selbst: Rund 100000 Euro steckte er in die Dämmung von Fassade, Dach und den Einbau von schalldichten Fenstern an einer Seite des Hauses. Diese grenzt an das Gelände einer Grundschule. „Wenn da 300 Kinder lärmern, ist der Geräuschpegel enorm“, so Meyer. Durch die neuen Fenster dringe kein Geräusch vom Schulhof mehr in die Wohnungen. Jeden möglichen Euro aus seiner Immobilie

herauszuholen, ist Müllers Sache nicht: „Warum ooch? Langjährige, verlässliche Mieter waren mir immer lieber.“ Kosten ersparen denn auch einige Verpflichtungen, auf die man sich gegenseitig geeinigt hat. Die Hausreinigung erledigt keine damit beauftragte Firma, Kleinreparaturen erledigen die Bewohner:innen selbst – und Harry Müller erstattet ihnen umgehend die Auslagen. „Kooft keen' Schrott, sondern wat Ordentliches“, mahnt er, wenn sie Material im Baumarkt besorgen. Auch um den Vorgarten kümmern sie sich. Und weil das Zusammen-



spiel von Mietparteien und Vermieter so gut klappt, lädt Harry Müller seine „Hausgemeinschaft“ alljährlich zu einem Weihnachtsessen ein. Selbstverständlich, dass in diesem Haus bei größeren anfallenden Reparaturen keiner lange warten muss. Harry Müller kümmert sich um umgehende Ausführung. Das könnte sich aber durchaus in nächster Zeit ändern. Müller, inzwischen 84 Jahre alt, will das Haus verkaufen, so wie er auch seine anderen fünf Mietshäuser bereits verkauft hat, die er sich nach und nach als Unternehmer für seine Alterssicherung zugelegt hatte. Er hat sie alle selbst verwaltet, sich um alles gekümmert. Jetzt wird das immer mühsamer und auch an Erben kann er die Immobilie nicht weitergeben. „Aber ick verkoofe nicht an jeden!“ erklärt er. Sein Haus soll – wie die anderen auch – in solide und verlässliche Hände übergehen, das hat er seinen Mieterinnen und Mietern versprochen. Und die wissen, auf Harry Müller können sie sich verlassen. Dennoch – sie alle sind sicherheitshalber Mitglieder im Berliner Mieterverein.

Rosemarie Mieder

## MIETKAUTION

## Keine Sparbüchse für Vermietende

Um die Kautions gibt es immer wieder Streit. Meist geht es dabei um Verwendung und Rückzahlung. Fest steht: Die Kautions ist kein Topf, aus dem sich Vermietende einfach bedienen können. Das Geld muss sicher angelegt werden – und auch mögliche Erträge stehen den Mietenden am Ende zu.

■ *BMV-Infoblatt 7*  
„Die Mietkaution“:  
[www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+7&cat=0](http://www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+7&cat=0)

Können Vermieter oder Vermieterinnen mit beträchtlichen finanziellen Schwierigkeiten nicht nachweisen, dass sie eine Kautions getrennt von ihrem Privatvermögen angelegt haben, darf ein gerade geschlossener Mietvertrag sofort wieder gekündigt werden

Sie steht am Beginn eines jeden Mietverhältnisses – und sorgt am Ende nicht selten für Streit. Dabei sind sowohl die Höhe, die Verwendung als auch die Rückerstattung einer Mietkaution gesetzlich geregelt und bis hin zum Bundesgerichtshof (BGH) bereits in unzähligen Urteilen bewertet worden. So übernimmt beispielsweise, wer eine Wohnung kauft, die Rechte und Pflichten, die durch Zahlung einer Kautions an den ursprünglich Vermietenden begründet worden sind – selbst dann, wenn im Laufe einer Kette von Verkäufen die Kautions einmal nicht weitergegeben wurde (BGH vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 304/10). Das heißt: Die Mietsicherheit muss bei Beendigung eines Mietverhältnisses in jedem Fall zurückgezahlt werden – abzüglich der Kosten, die die Vermieterseite geltend machen darf. Auch um diese Kosten drehen sich immer wieder Rechtsstreitigkeiten. So hatte eine Mieterin in ihrem Miet-

vertrag folgende Zusatzvereinbarungen unterschrieben: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Miet-

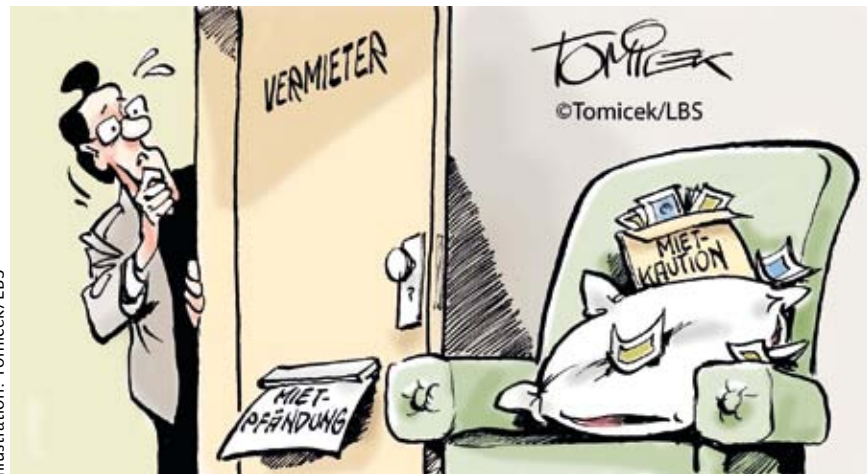


Illustration: Tomicek/LBS

verhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. [...]“ Als es dann eine Auseinandersetzung um eine Mieterhöhung gab, griff der Vermieter tatsächlich auf die Kautions zurück. Dazu war er allerdings nicht berechtigt, befand die oberste Gerichtsstanz: Stimme ein Mieter den Forderungen eines Vermieters nicht zu, dürfe der sich nicht einfach an der Kautions „bedienen“: Die Kautions musste vom Vermieter wieder aufgefüllt werden (BGH vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13).

