



**SOZIALER  
WOHNUNGSBAU**

**Roter Teppich für  
private Investoren?**

**IBB-WOHNUMGSMARKT-  
BERICHT 2021**

**Ohne Deckel steigen die  
Mieten wieder ungebremst**

**VOLKZÄHLUNG  
2022**

**Der Staat macht  
Inventur**

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

Mai  
5/2022



# Plötzlich in Berlin

**Zehntausende Geflüchtete  
finden hier Schutz vor dem Krieg**

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

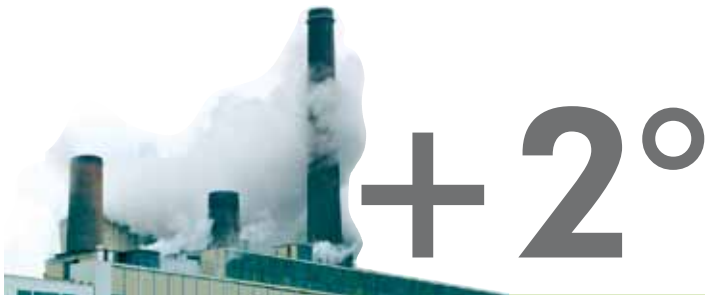
Bitte beachten Sie die Termine der Bezirksmitgliederversammlungen auf Seite 6

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

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

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Expertenkommission zur Enteignung: <b>Juristen-Aufmarsch zur Beerdigung des Volksentscheids?</b> .....	7
Katalanischer Mietendeckel: <b>„Eingriff in die Zuständigkeit des Zentralstaats“</b> .....	7
CG Elementum/Gröner Group: <b>Bezirksamt an der Nase herumgeführt</b> .....	8
Veranstaltungstipp: <b>Investitionen in die Lebensqualität der Städte seit gut 50 Jahren</b> .....	8
Lesbisches Wohnprojekt: <b>Zusammen leben und alt werden</b> ..... Hermannstraße 48:	9
<b>Senatsverwaltung verweigert Prozessfinanzierung</b> .....	9
Immoscout24: <b>Der „beste Match“ wirft Fragen auf</b> .....	10
Bundshaushalt: <b>Mehr Geld für den Sozialen Wohnungsbau</b> ....	10
Prozess- und Beratungsstatistik von BMV und DMB: <b>Die Hitliste der Mieter-Vermieter-Streitigkeiten</b> .....	12
Einwurf: <b>Die Politik muss die Voraussetzungen schaffen</b> .....	12
Energiekosten: <b>Singles deutlich mehr belastet</b> .....	13
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021: <b>Die Innenstadt ist das Sorgenkind</b> .....	13

## TITEL

<b>Plötzlich in Berlin: Zehntausende Geflüchtete finden hier Schutz vor dem Krieg</b> .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Volkszählung 2022: <b>Der Staat macht Inventur</b> .....	19
IBB-Wohnungsmarktbericht 2021: <b>Ohne Deckel steigen die Mieten wieder ungebremst</b> .....	20
Vorgetäuschte Untervermietung: <b>Invasion der Strohmänner</b> ....	21
Sozialer Wohnungsbau: <b>Roter Teppich für private Investoren?</b> .....	22
Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein: <b>Die alternative Stimme der Juristen</b> .....	24
Sofortprogramm von DMB und DUH: <b>So gehen</b> <b>Klimaschutz und bezahlbares Wohnen Hand in Hand</b> .....	25
Strom, Gas, Öl, Kraftstoffe: <b>Staatliche Hilfe für Verbraucher bei den Energiekosten</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Corona und Mieterberatung .....	5
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2022 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



Der Krieg in der Ukraine hat einen **Strom von Schutzsuchenden** in Bewegung gesetzt. Die Hilfsbereitschaft der Berliner bei deren Unterbringung ist groß.



21

Immer wieder werden Maschen erfunden, mit denen Vermieter die Schutzrechte ihrer Mieter aushebeln. Letzte Variante: die **vorgetäuschte Untervermietung**



26

**Explosion der Preise auf den Energiemärkten:** Wie der Staat jetzt die schlimmsten Auswüchse für Verbraucher abmildern will

Abbildungen: Sabine Mittermeier,  
Julia Gandras, Bernd Feil/pa

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

*Betr.: MieterMagazin 3/2022, Seite 22, Rosemarie Mieder: „Ex-Quartiersmanagementgebiete – Errungenschaften auf schmalen Grat“*

## **Finanziell schwach – sozial stark**

Danke für ihren Beitrag über die Probleme, in ehemaligen Quartiersmanagementgebieten die notwendigen Infrastrukturen für die Beteiligung der Bewohnerschaft an der Quartiersentwicklung aufrecht zu erhalten. Sie schildern das Engagement von Bewohnerinnen und Bewohnern für die Verstärkung positiver Ergebnisse der „Sozialen Stadt“ über das Programm hinaus. Aber immer wieder kommt auch bei ihnen der Begriff der „sozial Schwachen“ vor. Viele sind tatsächlich „finanziell schwach“, aber sozial stark. Mit wenig Geld für sich selbst und sozial für den Kiez aktiv zu sein ist eine Herausforderung. Vorsicht mit den Begriffen! Und darüber hinaus – in sieben Jahren ist es unmöglich, die Folgen von oft jahrzehntelanger Vernachlässigung der Quartiere zu überwinden. Ein gutes Quartiersmanagement muss sich an den tat-

sächlichen Lebensbedingungen im Quartier orientieren und nicht an Standardlaufzeiten.

*T. Knorr-Siedow per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 3/2022, Seite 19, Elke Augustin: „Fernablesbarer Wärmeverbrauch – Kosten und Nutzen im Gleichgewicht?“*

## **Kosten sparen wir nicht**

In Ihrem Artikel über die neuen funkenden Messgeräte in der Wohnung habe ich Hinweise auf die gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die von diesen Geräten ausgehen, vermisst. Gerade in den eigenen vier Wänden muss eine Erholung gewährleistet sein, nachdem man außerhalb kaum noch ohne Strahlungsexposition unterwegs sein kann. Es gibt circa 8 Millionen Deutsche, die mit schweren Gesundheitsbeeinträchtigungen auf WLAN, DECT, Mobilfunk und 5G-Sender (in den Straßen) reagieren. Aber auch Menschen und Tiere, die keine Reaktion zeigen, können davon krank werden. Darüber hinaus steht bei der beschriebenen Technik auch die freie Datenübertragung und -auslesbarkeit erheblich in der Kritik!

Fazit: Die Bewohner werden krank von den alle paar Sekunden oder Stunden funkenden Geräten. Ihre Verbrauchsdaten sind bald von jedem auslesbar. Aber Kosten sparen wir Mieter dabei nicht!

*G. Berzin, 12557 Berlin*

*Betr.: MieterMagazin 4/2022, Seite 4, Leserbriefe, A. Lorber: „Bleibt statt bleiben“*

## **Keine anderen Probleme?**

Diese Meinungsäußerung erzeugt bei mir nur Kopfschütteln, weil es doch in unserer Zeit wahrlich andere Probleme gibt, die zu Papier gebracht und dann auch abgedruckt werden sollten. Auch ich bin eine Verfechter(in) der deutschen Sprache, doch eine solche Belanglosigkeit, die keine Sinnentstellung bewirkt hat, zu veröffentlichen, übersteigt mein Verständnis.

Das MieterMagazin hat die Aufgabe, die Mieter und Leser zu informieren, und unter anderem die Rechtsprechung und das ewige Problem der Betriebskosten zu erläutern. Deutschfehler sollten dabei im Hintergrund sein. Den Verfasser beziehungsweise die Verfasserin möchte ich fragen, ob es keine anderen Probleme gibt?