Grundsätzlich besteht auch die Pflicht, eine Kautions ordnungsgemäß und insolvenz sicher anzulegen. Ein Mieter, der gerade seinen Mietvertrag abgeschlossen und die Kautions gezahlt hatte, erfuhr von der hohen Verschuldung und den Vorstrafen seines Vermieters. Er focht den Vertrag an und die Richter entschieden zu seinen Gunsten (LG Konstanz vom 1. Dezember 2016 –

C 61 S 58/15): Der Vermieter wurde verurteilt, sowohl die bereits gezahlte Miete als auch die Kautions zurückzuzahlen. Dabei spielte eine Rolle, dass das Finanzamt wegen Steuerschulden von 180000 Euro bereits die Miete gepfändet hatte und der Vermieter sich gegenüber dem Mieter weigerte nachzuweisen, dass er die gezahlte Kautions getrennt von seinem Vermögen verwahrt. Von unsicherer Aufbewahrung einer Kautions konnte in einem anderen Fall ganz und gar nicht die Rede

sein – und dennoch kam es zu einem Rechtsstreit. Geklagt hatte eine Mieterin, deren Eltern im Jahr 1960 eine Wohnung angemietet und eine Kautions in Höhe von 800 DM bei einer Wohnungsgesellschaft in Köln hinterlegt hatten. Der Mietvertrag sah vor, dass die Vermieterin das Geld in Aktien anlegen darf und bei Beendigung des Mietvertrages entscheiden könne, entweder die Aktien herauszugeben oder stattdessen den Nominalbetrag von 800 DM auszusahlen.

2018 wurde der Mietvertrag schließlich beendet, die Wohnungsgesellschaft zahlte der Tochter als Erbin die Kautions von nun umgerechneten 409 Euro zurück. Die aber verlangte das Aktienpaket, das inzwischen einen stattlichen Kurswert von 115000 Euro hatte, klagte und bekam Recht (AG Köln vom 19. Juli 2022 – 203 C 199/21). Das Gericht befand: Das im alten Mietvertrag vorgesehene Wahlrecht der Wohnungsgesellschaft sei laut § 551 BGB unwirksam. *Rosemarie Mieder*

## Kautionsanlage: Pflicht zur ergiebigen Auskunft

Die Höhe der geforderten Mietkaution darf das Dreifache der zu zahlenden Nettokaltmiete nicht übersteigen. Mieterinnen und Mieter haben während eines laufenden Mietvertrags das Recht, Auskunft darüber zu verlangen, ob eine von ihnen bar gezahlte beziehungsweise überwiesene Kautions ordnungsgemäß angelegt ist. Zur Information gehört dann: Bei welchem Bankinstitut und auf welche Weise ist das Geld angelegt, seit wann, und wie hoch ist der Zinssatz.

Eine gesetzliche Rückzahlungsfrist bei Mietvertragsende gibt es nicht. Die Kautions soll innerhalb einer „angemessenen Frist“ gegenüber der Mieterin oder dem Mieter abgerechnet werden. Was als „angemessen“ gilt, ist jedoch nicht festgelegt. Steht noch eine Betriebskostenabrechnung oder ähnliches aus, dann kann der Vermietende bis zur entsprechenden Abrechnung einen angemessenen Teil als Sicherheit für möglicherweise noch kommende Forderungen zurückbehalten. *rm*



Foto: tenaar

Ludmilla Herzenstein wurde die Anerkennung weder für ihre Neubauten der klassischen Moderne noch für ihr Konzept der Altbausanierung zuteil

Einige farbige Elemente an Herzensteins Gebäuden spiegeln den Einfluss des Architekten Bruno Taut wider, mit dem sie einmal zusammengearbeitet hat

BERLINS WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

# Ihrer Zeit weit voraus

Das Hauptwerk der Architektin Ludmilla Herzenstein, ihre zwei Laubenganghäuser an der Stalinallee, veranlassten den damaligen DDR-Staatschef Walter Ulbricht zu einer Schmäherei gegen moderne Architektur und löste in der DDR eine baupolitische Kehrtwende aus. Ganz anders als die später errichteten „Arbeiterpaläste“ ihrer Kollegen hielten Herzensteins moderne Wohnbauten aber die staatlichen Kostenvorgaben ein. Später entwickelte sie pragmatische und kostengünstige Konzepte für die Stadterneuerung. Meist ging einige Zeit ins Land, bis die Qualität ihrer Ideen anerkannt oder sogar zum Standard wurde.

Ludmilla Herzenstein wurde 1906 als Tochter eines Bauingenieurs im russischen St. Petersburg geboren und wuchs in Berlin auf. Von 1926 bis 1933 studierte sie Architektur an der Technischen Hochschule Berlin-Charlottenburg. Schon während des Studiums arbeitete sie als Werkstudentin bei der „Allgemeinen Häuserbau AG Berlin“ und bekam eine verantwortungsvolle Aufgabe übertragen: Von 1929 bis 1930 übernahm sie die Bauleitung für die von Bruno Taut entworfene Wohnsiedlung Onkel Toms Hütte in Zehlendorf. Nachdem sie 1933 bei Heinrich Tessenow ihre Diplomprüfung abgelegt hatte,

arbeitete sie bis 1945 in verschiedenen Planungs- und Architekturbüros in Berlin, Rostock, Hamburg, Königsberg, Wiesbaden und Konitz. Im Juni 1945 trat Ludmilla Herzenstein eine Stelle im Berliner Hauptamt für Planung II als Dezernentin für Statistik an. Gleichzeitig wurde sie vom neuen Stadtbaurat Hans Scharoun in das Planungskollektiv berufen. Das achtköpfige Team aus Architektinnen und Architekten,



Ingenieur:innen und Gartenplaner:innen entwarf für den Wiederaufbau der zerstörten Stadt ein „Neues Berlin“. Der „Kollektivplan“ wandte sich radikal vom bisherigen Berliner Gefüge ab: Entlang der Spree wollte man Funktionsbänder parallel anordnen, die säuberlich nach Wohnen und Arbeiten getrennt waren. Gegliedert wurde die Bänderstadt durch ein Gitter von kreuzungsfreien Schnellstraßen. In dieses Raster sollten „Wohnzellen“ mit hohen und niedrigen Wohngebäuden locker in die Stadtlandschaft hineingestreut werden. Nur wenige historische Orte wie der Gendarmenmarkt, Unter



alle Fotos: Sabine Mittermeier

den Linden oder die Schloßstraße in Charlottenburg sollten als Traditionsinseln erhalten bleiben. Der Kollektivplan wurde im August 1946 in der Ausstellung „Berlin plant“ im Stadtschloss der Öffentlichkeit vorgestellt.