Ich werde weiterhin zu Ihren treuen Lesern gehören.

*H. Probst, 12557 Berlin*

## **IMPRESSUM**

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226 260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung 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

## **Gut zu wissen** **Bezirksmitgliederversammlungen 2022**

Zurzeit finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf der Seite 6 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

## **Unser Beratungszentrum Südstern ist geschlossen Neueröffnung in Nord-Neukölln voraussichtlich im Juni 2022**

Leider mussten wir unser Beratungszentrum am Südstern schließen, da wir keine Verlängerung des Mietvertrags erreichen konnten. Wir haben jedoch bereits ein Ersatzobjekt in der Hobrechtstraße in der Nähe des Hermannplatzes gefunden. Hier können wir Sie voraussichtlich ab Juni beraten. Bitte informieren Sie sich dann auf unserer Internetseite oder über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

## **MieterMagazin online lesen**

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



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

## Unsere Beratungsangebote: Wir sind für Sie da!

### Die aktuellen Hygienemaßnahmen:

- Es gilt weiterhin die FFP2-Maskenpflicht als Basisschutz
- Nutzen Sie auch unsere umfassende Beratung am Telefon

*Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,*

in unseren Geschäftsräumen halten wir zurzeit an der Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske als Basisschutz fest. Ein kompetentes Beratungsgespräch führt zu deutlich längeren Kontakten als etwa der Gang durch einen Supermarkt. Hinzu kommt: Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein; während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.

Als zusätzliches sicheres Beratungsangebot empfehlen wir Ihnen unsere kontaktlose und umfassende Beratung per Telefon.

### Persönliche Rechtsberatung in unseren Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Hygieneschutz und Terminvereinbarung

- Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist nicht möglich.
- Es gilt die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung.
- Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn, Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

### Telefonische Rechtsberatung – kontaktfrei und bequem

- Bitte vereinbaren Sie einen Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.
  - Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.
  - Für diese ausführliche Telefonberatung senden Sie uns bitte Ihre Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor der Beratung per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)).
- Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

### Weitere Beratungsstellen

Viele unserer „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske.

Da wir nur Mitnutzer der Räume sind, können wir nicht ausschließen, dass von einigen Trägern der Einrichtungen noch 3 G-Nachweise gefordert werden:

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

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

Die telefonische Kurzberatung steht Ihnen zur Verfügung: montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152.

Es ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

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

## Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2022

*Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,*

*wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden.*

*Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

*Bitte tragen Sie in der Mitgliederversammlung eine FFP-2-Maske und halten Sie Abstand. Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber zu Hause.*

### Lichtenberg

**Mittwoch, 8. Juni 2022, 18.30 Uhr**  
Gemeindesaal der  
Evangelischen Kirchengemeinde,  
Berlin-Friedrichsfelde,  
Am Tierpark 28  
Tram 17, 27, 37; Bus 194

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Zwischen Wohnbündnis und Expertenkommission: Wohin steuert die Mieten- und Wohnungspolitik des Berliner Senats?“  
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins
3. Aussprache zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Lichtenberg*

### Steglitz- Zehlendorf

**Dienstag, 14. Juni, 19.00 Uhr**  
Gemeindehaus der Emmaus-Gemeinde, Onkel-Tom-Straße 80,  
1. OG, rollstuhlgerechter Zugang über Rampe  
U3 Onkel Toms Hütte

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenpolitische Lage im Bund und in Berlin – was muss sich ändern?“  
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Vorschläge für Anträge zur Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf*

### Pankow

**Dienstag, 7. Juni 2022, 19.30 Uhr**  
Frei-Zeit-Haus Weißensee,  
Gartensaal, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255 (Woelckpromenade)  
Tram M 1, M 2, M 4, M 5, M 10,  
M 13, 12, 50 (Albertinenstraße)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Das Bündnis für Wohnen und Mieten des Senats und die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Pankow*

### Treptow-Köpenick

**Mittwoch, 15. Juni 2022, 18 Uhr**  
Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40 /  
Ecke Michael-Brückner-Straße,  
1. Etage  
S-Bhf. Schöneeweide

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Das Bündnis für Wohnen und Mieten des Senats und die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Treptow-Köpenick*

EXPERTENKOMMISSION ZUR ENTEIGNUNG

# Juristen-Aufmarsch zur Beerdigung des Volksentscheids?

In den kommenden zwölf Monaten wird sich eine Expertenkommission mit der Umsetzung des erfolgreichen Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ beschäftigen. Die Zusammensetzung des Gremiums war hoch umstritten. Den Vorsitz übernimmt die ehemalige SPD-Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin.

Am 26. September 2021 war der Senat per Volksentscheid dazu aufgefordert worden, „alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum erforderlich sind“. Die neue Senatskoalition hat sich dann darauf geeinigt, eine Expertenkommission einzuberufen. Ende März wurde sie nun gebildet. Die drei Koalitionsparteien stellen je drei Experten und überlassen der

Volksinitiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ebenfalls drei Sitze. Die Initiative kritisiert, dass die Parteien fast ausschließlich Juristen berufen haben und die von der SPD nominierten Rechtsexperten schon als entschiedene Gegner einer Vergesellschaftung aufgetreten sind. „Mit ihnen wird es nicht um die Umsetzung des Volksentscheids gehen, sondern darum, ihn zu verhindern“, erklärt Moheb Shafaqyar, Sprecher der Initiative.



Foto: Jürgen Heinrich/pa



Foto: Peter Homann/Cegendruck

Die Initiative hatte deshalb auch erwogen, nicht in der Kommission mitzuwirken. Im April nominierte sie dann doch mit den Verfassungsrechtlern Anna Katharina Mangold und Tim Wihl sowie der Humangeografin Susanne Heeg drei Fachleute, die ausdrücklich für die Vergesellschaftung eintreten.

Auf Grundlage der Experten-Empfehlungen legt der Senat „im Jahr 2023 gegebenenfalls Eckpunkte für ein Vergesellschaftungsgesetz vor“, heißt es im Koalitionsvertrag. „Danach wird er eine abschließende Entscheidung darüber treffen.“

Jens Sethmann

„Deutsche Wohnen & Co enteignen“ erhält schon in der Anfangsphase viel Zuspruch aus der Bevölkerung

◀ Die Expertenkommission wird von der ehemaligen SPD-Bundesjustizministerin Dr. Herta Däubler-Gmelin geleitet

KATALANISCHER MIETENDECKEL

# „Eingriff in die Zuständigkeit des Zentralstaats“

Nach dem Vorbild des Berliner Mietendeckels begrenzte die spanische Region Katalonien ihre Mieten. Das spanische Verfassungsgericht in Madrid hat das Gesetz nun gestoppt. Es greife in zentrale Zuständigkeiten ein.

Das spanische Verfassungsgericht stoppte im März dieses Jahres einen Teil des 2020 verabschiedeten katalanischen Wohnungsgesetzes.