Umgesetzt wurde davon nur ein winziger Teil, nämlich zehn Häuser der „Wohnzelle Friedrichshain“ südlich der Frankfurter Allee. Die Planung lag in den Händen von Ludmilla Herzenstein, die ab 1949 das Planungsbüro der Volkseigenen Grundstücksverwaltung „Heimstätte

## Grundsteinlegung an Stalins Geburtstag

Berlin“ leitete. Die zwei hervorstechenden Häuser direkt an der Allee stammen von ihrem Reißbrett. Am symbolträchtigen 21. Dezember 1949, Stalins 70. Geburtstag, wurde im Beisein von Staatspräsident Wilhelm Pieck die Straße in Stalinallee umbenannt und der Grundstein gelegt für zwei Gebäude an „Deutschlands erster sozialistischer Straße“.

### Was ist geblieben?

Ludmilla Herzensteins Laubenganghäuser wurden stillschweigend rehabilitiert, nachdem die DDR-Baupolitik Ende der 50er Jahre die stalinistische Architektur wieder aufgegeben hatte und sich dem industriellen Bauen in modernen Formen zuwendete. Die Laubenganghäuser stehen wie die gesamte Karl-Marx-Allee seit 1970 unter Denkmalschutz und wurden 1997/98 saniert.

Das in Weißensee erprobte Stadterneuerungskonzept mit grundstücksübergreifenden Grünanlagen fand ab 1973 im großen Stil im Arnimplatz-Quartier Anwendung. Nach der Wende wurden jedoch hier wie dort die einzelnen Grundstücke rückübertragen, und die neuen Eigentümer zogen wieder Zäune. An der Meyerbeerstraße führt noch ein Fußweg in den Block hinein, er endet aber an einem dauerhaft verschlossenen Tor. Ludmilla Herzensteins Farbgestaltung am Haus Smetana-, Ecke Meyerbeerstraße wurde 1998 originalgetreu wieder hergestellt. Eine neue Hausverwaltung meinte aber, das unterste rote Band mit einer umlaufenden Notenpartitur verzieren zu müssen – schließlich befand man sich ja im Komponistenviertel.

Das Milchhäuschen erfreut sich mit seiner Glasfassade und der großen Terrasse am See auch heute noch großer Beliebtheit. js





Die beiden Wohnhäuser (heutige Adressen Karl-Marx-Allee 102/104 und 126/128) sind fünfgeschossige Zeilenbauten mit einer Laubengang-Erschließung, die mit sachlich-klaaren Formen in der Tradition der 20er Jahre stehen.

### Keine amerikanischen Kästen, keine Hitler-Kasernen

Nach dem Richtfest im Juli 1950 wurden die Laubenganghäuser zum Anlass für eine radikale Wende in der DDR-Baupolitik. Auf dem III. Parteitag der SED kritisierte Walter Ulbricht, die (nicht namentlich genannten) Architekten hingen „kosmopolitischen Phantasien“ an und bauten Häuser, „die ebensogut in die südafrikanische Landschaft passen“. Der Staatschef proklamierte: „Wir wollen in Berlin keine amerikanischen Kästen und keinen hitlerschen Kasernenstil mehr sehen.“ Amerika und Hitler in einem Satz – diese völlig unsachliche Polemik aus dem Mund des mächtigsten Mannes im Staate bedeutete das Aus für die moderne Architektur in der DDR.

Für den Weiterbau der prestigeträchtigen Stalinallee schwenkten die Architekten auf den Stil der „nationalen Tradition“ mit klassizistischem Einschlag um. Muster war das 1951/52 gebaute Hochhaus an der Weberwiese von Hermann Henselmann. Ähnlichkeiten zum russischen „Zuckerbäckerstil“ waren unverkennbar.

Bei dieser aufwendigen Gestaltung liefen die Baukosten allerdings völlig aus dem Ruder. Während Ludmilla Herzensteins Laubenganghäuser noch die vorgegebenen Baukosten von 10 000 Mark pro Wohnung einhielten, überschritt Henselmann das Limit um das Achtfache. Ludmilla Herzenstein spielte beim Bau der Stalinallee keine Rolle mehr. Vor ihren Laubenganghäusern wurden noch Reihen von schnellwachsenden Pappeln gepflanzt – sie sollten das prachtvolle Bild der Stalinallee nicht stören.

Bis 1958 leitete Herzenstein das Referat für Wohnstättenplanung im Ost-Berliner Hauptamt für Stadtplanung. Anschließend wurde sie Leiterin der Abteilung Stadtplanung im

Bezirk Weißensee. Hier war sie vor allem für die Sanierung von Altbaugebieten zuständig und schlug neue Wege ein. So stellte sie 1963 für den Straßenblock zwischen Bizet-, Smetana-, Meyerbeer- und Herbert-Baum-Straße ein Konzept auf, bei



dem die Vorderhäuser erhalten und modernisiert wurden und der Blockinnenbereich nach Abriss von Remisen, Werkstätten und Mauern als grundstücksübergreifende Grünräume gestaltet wurden. „Innerhalb des inneren Häuserblocks entsteht eine etwa 1 ha große Grünfläche, die durch mehrere hineinragende Wohngebäude in einzelne Gartenräume gegliedert wird“, erklärte die

**Herzensteins Wohngebäude an der Karl-Marx-Allee entstanden im Geist der Moderne der 1920er Jahre – zum Missfallen von DDR-Chef Walter Ulbricht, der den Stil einer klassizistischen Architektur mit sowjetischen Elementen bevorzugte**

### Die letzten Berufsjahre in Weißensee

Architektin in der Zeitschrift „Deutsche Architektur“. In einer Baulücke wurde zudem ein Kinderspielplatz angelegt. Wie seinerzeit üblich wurden die Stuckverzierungen von vielen Fassaden abgeschlagen und durch glatten Putz ersetzt. Ludmilla Herzenstein hat das entstickte Haus Smetana-, Ecke Meyerbeerstraße mit kräftigen blauen Feldern und roten Bändern gestaltet. Hier lässt sich deutlich erkennen, dass sie einmal mit Bruno Taut, dem „Meister des farbigen Bauens“, zusammengearbeitet hat.