Mieterprotest in Barcelona



Foto: Sindicat de Llogateres

Der Entwurf dazu stammte von der erst 2017 gegründeten Bewohner- und Mieterorganisation „Sindicat de Llogateres“, die sich für ihr Vorhaben den Berliner Mietendeckel zum Vorbild genommen hatte. Mit Hilfe des Gesetzes „zur Eindämmung und Mäßigung des Mietpreises“ waren in 68 Gemeinden und damit für 70 Prozent der katalanischen Bevölkerung Mietpreisregulierungen in Kraft getreten. Damit unterlagen neue Mietverträge der Regelung – ein festgelegter Höchstwert und der Mietpreis des Vormieters durften nicht überschritten werden – und auch in bestehenden Mietverhältnissen wurden die Mieten durch einen Maximalwert begrenzt. Wenn der überschritten wurde, hatten Mieter einen Anspruch auf Mietsenkung. Mehr als 160000 Familien hätten während der Gel-

tungsdauer Mietverträge zu regulierten Preisen abgeschlossen, teilte das „Sindicat de Llogateres“ mit. Nach den drastischen Preissteigerungen zurückliegender Jahre, in denen die Mietpreise 30-mal stärker gestiegen waren als die Löhne und viele Haushalte schon 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen mussten, sah das Syndicat im katalanischen Mietendeckel einen wichtigen Schritt zur Mietenbegrenzung. Nun urteilte das spanische Verfassungsgericht Tribunal Constitucional (TC), das Gesetz stellte einen Eingriff in die Zuständigkeiten des Zentralstaates dar. Das Gericht verfügte jedoch auch, dass dieses Urteil aus Gründen der Rechtssicherheit keine Auswirkungen auf bereits bestehende Verträge haben werde. Rosemarie Mieder

CG ELEMENTUM/GRÖNER GROUP

## Bezirksamt an der Nase herumgeführt

**Bauunternehmer Christoph Gröner scheint ein eigenwilliges Rechtsverständnis zu pflegen. Zuerst lässt der bundesweit bekannte Immobilien-Multimillionär eine Wohnung zum großen Teil ohne milieuschutzrechtliche Genehmigung modernisieren, was im Detail erst durch eine Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) bekannt wird. Nun betrachtet er die Veröffentlichung der Antworten auf die Anfrage als rechtswidrig und prüft juristische Schritte gegen die Behörde.**

Über den Fall Emdener Straße 2 in Moabit hat das MieterMagazin berichtet (Ausgabe 11/21: „Am Milieuschutz vorbei gebaut“). Mit welcher Dreistigkeit das Bezirksamt Mitte dabei an der Nase herumgeführt wurde, offenbarte kürzlich eine BVV-Anfrage. So mussten Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes im August 2021 bei einer Begehung feststellen, dass die

großen Wohnung hatte sich dadurch völlig verändert – entstanden war ein großzügiges Loft. Ephraim Gothe (SPD), Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, spricht von „vorsätzlichen“ Verstößen.

Doch es geht noch dreister: Seit Oktober wird dem Bezirksamt der Zutritt zur Wohnung verweigert. „Wir müssen nun über eine Anordnung einen Besichtigungstermin durchsetzen und gehen davon aus, dass dies vor Gericht geklärt werden muss“, erklärt Gothe. Gegen den Teilversorgungsbescheid von November 2021 hat Gröner Widerspruch eingelegt. Denn im Oktober hatte er einen weiteren erhaltungsrechtlichen Antrag eingereicht – zur Genehmigung von Bauarbeiten, die bereits illegal durchgeführt worden waren. Der Bezirk ist offenbar fest entschlossen, sich nicht weiter vorführen zu lassen. Nach Abschluss des Verfahrens werde man den Rückbau verlangen, so Gothe. Parallel dazu wurde ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

Die CG Elementum, eine Tochter der Gröner Group, zog eine angekündigte Stellungnahme an das

MieterMagazin unter Hinweis auf das laufende Verfahren kurzfristig zurück. Stattdessen schlägt die Sprecherin vor, doch lieber über Grönners Engagement für Flüchtlinge aus der Ukraine zu berichten.

Man darf gespannt sein, ob das Bezirksamt den sehr auf sein Image bedachten Unternehmer nicht wieder Tatsachen schaffen lässt, etwa beim Fahrstuhlneubau. Der „zukünftige Aufzug“, den Gröner fest eingeplant, aber erst im März 2022 beantragt hat, wird in Milieuschutzgebieten in aller Regel nicht genehmigt.

*Birgit Leiß*

Im Haus Emdener Straße 2 ließ Christoph Gröner (links) Umbauten vornehmen, die nicht genehmigt wurden und auch nicht genehmigt worden wären



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Jens Kalaene/pa

kurz zuvor beantragten, aber noch nicht beschiedenen Baumaßnahmen in einer leerstehenden Wohnung bereits im vollem Gange waren. Die Behörde verhängte daraufhin einen Baustopp. Mit Bescheid von Anfang September wurden dem Eigentümer dann fast alle beantragten Maßnahmen untersagt. Eigenartigerweise hatte Gröner zwei Tage zuvor die Beantragung eines Großteils der beabsichtigten Arbeiten wieder zurückgezogen – zumindest auf dem Papier. Bei einer zweiten Vor-Ort-Kontrolle stellte sich heraus, dass die zurückgezogenen Arbeiten größtenteils schon umgesetzt worden waren. Der Charakter der rund 120 Quadratmeter

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Investitionen in die Lebensqualität der Städte seit gut 50 Jahren



Tag der Städtebauförderung  
Samstag,  
14. Mai 2022  
Programm und Infos unter  
<https://tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de>

Mehr als 120 Millionen Euro Städtebaufördermittel flossen 2021 in die Berliner Quartiere. Beim bundesweiten Tag der Städtebauförderung am 14. Mai kann man sich anschauen, was mit dem Geld gemacht wurde. Mehr als 40 Vor-Ort-Veranstaltungen sowie 10 digitale Angebote soll es in Berlin geben. Unter dem Motto „Gemeinsam Berlin Gestalten“ kann man zum Beispiel an einem geführten Rundgang zum Thema „Wohnen in der Südlichen Friedrichstadt“ teilnehmen. Das verwunschene Areal der Wiesenburg im Wedding lädt zu einem Tag der offenen Tür. In der Gropiusstadt wird der erste inklusive Spielplatz eröffnet, und auch der komplett umgebaute Spiel- und Bolzplatz Klixarena in Reinickendorf feiert mit Musik und Tanz seine Eröffnung. Die Städtebauförderung gibt es bereits seit Anfang der 1970er Jahre. Ihr Ziel ist es, die Lebensqualität in den Kiezen zu verbessern und sie bunter, lebendiger und zukunftsfähiger zu machen. *Birgit Leiß*



## LESBISCHES WOHNPROJEKT

# Zusammen leben und alt werden

Es war ein langer Kampf, doch nun haben es die Frauen von der Initiative RuT (Rad und Tat) geschafft: in Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) wird Europas erstes Wohnhaus für lesbische und queere Frauen gebaut.

Illustration: Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure



Bezahlbare Wohnungen mit Kultur- und Freizeitangebot: Modell des jetzt in die Bauphase eintretenden Projekts

Der seit 1989 in Neukölln ansässige Verein lesbischer Frauen hatte eine Vision: ein Haus zum gemeinschaftlichen Leben und Altwerden. Ein Ort der Begegnung, Kultur und Nachbarschaftshilfe. 2011 gründete sich unter dem Dach des Vereins eine gemeinnützige GmbH, die das Wohnprojekt vorantrieb. Schließlich wurde ein Grundstück der WBM in der Berolinastraße, direkt am Rathaus

Mitte, als Standort für den Neubau gefunden. Mitte Oktober wurde endlich von den Behörden die Baugenehmigung erteilt.

Eins war von Anfang an klar: Es sollten bezahlbare Mietwohnungen entstehen. „Die Frauen haben zu wenig Geld für ein genossenschaftliches Modell oder den Eigentumserwerb“, erklärt Projektleiterin Jutta Brambach.

Rund 70 barrierefreie Wohnungen sind geplant, darunter auch eine Pflege-Wohngemeinschaft mit acht Plätzen. Neben einem öffentlichen Café ist ein breites Angebot von Freizeit- und Kulturveranstaltungen geplant. Die gGmbH ist zusammen mit der Wohnungsbaugesellschaft WBM Bauherrin und hat 5,5 Millionen Euro Zuschuss von der Lotto-Stiftung erhalten. *Birgit Leiß*

■ Um die Mieten möglichst preiswert anbieten zu können, werden noch Spenden gesammelt. Infos unter [www.rut-wohnen.de](http://www.rut-wohnen.de)

## HERMANNSTRASSE 48

# Senatsverwaltung verweigert Prozessfinanzierung

■ Website der Mietergemeinschaft [www.h48bleibt.org](http://www.h48bleibt.org)

Anfang April erreichte die rund 80 Mietparteien des Hauses Hermannstraße 48 eine Hiobsbotschaft: Im Klageverfahren um die Ausübung des Vorkaufsrechts hat der Bezirk Neukölln einen Rückzieher gemacht. Der Grund: Der Senat will die Prozesskosten nicht übernehmen.

Neuköllns Stadtrat Jochen Biedermann (rechts) war der Ansicht, dass sich die Hermannstraße 48 von üblichen Vorkaufsfällen unterscheidet

Die Hermannstraße 48 („H48“) war 2021 im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten von der Hausgemeinschaft selber gekauft worden. Sowohl die Verkäuferin als auch die potenzielle, leer ausgegangene Käuferin legten Widerspruch ein. Trotzdem standen

die Chancen für die Hausgemeinschaft gut.

Der Bezirk war entschlossen, den Rechtsstreit durchzufechten. Das galt zunächst auch noch nach dem folgenschweren Urteil vom 9. November 2021, mit dem das Bundesverwaltungsgericht die Ausübung des Vorkaufsrecht gekippt hatte.

„Die Hermannstraße 48 ist anders gelagert als andere Vorkaufsfälle“, erklärt der Neuköllner Stadtentwicklungsstadtrat Jochen Biedermann (Grüne). So war das Fabrikgebäude im Hinterhof an Wohngemeinschaften vermietet worden, obwohl nur eine baurechtliche Nutzung als Gewerbe vorliegt mit der Folge, dass die Fabriketagen-Bewohner mit ihren Gewerbemietverträgen ohne Kündigungsschutz dastehen.

Anfang April teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass sie für die Prozesskosten nicht aufkommen wird. Man sehe trotz dieser Besonderheit wenig Erfolgsaussichten. Er sei „tief enttäuscht“, kön-

ne die juristische Bewertung aber nachvollziehen, sagt Stadtrat Jochen Biedermann: „Die Kommunen brauchen dringend eine neue Rechtsgrundlage.“

Ein entsprechender Bundesrats-Beschluss wurde Anfang April gefasst. Nun ist die Bundesregierung am Zug.



Foto: Jens Sethmann

„Jede Nachjustierung des Vorkaufsrechts wird für uns zu spät kommen“, sagt die Hausgemeinschaft. „Wir sind nun akut bedroht, die Käuferin hat ganz klar signalisiert, dass sie die Wohngemeinschaften raus haben will.“ Zwei Fabriketagen-WGs wurde bereits gekündigt. *Birgit Leiß*



Foto: Christian Muhrbeck

IMMOSCOUT24

# Der „beste Match“ wirft Fragen auf

Mit einem neuen „Bewerbungs-Manager“ möchte das Wohnungsportal ImmoScout24 nach eigener Aussage für „den besten Match zwischen Mieter und Vermieter sorgen“. Das Angebot macht hellhörig, was Datenschutz und Diskriminierung angeht.

Konkret können Vermieter in einer Schnellansicht „auf einen Blick“ passende Kandidaten identifizieren und diese „mit wenigen Klicks“ zum Besichtigungstermin einladen. „Unnötige Besichtigungen“ würden dadurch vermieden. Auf Nachfrage gibt das Unternehmen bekannt, die Vermieter könnten nach Kriterien wie Per-

sonenanzahl, Einkommen, Haustieren, Raucherhaushalt, Wohnberechtigungsschein (WBS), Wohngemeinschaft und „weiteren“ filtern.

„Die Interessenten können auf freiwilliger Basis entscheiden, welche Angaben sie im Zuge einer Kontaktanfrage machen wollen“, sagt Christoph Barniske, Director of Product Management bei ImmoScout24.

Datenschutzrechtlich sieht sich das Unternehmen damit auf der sicheren Seite. Fakt ist: Vor einem Besichtigungstermin dürfen Vermieter gemäß dem Prinzip der Datenminimierung der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) nur sehr wenige Daten erfragen. „Dies sind in der Regel Angaben zur Identifikation, zur Erreichbarkeit, zu Wohnungswünschen, zu (größeren) Haustieren und gegebenenfalls Daten aus dem Wohnberechtigungsschein“, so die Berliner Beauftragte für Datenschutz. Nicht nur in Berlin sieht die gelebte Praxis allerdings deutlich anders aus. Die Gefahr möglicher Diskriminierung weist ImmoScout24 von sich:

Fotos: Christian Muhrbeck



„Die abgefragten Kriterien sind aus unserer Sicht nicht geeignet, bestimmte Personengruppen zu diskriminieren. Zudem sind die Angaben freiwillig“, so Barniske weiter. Tatsächlich erfüllen die genannten Kriterien keine der im Allgemeinen Gleichberechtigungsgesetz (AGG) genannten Kriterien. Dennoch weiß Dr. Christiane Droste von der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: „Diskriminierung aufgrund des sozialen Status beziehungsweise der Einkommenssituation ist durch das AGG nicht geschützt, kommt aber sehr oft vor.“

Katharina Buri

**Neue Vermieterdienstleistung bei ImmoScout 24: „Unnötige Besichtigungen“ werden vermieden**

■ Informationen zum Datenschutz unter [www.datenschutz-berlin.de/infotehek-und-service/themen-a-bis-z/mieterinnen-datenschutz](http://www.datenschutz-berlin.de/infotehek-und-service/themen-a-bis-z/mieterinnen-datenschutz)



## BUNDESHAUSHALT

# Mehr Geld für den Sozialen Wohnungsbau

Der Bund stellt den Ländern in diesem Jahr zwei Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung und erhöht den Betrag in den kommenden Jahren schrittweise. Dem Deutschen Mieterbund (DMB) geht das nicht weit genug.

In der Finanzplanung bis 2026 sind insgesamt 14,5 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Das ist mehr als das Dreifache der Finanzplanung der vorigen Bundesregierung, die jährlich eine Milliarde dafür bereitstellen wollte. „Damit werden wir den Bau von 100 000 Sozialwohnungen jährlich fördern“, sagt Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). Der DMB begrüßt die Aufstockung. „Der Man-

gel an Sozialwohnungen ist eklatant. Dass die Regierung nun mehr Mittel zur Verfügung stellen will, ist ein Schritt in die richtige Richtung“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Eins muss dennoch klar sein: Auch drei Milliarden Euro Förderung

pro Jahr werden nicht reichen, um 100 000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen.“ Zudem müsse sichergestellt werden, dass die Mittel von den Ländern auch tatsächlich für den Bau mietpreisgebundener Wohnungen verwendet werden. In der Vergangenheit haben einige Bundesländer die Gelder zum Beispiel für die Eigenheimförderung genutzt. Die Linken-Baupolitikerin Caren Lay glaubt ebenfalls nicht, dass die Mittel ausreichen werden. „Zudem bleibt das Problem auslaufender Bindungen bestehen. Es ist zu befürchten, dass die Gesamtzahl der Sozialwohnungen am Ende der Legislatur wieder geringer sein wird als an ihrem Beginn“, so Lay.