1964 stieg Herzenstein zur Weißenseer Stadtbezirksarchitektin auf. Sie entwarf unter anderem den Neubau des Ausflugslokals „Milchhäuschen“ am Weißen See. 1971 trat sie in den Ruhestand. Ludmilla Herzenstein starb 1994 in Berlin.

*Jens Sethmann*

◀ **Das Milchhäuschen am Weißen See erfreut sich noch heute großer Wertschätzung bei seinen Besucher:innen**



Das Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung kämpft für den Erhalt grüner Innenhöfe: MieterMagazin-Gesprächspartner Britta Krehl, Axel Matthies und Theresa Keilhacker (v.l.n.r.)



Fotos: Sabine Mittermeier

## BERLINER BÜNDNIS NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG „Bauen nach Zahlen kann nicht nachhaltig sein“

Website:  
<https://www.nachhaltigestadtentwicklung.berlin>

Anfang 2021 schlossen sich 31 Initiativen, die gegen die Bebauung ihrer grünen Innenhöfe kämpfen, zu einem Bündnis zusammen. Das MieterMagazin sprach mit Britta Krehl (Bürgerinitiative Grüner Kiez Pankow), Axel Matthies (Grüne Höfe Hellersdorf Süd) und der Präsidentin der Architektenkammer Berlin, Theresa Keilhacker, die das Bündnis fachlich unterstützt.

**MieterMagazin:** Wozu braucht es ein Bündnis als eine Art Dachverband?

**Britta Krehl:** Zusammen sind wir eben stärker! In den letzten Jahren haben sich in vielen Bezirken Initiativen gegründet, die das gleiche Ziel haben: den Erhalt von Grün-, Spiel- und Sozialflächen. Fast immer gibt es ein Verantwortungs-Pingpong zwischen Bezirken und Senat, wobei die Bezirke meist auf Seiten der Initiativen sind. Aber zunehmend

greift der Senat in strittige Vorhaben ein, wie aktuell im Lichtenberger Ilse-Kiez, wo offenbar ein Exempel statuiert werden soll. Im September, kurz vor Beginn der Baumfällsaison, haben wir uns mit einem Brandbrief an den Bausenator gewandt, später ein zweites Mal. Wir haben nicht einmal eine Antwort bekommen.

**Axel Matthies:** Als wir erfahren haben, dass die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land unsere grünen Innenhöfe mit zwei Wohnblocks zubetonieren will, konnten wir das zuerst nicht glauben. Die Innenhöfe machen doch gerade den Charakter der Wohnsiedlung aus, sie wurden damals ganz bewusst so angelegt, als Treffpunkte und Inseln der Erholung. Mit diesem Bauvorhaben werden wichtige städtebauliche Qualitäten geopfert. Und im nächsten heißen Sommer haben wir dann Backhöfe statt einer Grünen Lunge.

**Theresa Keilhacker:** Bei der Architektenkammer haben wir uns ganz klar positioniert: Bestandsentwicklung vor Neubau. Wir beobachten seit geraumer Zeit, dass vor allem im Ostteil der Stadt Freiraumqualitäten,

die den Zusammenhalt eines Quartiers ausmachen, durch unsensible Baumaßnahmen verloren gehen. Das ist nicht nur ökologisch bedenklich, es geht auch um soziale Aspekte und um ein Stück Baukultur.

**MieterMagazin:** Aber wo sollen denn die anvisierten 20000 Wohnungen pro Jahr entstehen? Immerhin sind bei fast allen Nachverdichtungsvorhaben städtische Wohnungsbaugesellschaften beteiligt. Und die wollen bezahlbare Wohnungen bauen.

**Theresa Keilhacker:** Ich bin davon überzeugt, dass es der falsche Weg ist, sich nur auf den Neubau und auf Masse zu konzentrieren. Statt alle vorhandenen Qualitäten kaputt zu machen, indem wir noch den letzten Quadratzentimeter bebauen, müssen wir die Quartiere behutsam weiterentwickeln. Aber der Bausenator rechnet nur in Stückzahlen.

**Axel Matthies:** Alle im Bündnis suchen nach Kompromissen. Aber dann müssten die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit uns sprechen. Gerade diesen Dialog verweigern sie aus Prinzip. Es geht nur um bauen, bauen, bauen ...

**Britta Krehl:** Bauen nach Zahlen kann nicht nachhaltig sein. Wir können nicht so tun, als ob es keinen Klimawandel gäbe.

Grüne Blockinnenbereiche wie im Karlsruher Ilsekiez sind im Interesse hoher Neubauzahlen überall in Gefahr


### Der Senat torpediert schützende Bebauungspläne

Mit wenigen Ausnahmen kommen alle der derzeit 31 Bündnis-Initiativen aus dem Ostteil der Stadt. Das ist kein Zufall. Weil die Bebauungspläne bei der Wiedervereinigung nicht in Bundesrecht überführt wurden, kann nach § 34 Baugesetzbuch ohne ausführliche Bürgerbeteiligung gebaut werden. Bauvorhaben sind damit einfacher und schneller durchsetzbar. Aktuell entzündet sich der Konflikt in Karlsruher, wo sich die Anwohnerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“ seit 2017 gegen die Bebauungspläne der Howoge wehrt. Der Bezirk Lichtenberg hat zum Schutz der Höfe die Aufstellung eines B-Plans beschlossen, doch der Senat hat Einwendungen vorgebracht. bl



**Theresa Keilhacker:** Stärker mit Brandenburg zusammenzuarbeiten, Mobilität entwickeln, Flächenverbrauch mindern – da müssen Konzepte her statt nur in Berlin zu gucken, wo wir noch etwas hinquetschen können. Aber allmählich dreht sich der Wind, die Klimakrise hat da einiges in Bewegung gebracht.