Jens Sethmann



Foto: C. Muhrbeck

Foto: Nils Richter

„Die Förderung wird nicht reichen“ (DMB-Präsident Lukas Siebenkotten), „Das Problem der auslaufenden Bindungen bleibt“ (Linken-Baupolitikerin Caren Lay)



Foto: Christian Muhrbeck

Wir verbinden Euch mit

**T GLASFASER**

**Schnell. Stabil. Zukunftssicher.**

Jetzt in vielen **Berliner** Stadtteilen wie  
Charlottenburg, Moabit, Friedrichsfelde u. v. w.

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



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

## PROZESS- UND BERATUNGSSTATISTIK VON BMV UND DMB

## Die Hitliste der Mieter-Vermieter-Streitigkeiten

**Knapp 194 000 Mietrechtsprozesse landeten im Jahr 2020 vor den deutschen Gerichten. Rund 15 000 mal ging es um eine Eigenbedarfskündigung. Was findet sich noch in den Charts der mietrechtlichen Streitigkeiten?**

In 28,6 Prozent der Streitfälle ging es um missachtete Vorschriften der Mietpreisbremse, 2019 waren es noch 31,2 Prozent gewesen. Das ergibt die kürzlich vom Deutschen Mieterbund (DMB) vorgelegte Prozess-Statistik 2021. Leicht zugenommen mit 18,1 Prozent (2019: 17,5 Prozent) hat dagegen der zweithäufigste Streitgegenstand: die Betriebskosten. Platz 3 auf der Hitliste: Streitigkeiten um die Mietkaution mit 17 Prozent.

Verwundern mag, dass die Zahl der Mietrechtsprozesse kontinuierlich sinkt und inzwischen den niedrigs-

ten Stand seit der Wiedervereinigung aufweist. Ob das daran liegt, dass mehr Konflikte außergerichtlich beigelegt werden oder ob immer mehr Mieter eine gerichtliche Auseinandersetzung scheuen, kann man beim DMB nur schwer einschätzen.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) führt man zwar keine eigene Prozess-Statistik, aber eine Beratungsstatistik. Dass die beiden Statistiken schwer vergleichbar sind, liegt auf der Hand, denn nicht jeder Streit mit dem Vermieter führt zu einem Prozess. Von insgesamt 68 038 Beratungen, die der BMV 2021 durchgeführt hat, wurden knapp 4 800 an die Geschäftsstelle zur weiteren Bearbeitung überwiesen. Der Spitzenreiter mit 3 319 Fällen hier: Kündigungen, wobei wiederum Eigenbedarfskündigungen mit 1 398 Beratungen den größten Anteil ausmach-

ten. Insgesamt suchten jedoch die meisten Mitglieder im vergangenen Jahr eine Beratungsstelle deshalb auf, weil sie Fragen zur Miethöhe hatten (28,7 Prozent) oder weil es Probleme mit Mängeln gab (24,8 Prozent). Häufige Themen auch: Heizkosten (11,6 Prozent) sowie Probleme im Zusammenhang mit dem Ein- und Auszug (5,8 Prozent). *Birgit Leiß*

Mietrechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht nehmen immer mehr ab



Foto: Wolfgang Kumm/pa

## EINWURF

Foto: Christian Muhrbeck



■ Wenn Sie mit Ralf Kießling von der BMV-Bezirksgruppe Friedrichshain-Kreuzberg Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel oder per E-Mail [ralfkie@web.de](mailto:ralfkie@web.de) direkt an ihn.

## Ralf Kießling

Alter: 55  
erlernter Beruf: Konditor

Alternative Wohnformen beleben den Kiez. Nehmen wir die Kreuzzigerstraße in Friedrichshain: Hier sind aus ehemals besetzten Häusern besondere Wohnprojekte entstanden. In einem davon wohne ich. Von 1996 bis 1999 haben wir unser Haus aus eigener Kraft saniert. Finanziert wurde das aus einem Programm namens „Bauliche Selbsthilfe“. Gibt's heute nicht mehr, ist von einem Bürgermeister Wowereit und einer Bausenatorin

## Die Politik muss die Voraussetzungen schaffen

Junge-Reyer abgeschafft worden. Es braucht eben politischen Willen, sollen alternative Wohnprojekte eine Chance haben. Das ist im Übrigen ein Thema, das wir immer wieder in unserer Bezirksgruppe Friedrichshain-Kreuzberg des Berliner Mietervereins diskutieren. Wir sitzen nahe an der Grenze zu Lichtenberg, hier sind die Mieten beispielsweise für viele Flüchtlinge ein Problem, die es geschafft haben, endlich aus den Gemeinschaftsunterkünften rauszukommen. Oft landen sie in schlimmen, mangelbehafteten und trotzdem überbezahlten Wohnungen. Was, wenn das Jobcenter dann die Miete nicht in voller Höhe übernimmt? Auch die Betriebskostennachzahlungen können existenzbedrohend sein. Wasser- und Energieverbrauch sind nämlich gerade bei großen Familien hoch.

Der gekippte Mietendeckel hat uns in der Bezirksgruppe einen ziemlichen Dämpfer versetzt. Genau wie die teilweise Aufhebung des Vorverkaufsrechts. Das hat bei vielen die Hoffnung zerschlagen, ihr Mietshaus buchstäblich selber in die Hand nehmen zu können. Wäre das in der Kreuzziger seinerzeit nicht gelungen, hätten dort noch mehr Spekulanten zugegriffen. Stattdessen ist bei uns eine wirklich tolle Nachbarschaft entstanden, in der es jetzt – nach der Pandemiezeit – endlich auch wieder ein Straßenfest geben wird. Aber wie ich schon sagte: Die Politik muss für ein buntes Leben im Kiez auch die Voraussetzungen schaffen. Und mitunter muss sie dazu gezwungen werden. Je mehr sich in unserer Bezirksgruppe engagieren, um so besser können wir das durchsetzen.

## ENERGIEKOSTEN

# Singles deutlich mehr belastet

Wer alleine lebt, verbraucht durchschnittlich deutlich mehr Energie als Mehrpersonenhaushalte. Besonders stark macht das Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen.

Alleinlebende haben gegenüber dem Durchschnitt aller bundesdeutschen Haushalte einen um 38 Prozent höheren Pro-Kopf-Verbrauch an Strom und Heizenergie. Verglichen mit einem Dreipersonenhaushalt sind es sogar 76 Prozent. Das zeigt eine aktuelle Erhebung des Statistischen Bundesamtes mit Zahlen aus dem Jahr 2019. Am meisten ins Gewicht fällt das Heizen – hierauf entfallen laut der Untersuchung knapp drei Viertel des gesamten Energieverbrauchs einer Wohnung. Alleinlebende „verheizen“ demnach 9200 Kilowattstunden jährlich. Wer mit

mindestens zwei anderen Menschen zusammenlebt, braucht nur 4500 Kilowattstunden pro Kopf – weniger als halb so viel.

In einem Mehrpersonenhaushalt zu leben, hat also deutliche ökologische Vorteile, schließlich bedeutet weniger Verbrauch auch weniger Emissionen. Vor allem aber schont es die eigene Geldbörse. Denn während bei Single-Haushalten rund 7 Prozent (monatlich 110 Euro) der gesamten Konsumausgaben in Energie flossen, waren es bei Dreipersonenhaushalten 5,6 Prozent (185 Euro), bei Vierpersonenhaushalten

sogar nur 5,2 Prozent (203 Euro).

Wie stark jemand von Wohnenergiekosten belastet ist, hängt auch vom eigenen Einkommen ab. Auch das zeigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Menschen mit einem Monats-Nettoeinkommen unter 1300 Euro gaben 2020 rund 95 Euro oder 9,5 Prozent ihrer gesamten Konsumausgaben dafür aus. In der höchsten Einkommensklasse – mindestens 5000 Euro – waren es lediglich 4,7 Prozent, weniger als die Hälfte.

Katharina Buri

**Nichts Neues:  
Mit anderen  
zusammen trägt  
es sich leichter**



Illustration: Julia Gandras

## MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG 2021 Die Innenstadt ist das Sorgenkind

■ [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten/stadtentwicklung/monitoring/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten/stadtentwicklung/monitoring/)

Alle zwei Jahre gibt das Monitoring Soziale Stadtentwicklung Auskunft über die soziale Lage in den Berliner Quartieren. Der aktuelle Bericht zeigt: Nicht die Peripherie ist das Sorgenkind, sondern die Innenstadt.

In dem kürzlich vorgelegten Monitoring werden anhand verschiedener Indikatoren wie Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug Gebiete mit „besonders hohem Aufmerksamkeitsbedarf“ ermittelt. 56 der insgesamt 536 Planungsräume (also rund 10 Prozent) fallen in diese Kategorie. Hier lebten 2020 rund 448000 Berlinerinnen und Berliner. Gegenüber 2019 haben es acht Gebiete geschafft, diesen Status wieder zu verlieren, darunter Jungfernheide/Plötzensee, die Neue Grottkauer Straße in Marzahn-Hellersdorf sowie das Gebiet Hasenheide in Neukölln. Diese decken sich weit-

gehend mit den Quartiersmanagement-Gebieten.

Für Ülker Radziwill, Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung, ist das ein klarer Beleg für den Erfolg der Förderprogramme: „Mit dem Programm Sozialer Zusammenhalt und dem Quartiersmanagement können die Lebensqualität und die Teilhabechancen, vor allem von Kindern und Jugendlichen, in armen Stadtteilen verbessert werden.“ Auf der anderen Seite sind 13 neue Armutskieze hinzugekommen, darunter das Kosmosviertel in Köpenick, der Askanische Platz in Kreuzberg, die Moabiter Zillesiedlung und die Gropiusstadt Ost. Einige davon liegen bereits in einem Fördergebiet. Das gilt auch für die meisten „Dauerbrenner“ auf der Liste, etwa den Mehringplatz in Kreuzberg oder das Rollbergviertel in Neukölln. Insgesamt haben 17 Planungsräume ihren



Fotos: Christian Mührbeck

Status verbessert, 28 haben sich verschlechtert.

Besonders interessant: Statt der befürchteten Verdrängung Armer an den Stadtrand ist eine Verschlechterung der sozialen Lage in der westlichen Innenstadt eingetreten.

Die Ergebnisse des Monitorings sollen insbesondere zur Auswahl von neuen Quartiersmanagement-Gebieten herangezogen werden.

Birgit Leiß



„Die Programme verbessern die Teilhabe-Chancen von Kindern“: Staatssekretärin Radziwill, neu hinzu gekommener Armutskiez Zillesiedlung (rechts)



# Plötzlich in Berlin

## Zehntausende Geflüchtete finden hier Schutz vor dem Krieg

alle Fotos: Sabine Mittermeier

Sie sind in Panik aufgebrochen, haben Tage in Kellern oder Metrostationen zugebracht, nur das Nötigste in eine Tasche gestopft. Sie zwängten sich in überfüllte Züge, reihten sich in endlose Autokarawanen ein und haben es schließlich über die rettende Grenze geschafft. Von einem Tag auf den anderen verloren Millionen von Menschen ihr Zuhause, ihren Besitz und ihr bisheriges Leben. In Berlin öffneten viele Menschen nicht nur ihre Herzen und ihre Geldbeutel für ukrainische Flüchtlinge, sondern auch ihre Wohnungstüren.

**A**m Morgen des 24. Februar erwachte Olexandra L. von beunruhigenden Geräuschen: „Die Fensterscheiben vibrierten, wieder und wieder“, erzählt sie. Kurz darauf der Lärm von Explosionen – erschreckend nah an dem Kiewer Viertel, in dem die Anwältin mit ihrem Mann und der 16-

jährigen Tochter wohnt. Ein Flugplatz der ukrainischen Hauptstadt gehörte zu den ersten Angriffszielen russischer Bomber. In den Wochen und Tagen zuvor hatten sie oft über einen möglichen Krieg gesprochen: „Aber wir haben nicht dran geglaubt.“ Als sie mit der bitteren Realität konfrontiert wurden, war ihnen schnell

klar, wie gefährdet sie selbst waren: Ihr Wohngebiet lag am Ufer des Dnepr, dicht bei einem großen Wasserwerk: „Wir sagten uns sofort: Wir müssen weg!“ Innerhalb einer Viertelstunde stopften sie das Allernötigste in eine Tasche, holten die 75-jährige Mutter aus dem Nachbarhaus und setzten sich ins Auto. Erst einmal ohne den Mann, der nachkommen sollte. Olexandras Ziel lag ja auch nur 100 Kilometer entfernt, das Haus einer Freundin in einer ruhigeren Gegend Richtung Westen. Dort könnten sie vielleicht die Ereignisse abwarten. Weil die Freundin jedoch nicht zu Hause war, entschlossen sie sich weiterzufahren bis nach Lwiw (Lemberg), nahe der polnischen Grenze.

„Alles war unwirklich. Es gab erstmal kaum Informationen, im Autoradio lief Musik“, erinnert sich die 45-Jäh-

rige. „Wir haben uns gefragt: Ist das jetzt wirklich der Krieg? Sollten wir nicht umkehren?“ Auf jeden Fall wollten sie in Lwiw bleiben, wo Olexandras Firma inzwischen in einem Hotel Zimmer reserviert hatte. Die Juristin könne von dort aus mit ihrem Laptop arbeiten.

„Als wir das Hotel erreichten, waren die schon dabei, alles in den Keller zu verlegen.“ Auch die völlig mit Menschen überfüllte Stadt machte der 45-Jährigen die dramatische Lage endgültig klar. Ihr Mann beschwor sie am Telefon, an die Tochter zu denken und die Ukraine zu verlassen. Also reihten sie sich ein in die Autoschlange Richtung polnischer Grenze. Zwei Tage und zwei Nächte brauchten sie für die Strecke von kaum 80 Kilometern. Immer im Stop-and-go, ohne Schlaf, ohne Toilette, in einer endlosen Karawane mit Tausenden anderen Flüchtenden. Inzwischen hatten sie sich entschlossen, bis Berlin zu fahren. Olexandra kannte die Stadt schon ein wenig. Sie hatte in Deutschland studiert und mit Tochter Tanja war sie vor zwei Jahren als Touristin dort gewesen. Außerdem hatte sich während der langen Fahrt zur Grenze eine Bekannte ihres Mannes übers Smartphone gemeldet. Jemand vor Ort werde sich um ihre Unterbringung kümmern, versprach sie. Am 28. Februar kamen Großmutter, Mutter und Tochter in Berlin an. Da rollte bereits eine Flüchtlingswelle auf die Stadt zu.



**„Ich habe es im Keller nicht ausgehalten.“**

(Geflüchtete Alla Rhimi)

**B**is zu 10 000 Menschen, vor allem Frauen und Kinder, kamen jetzt täglich in Berlin an. Am 9. März berief der Berliner Senat eine Sondersitzung ein, um Beschlüsse zur Bewältigung der Notsituation zu fassen. An diesem Tag erreichte auch Familie Rhimi den Hauptbahnhof: Mutter Alla, die 18-jährige Tochter Karina und der 11-jährige Sohn Kirill. Weil Allas Mann Yasin einen tunesischen Pass hat, durfte auch er das Land verlassen: „Am ersten Tag, als der Krieg begann, sind alle sofort in

## Ständig Sirenen und Flugzeuge

den Untergrund geflohen“, erzählt der gelernte Flugbegleiter. In Keller, U-Bahnschächte, Tiefgaragen. Alla und ihr Sohn harrten so eine Woche aus, Tochter Karina absolvierte gerade in Lwiw eine Ausbildung zur Kosmetikerin.