Das Gespräch führte MieterMagazin-Autorin Birgit Leiß.

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtssprechung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtssprechung.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

### Wirtschaftlichkeitsgebot

**1. Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses – beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen – möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.**

**2. Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.**

BGH vom 25.1.2023 – VIII ZR 230/21 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter wohnen in einem Mehrparteienhaus, das Teil eines Gesamtkomplexes mehrerer Gebäude ist, für den entsprechend der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf ein Mindestrestmüllvolumen von rund 5000 Litern zur Verfügung steht. Dieses Volumen wurde zu keiner Zeit ausgeschöpft.

Im Jahr 2010 beauftragte der Vermieter eine externe Dienstleisterin mit der Erbringung von Leistungen im Rahmen eines sogenannten Müllmanagementsystems, das unter anderem die Nachsortierung des Abfalls (insbesondere die Aussortierung von mit dem „grünen Punkt“ versehenem Abfall), den Betrieb eines die Restabfallmenge pro Haushalt erfassenden Chipsystems, die Reinigung der Mülltonnenstandplätze und die Entfernung von Beistellungen umfasste.

Die nach Einrichtung des Müllmanagements abgeschlos-

senen Mietverträge sehen vor, dass die Kosten für die Abfallentsorgung sowohl nach der Quadratmeterzahl als auch dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit unter Berücksichtigung einer wöchentlichen Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt auf die Mieter umgelegt werden.

Mit ihrer Klage beantragten die Mieter festzustellen, dass die Kosten für das Müllmanagement nicht als Betriebskosten im Rahmen der Mietverhältnisse auf sie umgelegt werden können. Ferner nahmen die Mieter den Vermieter auf Rückzahlung der von ihm bezogen auf das Müllmanagement für die Jahre 2016 bis 2018 abgerechneten Kosten in Höhe von 168,12 Euro (56,04 Euro x 3) in Anspruch.

Die Vorinstanzen gaben der Klage in vollem Umfang statt. Denn die Entscheidung für das Müllmanagement stelle einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot dar. Hierdurch fielen zusätzlich zu den reinen Entsorgungs- und Abfuhrkosten weitere Kosten an. Betriebskosten dürfe der Vermieter aber nur bei ordnungsgemäßem Kostengrund und angemessener Kostenhöhe an den Mieter weitergeben. Die Beweislast, dass die zusätzlichen Kosten dem Grunde nach erforderlich sind, liege – anders als hinsichtlich der Höhe der Kosten – beim Vermieter. Diesen Nachweis habe der Vermieter nicht erbracht, denn er habe nicht dargelegt, dass die über die Leerungs- und Abfuhrkosten hinausgehenden Kosten der Dienstleisterin erforderlich seien.

Anders der BGH. Er hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies die Sache dorthin zurück. Denn die Kosten für den Betrieb der chipgesteuerten Müllschleusenanlage als Müllmengenerfassungsanlage und der durch die wiederkehrende Beseitigung von (zu entsorgenden) Beistellungen der Mieter oder Dritter ausgelöste Aufwand seien als Kosten der Müllbeseitigung im Sinne von § 2 Nr. 8 BetrKV dem Grunde nach auf die Mieter umlegbar. Auch die Kosten der Nachsortierung des Abfalls würden als der Vorbereitung der Müllbeseitigung dienende Kosten von § 2 Nr. 8 BetrKV umfasst.

Die Kosten für die von der externen Dienstleisterin darüber hinaus vorgenommene Reinigung der Mülltonnenstandplätze seien ebenfalls umlagefähig, wobei dahingestellt bleiben könne, ob es sich hierbei um Kosten nach § 2 Nr. 9 oder Nr. 10 BetrKV handele.

Auch treffe den Vermieter gemäß § 556 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB gegenüber den Mietern die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesen zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (sogenannter Wirtschaftlichkeitsgrundsatz), und die Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter könne zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führen, der auf Rückzahlung der unnötigen Kosten beziehungsweise auf Freihaltung von diesen gerichtet sei.

Das Landgericht habe aber bereits im Ausgangspunkt verkannt, dass eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch den Vermieter nicht in der „Ent-

scheidung für das Müllmanagementsystem“ – mithin nicht in dem Abschluss des Vertrags mit der externen Dienstleisterin – liege. Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag – wie hier – bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, könne eine mögliche Nebenpflichtverletzung des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr komme eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses – beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen – möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen habe.

Nach diesen Maßstäben könne mit der vom Landgericht gegebenen Begründung ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht angenommen werden.

Ob der Vermieter hier – einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Abwägung zwischen den Kosten und dem Nutzen dieses Vertrags unterstellt – nach Abschluss des Mietvertrags die Möglichkeit gehabt hätte, den Vertrag mit der Dienstleisterin zu kündigen oder abzuändern, sei unklar, weil das Landgericht hier zu keine Feststellungen getroffen habe.

Unabhängig davon könne die Unwirtschaftlichkeit des Betriebs der Müllmengenerfassungsanlage durch die externe Dienstleisterin nicht allein deshalb bejaht werden, weil das dem Gesamtkomplex durch die Abfallentsorgungssatzung zugewiesene wöchentliche Mindestrestmüllvolumen bislang nicht ausgeschöpft worden sei. Denn eine verbrauchs- und verursachungsabhängige

Abrechnung schaffe grundsätzlich mehr Abrechnungsgerechtigkeit und fördere einen kostenbewussten Umgang mit Müll.

Auch der Umstand, dass die Kosten der externen Dienstleisterin 30 % der Gesamtentsorgungskosten bildeten, lasse nicht erkennen, dass mit den im Gegenzug erbrachten Dienstleistungen ein wirtschaftlicher Vorteil für die Mieter nicht verbunden wäre.

Bezüglich der Nachsortierungsarbeiten lasse sich allein mit der Begründung des Landgerichts, eine Kostenersparnis sei durch die Nachsortierung des eingeworfenen Abfalls zur Reduzierung des anfallenden kostenpflichtigen Restmülls nicht zu erreichen, wenn die Mindestmüllvolumina des abzunehmenden Restmülls nicht ausgeschöpft würden, ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht verneinen. Denn das Nachsortieren diene nicht nur dazu, die Menge an Restmüll zu reduzieren, sondern soll auch Fehlbefüllungen der Abfallbehälter verhindern.

Schließlich sei auch die Umlage der für die Reinigung der Mülltonnenstandplätze anfallenden Kosten auf den Mieter unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftlichkeitsgebots aus Rechtsgründen grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allein aus dem von dem Landgericht herangezogenen Umstand, dass das Mindestrestmüllvolumen hier nicht ausgeschöpft worden sei, ergebe sich nichts anderes.

Letztlich liege, anders als das Landgericht meint, die Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters auch im Hinblick auf den Kostengrund beim Mieter. Es obliege daher den Mietern, darzulegen und nachzuweisen, dass ein Festhalten am Müllmanagement dem Wirtschaftlichkeitsgebot widerspreche.

**Anmerkung:** Dass dieser Beweis den Mietern gelingt, dürfte in den meisten Fällen eher ausgeschlossen als unwahrscheinlich sein.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Mietpreisbremse – Begründungsveröffentlichung

**Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 ist wirksam, insbesondere wurde sie und ihre Begründung rechtzeitig vor ihrem Inkrafttreten am 1. Juni 2015 veröffentlicht.**

*LG Berlin vom 4.1.2023 – 63 S 166/22 – mitgeteilt von RA Cornelius Krakau*  
*LG Berlin vom 12.1.2023 – 64 S 230/22 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke*

➔ Langfassung im Internet

In dem Verfahren – 64 S 230/22 –, in dem es um die Feststellung ei-

ner überhöhten Miete ging, bestritt der Vermieter die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse (§§ 556 d ff. BGB), weil die Begründung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht rechtzeitig veröffentlicht worden sei. Er berief sich hierbei auf das in den Berliner Medien vielfach kommentierte Urteil des Amtsgerichts Neukölln – 9 C 489/20 – vom 16.11.2022.

Die 64. Zivilkammer des Landgerichts Berlin erteilte der Rechtsansicht des AG Neukölln jedoch eine klare Absage und entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Die Drucksache Nr. 17/2272, mit der die Verordnung samt ihrer Begründung veröffentlicht wurde, datiere vom 20.5.2015. Es sei nicht zu bezweifeln, dass die Verordnungs-

begründung bereits am 20.5.2015 über das Internet für die Öffentlichkeit zugänglich gewesen sei und zwar über das parlamentarische Dokumentationssystem des Abgeordnetenhauses. Nach der erteilten Auskunft des Abgeordnetenhauses vom 14.9.2021 sei der die Verordnung betreffende Datensatz im System „PARDOK“ seit dem 20.5.2015 nicht mehr verändert worden.

Es dürfte zwar zutreffen, dass die „Dokumenteneigenschaften der im PARDOK System hinterlegten“ .pdf-Datei mit dem Text der Verordnungsbegründung nicht zu belegen vermögen, seit wann die Datei öffentlich zugänglich sei. Die Auskunft des Abgeordnetenhauses beziehe sich aber nicht auf die „Dokumenteneigenschaften“ der .pdf-Datei,

sondern auf einen Datensatz des PARDOK Systems, der seit dem 20.5.2015 nicht mehr geändert wurde und seitdem auf die im System abgelegte pdf-Datei mit dem Text der Verordnungsbegründung verweise: Wenn die Datei dank des unveränderten Datensatzes heute über das PARDOK System öffentlich zugänglich sei, müsse sie es bei im wesentlichen identischer Funktionsweise des Systems auch schon am 20.5.2015 gewesen sein. Darauf, dass es denkbar und technisch möglich sein mag, eine seit 2015 im PARDOK System unverändert referenzierte Datei inhaltlich zu ändern oder durch eine andere Datei mit demselben Namen zu ersetzen, komme es nicht an; denn es gäbe überhaupt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Computersysteme und Server des Abgeordnetenhauses entsprechend kompromittiert worden wären oder etwa jemand mit entsprechenden Befugnissen und Zugriffsrechten die in Frage stehende Datei solchermaßen manipuliert hätte.

In dem Verfahren – 63 S 166/22 – führt die Landgerichtskammer aus, dass es unerheblich sei, ob die Begründung nicht oder nur schwer über das Katalogsystem der Website des Abgeordnetenhauses zugänglich war. Denn es reiche aus, „wenn die Verordnungsbegründung an anderer (amtlicher) Stelle als im Gesetz- und Ordnungsblatt bekannt gemacht wird und dabei gewährleistet ist, dass die Verordnungsbegründung für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist“ (so der BGH im Urteil vom 17.7.2019 – VIII ZR 130/18 –). Genau dies sei der Fall. Das Abgeordnetenhaus hätte die Begründung nämlich dergestalt auf ihren Servern hinterlegt, dass sie vor Inkrafttreten der Verordnung am 1.6.2015 durch gängige Suchmaschinen auffindbar gewesen sei. Grenze man etwa bei der Suchmaschine Google die Suche auf Ergebnisse von vor dem 1.6.2015 ein, so erhalte man als erstes Resultat die streitgegenständliche Begründung. Für den Vortrag des Vermieters in der Stellungnahme zum gericht-

lichen Hinweis, dass gängige Suchmaschinen im Jahr 2015 das Dokument nicht gefunden hätten, etwa weil die Algorithmen dafür an einem Wochenende hätten laufen müssen, weil Computer im Jahre 2015 zu langsam für derartige Aufgaben gewesen seien oder weil sich damals weniger Daten im Netz befunden hätten, gäbe es keine Anhaltspunkte.