„Ich hab es im Keller nicht ausgehalten und bin wieder nach oben, um zu helfen“, berichtet Yasin. Lebensmittel, Kleidung oder auch Hygieneartikel für die eigene Familie und

all die anderen Frauen und Kinder mussten besorgt werden. „Die ganze Zeit schlief ich komplett angezogen in unserer Wohnung. Ruhe gab es keine Minute, Du hörst ständig die Sirenen, die Flugzeuge kommen ...“

Zu den ersten Gebäuden, die in Kiew zerstört wurden, gehörte die Möbelfabrik, in der Alla als Polsterin arbeitete. Der Angriff galt einem Militärlager ganz in der Nähe. Mit jedem Tag wurde der Beschuss mit Raketen bedrohlicher. So entschloss sich die Familie zur Flucht: „Auf dem Bahn-

## Aufnahme von Flüchtlingen

Wer privat ukrainische Flüchtlinge aufnehmen möchte, sollte keinesfalls zum Hauptbahnhof oder zum Zentralen Omnibusbahnhof Berlin (ZOB) fahren. Die Vermittlung findet derzeit fast ausschließlich online statt. Hier einige Tipps:

- Die Berliner Landesregierung empfiehlt die Onlinebörse [www.unterkunft-ukraine.de](http://www.unterkunft-ukraine.de). Die Seite wird von der gemeinnützigen Aktiengesellschaft gut.org und dem elinor-Netzwerk betrieben.
- Über die Initiative „Zusammenleben Willkommen“ können WG-Zimmer vermittelt werden, allerdings nicht für Kurzaufenthalte, sondern mindestens für eine Dauer von 12 Monaten: <https://zusammenleben-willkommen.de>
- Außerdem können sich Berlinerinnen und Berliner an Kirchengemeinden und die Wohlfahrtsorganisationen wenden, um in ihrer Wohnung Platz für ukrainische Flüchtlinge anzubieten.
- Unter [www.berlin.de/ukraine/](http://www.berlin.de/ukraine/) finden sich wichtige Hinweise und Tipps, die bei der Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen beachtet werden sollten.
- Der Berliner Mieterverein hat einige wichtige mieterrechtliche Fragen rund um die Aufnahme von Geflüchteten beantwortet. Zu finden unter [www.berliner-mieterverein.de/aktuelle-mieterrechts-tipps/faq-zur-aufnahme-von-gefluechteten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktuelle-mieterrechts-tipps/faq-zur-aufnahme-von-gefluechteten.htm)

rm



Yasin und Alla Rhimi kamen am 9. März am Berliner Hauptbahnhof an, dem Tag, als der Senat über den Umgang mit der Notsituation beratschlagte

hof war es alpträumhaft“, erinnert sich die 37-jährige Mutter. „So viele Menschen. Da waren auch Männer von 18 bis 60, die weinten wie kleine Kinder. Aus Angst, weil sie ihre Familien wegschicken mussten. Sie selbst durften nicht gehen.“

Die Rhimis fuhren bis Lwiw, um Tochter Karina abzuholen, dann über die Grenze. Weil in Polen die Aufnahmekapazität längst erschöpft war, fuhren sie weiter. Nach endloser Fahrt in überfüllten Zügen kamen sie am Berliner Hauptbahnhof an. „Die ersten zwei Tage habe ich gar nicht verstanden, dass ich in Berlin bin“, sagt Alla. „Und wenn ich einen Hubschrauber höre, denke ich, der Krieg ist jetzt auch hierhergekommen.“



### „Spenden können wir nicht, aber wir haben Platz.“

(Gastgeber Ehepaar Beutner)

**T**homas Beutner und seine Frau Silke aus Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick gehören dazu: „Wir haben uns gesagt: Spenden können wir nicht, weil unser Haus noch nicht abgezahlt ist. Aber wir haben Platz.“ Als die ersten überfüllten Züge am Hauptbahnhof ankamen, standen die beiden Erzieher in einer Reihe mit vielen anderen Gastgebern:



Deutschland gemeinsam zu wagen und stiegen in einen der überfüllten Züge.

„Die Leute haben sogar in den Toiletten gestanden“, schildert Lena die Zustände während der Fahrt. In ihrer kleinen Tasche steckte auch eine Karte, die sie nun auf der Terrasse des Rahnsdorfer Hauses auf den Tisch legt. Sie kommt aus London von ihrem Freund: „Wir hatten für 2020 schon einen Hochzeitstermin, und er hat überlegt, ganz nach Kiew zu ziehen.“ Erst zerstörte Corona diesen Traum, nun ist es der Krieg. Seit über zwei Jahren hält ihre Verbindung vor allem übers Smartphone. Jetzt überlegt Lena, wie sie von Berlin aus noch den Sprung nach London schafft. Seit Großbritannien nicht mehr zur EU gehört, ist das schwierig geworden. Thomas Beutner kann da kaum weiterhelfen.

### Viele Wege für die Neuankömmlinge

Aber er und seine Frau wollen mit dafür sorgen, dass die beiden Kiewerinnen erst einmal so gut wie möglich in Berlin ankommen. Sie helfen ihnen, die vielen Wege zu erledigen, die für die Neuankömmlinge wichtig sind, zeigen ihnen die Umgebung, nehmen sie mit ins Kino und zum Einkaufen. Was die Frauen brauchen, bezahlen die Gastgeber selbstverständlich aus ihrer Tasche. Denn wer nur mit ukrainischem Geld eingereist ist, steht quasi mittellos da. Die Währung wird nicht umgetauscht und ist damit wertlos. Aber die beiden sollen sich trotzdem gut aufgenommen fühlen. Deshalb kochen Thomas Beutner und seine Frau auch jeden Abend für alle zusammen. Ihre Gäste ziehen sich aber oftmals zurück. Auf dem Tisch in ihrem Zimmer liegen Essenspakete, die sie sich an Hilfspunkten für ukrainische Flüchtlinge abholen. „Eigenes Essen zu haben, ist ein gutes Gefühl“, versucht Lena zu erklären – die umfangreiche Unterstützung ihrer Gastgeber macht die Frauen auch etwas beschämt. Die sind angesichts dessen ratlos und auch ein bisschen enttäuscht.

Lena und ihre Begleiterin im Haus von Thomas und Silke Beutner: Das Buch von einer kürzlichen Lesung, ein von der Großmutter gestrickter Pullover, ein Aquarell der Mutter erinnern an eine Zeit vor dem Krieg.



Ein Quartier fanden die Rhimis recht schnell, denn es waren schon Freunde vor ihnen in der Stadt. Deren Gastgeber halfen und suchten auf einer Nachbarschaftsplattform. Die vierköpfige Familie kam erst einmal bei einer Journalistin in Kreuzberg unter. So wie sie öffneten unzählige Berlinerinnen und Berliner ihre Wohnungstüren. Sie räumten Kinder-, Gäste- oder auch Arbeitszimmer frei, rückten selbst oft zusammen, teilten ganz selbstverständlich ihre Küchen und Bäder mit Fremden.