## Mietpreisbremse – Umgehungsversuch (1)

**Zur Frage, wann ein Mietvertrag mit einem einige Tage später abgeschlossenen Nachtrag über Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechendem Mietzuschlag als einheitliche Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn zu werten ist und damit die Regeln über die Mietpreisbremse auf den Gesamtbetrag anzuwenden sind.**

*LG Berlin vom 4.1.2023  
– 63 S 166/22 – mitgeteilt  
von RA Cornelius Krakau*  
➡ Langfassung im Internet

Der Vermieter bot eine noch nicht fertiggestellte Wohnung für 1626 Euro kalt an. Später wurden zu verschiedenen Zeitpunkten zwei Dokumente von beiden Mietvertragsparteien unterzeichnet, nämlich ein „Mietvertrag“ mit einer Kaltmiete von 1339 Euro und eine „Bauoption“ über weitere 287 Euro. Schon allein die Miete von 1339 Euro als auch erst recht die 1626 Euro stellten einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse dar.

Das Amtsgericht gab der Zahlungs- und Feststellungsklage des Mieters mit Urteil vom 1.6.2022 statt. Mit seiner Berufung behauptete der Vermieter weiter, dass die Vertragsgestaltung keinen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstelle. Das Landgericht wies die Berufung zurück, weil es sich hier um „eine unzulässige Vereinbarung zur Umgehung der Mietpreisbremse“ handle. Es liege weder eine Vereinbarung nach § 557 BGB vor, noch sei eine Grundlage für eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsarbeiten et

cetera gemäß § 559 BGB ersichtlich. Die sogenannte „Bauoption“ aus § 8 des Mietvertrags und der Nachtrag 1 stellten einen einheitlichen Mietvertrag dar. Dabei sei nicht ausschlaggebend, dass die Parteien zwei Dokumente an zwei verschiedenen Tagen unterschrieben hätten, sondern nach §§ 133, 157 BGB der tatsächliche Parteiwille, ausgelegt am objektiven Empfängerhorizont. Gewollt sei nämlich der Abschluss eines einheitlichen Vertrags gewesen. Das zeige sich daran, dass der Vermieter die Wohnung zu einem Preis von 1625,54 Euro inseriert habe. Dieser Mietzins ergebe sich allerdings rechnerisch nur dann, wenn die Bauoption ausgeübt werde. Sie wurde also vom Vermieter bei der Vertragsanbahnung vorausgesetzt. Sein unbestrittenes Verhalten während Besichtigung und Vertragsverhandlung untermauerten dies. So erklärte ein Vertreter des Vermieters am Besichtigungstermin, dass Sanierungsarbeiten noch vor Einzug vorgenommen werden würden. Dies sei als Fakt, nicht als Option dargestellt worden. Ähnlich sei in einer späteren E-Mail lediglich die Rede davon gewesen, sich den gewünschten Umbau des Gäste-WCs durch den Kopf gehen zu lassen; nicht die Umbaumaßnahmen als solche. Auch eine weitere E-Mail spreche von zwei Teilen des Vertrags und bringe damit zum Ausdruck, dass ein Vertrag, bestehend aus zwei textlichen Bestandteilen gewünscht worden sei. Diese Umstände stellten auch kein lediglich ungewöhnliches Verhandlungsverhalten der Parteien dar. Sie hätten nämlich tatsächlich über die Ausgestaltung des Gästebades verhandelt. Das zeige, dass ihnen sehr wohl der Unterschied zwischen ergebnisoffener Vertragsverhandlung und der Anbahnung eines Einheitsvertrags bewusst gewesen sei. Auf diesen Vertrag finde die Mietpreisbremse Anwendung, ohne dass die Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB gestattet gewesen wäre. Die Maßnahmen seien schon nach § 555 c Abs. 1 BGB nicht wirksam angekündigt worden. Sinn und Zweck dieser Ankündigung sei es nämlich, den Mieter umfassend über Baumaß-

nahmen zu informieren, die in sein Vertragsverhältnis eingreifen. Doch vorliegend habe der Vermieter die Maßnahmen in den Vertrag mit aufnehmen lassen. Damit fehle allerdings die notwendige Klarheit für den Mieter.

Der Nachtrag 1 könne auch nicht als Geltendmachung der Erhöhung nach § 559 b BGB gewertet werden. Diese wäre nicht wirksam. Der Vermieter wäre nämlich verpflichtet gewesen, den Mietern nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen (§ 559 b Abs. 1 S. 2 BGB). Doch hätten vorliegend die Maßnahmen schon Eingang in den Mietvertrag selbst gefunden. Damit stelle dies nicht nur ein rechtliches aliud zur Erklärung nach § 559 b BGB dar, sondern es wären auch die Formvorschriften des § 559 b Abs. 1 S. 2 BGB verletzt. Eine Umdeutung wäre ferner nach § 559 b Abs. 3 BGB unzulässig.

Die Kosten der Baumaßnahme könnten auch nicht nach § 556 e Abs. 2 BGB auf die Mieter umgelegt werden, weil die Maßnahme entgegen dem Gesetzeswortlaut nicht vor Beginn des Mietverhältnisses vorgenommen wurde. Für eine Analogie fehle es an einer planwidrigen Regelungslücke.

## Mietpreisbremse – Umgehungsversuch (2)

**Da es – anders als im Falle von Stellplätzen oder Garagen – in Berlin dem ortsüblichen Standard entspricht, dass eine Wohnung einen nutzbaren Keller oder vergleichbaren Abstellraum umfasst, stellt das rechtliche Konstrukt eines neben dem Wohnungsmietverhältnis bestehenden gesonderten Kellernutzungsverhältnisses, das für den Mieter während einer Mindestlaufzeit (hier: 10 Jahre) nicht unabhängig von dem Wohnungsmietverhältnis kündbar ist, eine Umgehung der Regelungen über die „Mietpreisbremse“ dar.**

LG Berlin vom 12.1.2023 – 64 S 230/22 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke

➔ Langfassung im Internet

Vorliegend waren bei Abschluss des Wohnungsmietvertrages zusätzlich 99 Euro im Monat für die Nutzung eines Kellerverschlages in einem gesonderten Vertrag vereinbart worden. Dieser Vertrag war an die Laufzeit des Wohnungsmietvertrages gekoppelt. Der Vermieter argumentierte, das Amtsgericht hätte die anteilige Miete von 99 Euro je Monat für die Nutzung des Kellerverschlages bei der Prüfung eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse außer Betracht lassen müssen, weil die Kellernutzung nicht Gegenstand des Wohnungsmietverhältnisses, sondern durch gesonderten Vertrag geregelt sei.

Das Landgericht hatte aber an dieser Rechtsansicht des Amtsgerichts nichts auszusetzen.

Anders als in den Fällen der vom Vermieter in Bezug genommenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Stellplatz- oder Garagemietverträgen ermögliche die vorliegende Vereinbarung über die Kellernutzung den Parteien es durch das vorgesehene zehnjährige Kündigungsmoratorium praktisch gerade nicht, unabhängig von dem Wohnungsmietverhältnis über Abschluss, Fortführung und Beendigung der Nutzung des Nebenraums zu entscheiden. Jedenfalls für die ersten zehn Jahre der Laufzeit führe das erst durch die Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses ausgelöste Kündigungsrecht zu einer derart strikten Bindung des „Kellermietvertrags“ an das Wohnungsmietverhältnis, dass die Abreden über die Nutzung des Nebenraums sich nicht mehr als eigenständiges Mietverhältnis neben dem Wohnungsmietvertrag begreifen ließen.

## Indexmiete

**Eine Indexmietvereinbarung in der es unter anderem heißt „... Die Miete bleibt, von Erhöhungen nach den § 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert ...“ ist unwirksam.**

AG Kreuzberg vom 27.10.2022 – 18 C 14/22 –

Die Parteien stritten um die Wirksamkeit einer Indexklausel.

Der Mietvertrag enthielt die Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557 b BGB mit auszugsweise folgendem Inhalt: „Die Miete ist ab dem Beginn des Mietverhältnisses wertgesichert. (...) Die Miete bleibt, von Erhöhungen nach den § 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert ...“

Die Mieterin begehrte die Feststellung der Unwirksamkeit dieser Klausel und Rückzahlung überzahlter Mieten.

Das Amtsgericht gab der Klage der Mieterin statt. Die vereinbarte Klausel sei unwirksam. Gemäß § 557 b Abs. 2 S. 2 BGB könne eine Erhöhung nach § 559 BGB neben einer vereinbarten Indexmiete nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Dieser Regelung – von der gemäß § 557 b Abs. 5 BGB nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen darf – widerspreche die mietvertragliche Regelung des Mietvertrags, da diese Regelung keine Einschränkung dahingehend enthalte, aufgrund welcher baulichen Maßnahmen der Vermieter die Miete neben einer vereinbarten Indexmiete erhöhen dürfe. Diese vertragliche Regelung unterliege als sogenannte Preis-Nebenabrede der Inhaltskontrolle gemäß §§ 305 ff. BGB, wonach bei Zweifeln am Inhalt der Klausel die verbraucherfreundlichste Fassung gelte (§ 305 c Abs. 2 BGB).

Die Indexmietvereinbarung sei aufgrund des Widerspruchs zu § 557 b Abs. 2 S. 2 BGB nicht wirksam zustande gekommen. Denn auch ein Weglassen gesetzlicher Einschränkungen stelle ein Abweichen im Sinne des § 557 b Abs. 5 BGB dar.


Dass die Vermieterin in einem Schreiben bestätigt habe, dass keine Mietanpassung nach § 559 BGB geltend gemacht werde, führe zu keiner anderen rechtlichen Bewertung. Denn dieses Schreiben sei nicht durch entsprechende Einigung der Parteien zum Vertragsinhalt geworden.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

## Öffnungszeiten

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

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


**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260


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

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren  
oder am Telefon statt.

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin


 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße


## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)


## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße



## Corona-Prävention und Beratung

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

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

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Geöffnet sind:

**Lichtenberg**

■ **Mo 9-11 Uhr**

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruhorst

■ **Di 17-19 Uhr**

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

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

**Mitte NEU!**

■ **Di 15-17 Uhr**

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,

Perleberger Straße 44 (linker Laden)

**Pankow**

■ **Mi 17-19 Uhr**

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ **Do 17-19, Fr 14-16 Uhr**

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

**Reinickendorf**

■ **Mi 17-19 Uhr**

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

**Steglitz-Zehlendorf**

■ **Mi 17-19 Uhr**

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43

(hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

**Tempelhof-Schöneberg**

■ **Mo 17-19 Uhr**

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

**Treptow-Köpenick**

■ **Mi 16-18 Uhr**

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

### Corona-Prävention und Beratung

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

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

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

**Telefonische Kurzberatung:**

☎ **030-22626-152**

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

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post

oder online an: [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm)

### MieterMagazin Online

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

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

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

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. 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 Wohnungsgesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

MieterMagazin 4/2023

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260**

Die Beratung findet statt:

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

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

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten und Beweissicherung

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

### Themenbereiche:

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

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

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Bildung und Kultur

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

## NÜTZLICHES

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

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

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

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

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

#### Marzahn-Hellersdorf

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

#### Mitte

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

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

#### Pankow

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

#### Reinickendorf

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

#### Spandau

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

#### Steglitz-Zehlendorf

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

#### Treptow-Köpenick

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

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

**Achtung:** Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

### Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr

	Plattenbau <sup>(1)</sup>	Mauerwerksbau <sup>(1)</sup>
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
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.

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



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

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

### Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



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

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

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