„Komnata“, Zimmer, hatten sie auf ein Schild geschrieben. Zwei Frauen kamen auf sie zu. Es sei Intuition gewesen, erklärt Lena B. drei Wochen später. Thomas Beutner und seine Frau haben wohl das Vertrauen ausgestrahlt, das die 38-jährige Buchhalterin und ihre Begleiterin, eine Pianistin, überzeugte. Die beiden Frauen kennen sich aus der Kiewer Metro, in der sie sieben Tage lang Seite an Seite Schutz vor den russischen Bomben gesucht hatten. Sie entschlossen sich, die Flucht nach





„Die Geflüchteten wollen sich nicht aushalten lassen.“  
(Helferin Viktoria Günther)

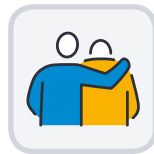
Sie wollen sich nicht aushalten lassen, ihren Gastgebern nicht zur Last fallen“, erklärt Viktoria Günther die Situation. Die Eventmanagerin mit ukrainischen Wurzeln begann schon am dritten Kriegstag, Hilfslieferungen mit Lebensnotwendigem zusammenzustellen und Transporte zu organisieren. Mit Kleinbussen voller gespendeter Konserven und Hygieneartikeln geht es seitdem wöchentlich über die polnisch-ukrainische Grenze.

Auf dem Rückweg sitzen Frauen und Kinder in den Wagen. Über 80 Familien haben die junge Frau und ihre Helferinnen und Helfer bis Mitte März die Flucht aus den Kriegsgebieten ermöglicht. Der allergrößte Teil von ihnen konnte schon in und um ihren Kiez in Kaulsdorf oder auch Biesdorf untergebracht werden.

Aber allein, dass sie die Aufnahme in Anspruch nehmen müssen, so Viktoria Günther, sei für die meisten schon ein großes Problem. „Was ist mit Arbeit?“, sei die erste Frage, die viele stellen.



Die aus der Ukraine stammende Viktoria Günther hat mit den ihr Helfenden ein Rundum-Hilfenetzwerk für Flucht, Unterbringung und Versorgung aufgebaut



„Es wäre grausam gewesen, das Zimmer leer stehen zu lassen.“  
(Gastgeber Simon Schönhof)

Auch Nikolai Mukha aus einer kleinen Stadt nahe der rumänischen Grenze sorgt sich um das Auskommen seiner Familie. In der Ukraine war er selbstständig und hat für seine Kunden Laser-Gravuren ausgeführt. In Deutschland fehlt ihm

dazu nicht nur sein Equipment, sondern auch die Sprache. Seit dem 1. März ist er mit seiner Frau Ludmila, der vierjährigen Maja und dem zweijährigen Erik in Berlin. Und Anfang Juni wird das dritte Kind geboren werden.

Mit Kriegsbeginn hat die Familie ihr Zuhause in höchster Eile verlassen. Nikolai Mukha ging noch in den Abendstunden des 24. Februar allein über die rumänische Grenze. Stunden später wurden wehrfähige Männer nicht mehr durchgelassen. Seine Frau kam im Auto mit den Kindern, Gepäck, Lebensmitteln und allem Geld, was sie abheben konnten, am

■ Zur Hilfsorganisation „Vika hilft“, die Viktoria Günther ins Leben gerufen hat: <https://vikahilft.de/>

## Ukrainisches Berlin

Berlin ist für ukrainische Flüchtlinge ein Hauptzielort in Deutschland. Die Stadt liegt nahe der polnischen Grenze, und hier gibt es eine große ukrainische Community. Bis Kriegsbeginn lebten bereits etwa 24 000 Menschen mit ukrainischer Migrationsgeschichte in der Stadt. Viele von ihnen haben geflüchtete Familienangehörige oder Freunde und Bekannte bei sich untergebracht. Zudem bieten ukrainische Vereine Hilfen an. Meist erfolgt das online und in ukrainischer beziehungsweise in russischer Sprache.

„Vitsche“ ist eine solche Vereinigung vorwiegend junger Ukrainerinnen und Ukrainer. Sie organisiert und koordiniert neben Demons-

trationen und Events auch Hilfen bei der Flucht. So bringt sie Flüchtende und ehrenamtliche Fahrer etwa von Hilfstransporten zusammen:

<https://vitsche.org>

Das Netzwerk „Vika hilft“, das Viktoria Günther ins Leben gerufen hat, arbeitet mit ukrainischen, russischen und deutschen Helferinnen und Helfern zusammen:

<https://vikahilft.de>

Um Gelder für die akutesten und dringendsten Bedürfnisse in dem vom russischen Angriffskrieg zerstörten Land aufzubringen, hat

die Ukrainische Botschaft ein Sonderkonto bei der Deutschen Bank eingerichtet. Die erhaltenen Mittel werden punktuell für einen wirksamen Schutz der Ukraine verteilt. Kontoinhaber: Botschaft der Ukraine IBAN: DE85 1004 0000 0266 7475 10 BIC: COBADEFFXXX Verwendungszweck: Hilfe für die Ukraine <https://germany.mfa.gov.ua/de>

Informationen über ukrainische Geschichte und Orte in Berlin unter:

<https://ukraineverstehen.de/bienert-karte-ukrainische-orte-berlin/>  
rm

## Wohnbesitz in der Ukraine

Zerborstene Fassaden gewaltiger Plattenbauten und ausgebrannte Ruinen ganzer Wohnblöcke in ukrainischen Städten und Dörfern: Deren einstige Bewohnerinnen und Bewohner haben damit nicht nur das Zuhause, sondern auch ihr Eigentum verloren. Denn in der Ukraine befinden sich 96 Prozent aller Wohnimmobilien in Privatbesitz. Das hat historische Gründe: Während der Sowjetzeit gab es zwar überall in den ländlichen Regionen Privathäuser, der Wohnraum in den Städten war jedoch hauptsächlich in staatlichem Besitz. Mit dem Zerfall der Sowjetunion setzte sowohl in Russland als auch in den nun unabhängigen Staaten eine Privatisierung des öffentlichen Wohnraums und eine Deregulierung des Immobilienmarktes ein.

In der Ukraine wurden ab 1993 Wohnungen und Häuser in der Regel kostenlos an die darin wohnenden Mieter übergeben. Der Anteil des öffentlichen Wohnraumsektors sank damit innerhalb von nur zehn Jahren in den Städten von 72 auf 12 Prozent – und öffentlich gebaut wurde immer weniger. Der Staat entledigte sich damit der Verantwortung für dringend notwendige Instandsetzungen der Immobilien und erst recht einer Sanierung und energetischen Ertüchtigung. Die neuen Eigentümer waren oft Menschen mit geringem oder gar keinem Einkommen, neben Familien und Alleinstehenden, Pensionäre mit einer kleinen Rente und Arbeitslose. Die Zerstörungen des Krieges treffen gerade sie nun doppelt hart, denn im Raum steht die Frage, wer für den Wiederaufbau verantwortlich sein wird. *rm*

Für Familie Mukha (oben rechts) ist die Aufnahme bei den Schönhofs ein riesiger Glücksfall

anderen Morgen nach. In vier Tagen durchquerten sie Europa und passierten vier Länder. Aufnahme fanden sie schließlich in einem Einfamilienhaus in Kaulsdorf. Hier wohnen Simon und Ina Schönhof mit ihren drei Kindern, dem fünfjährigen Ole, dem dreijährigen Mads und der acht Monate alten Maja. „Das Baby braucht noch kein eigenes Kinderzimmer“, erklärt Simon Schönhof. „Es wäre grausam gewesen, das leer stehen zu lassen.“ Er arbeitet im Musikmanagement, seine Frau als Personaldisponentin. Beide waren sich einig, dass sie eine Fami-

lie mit Kindern aufnehmen wollten. Für Familie Mukha sind die Schönhofs ein Glücksfall. Erst einmal, weil Ina russisch spricht. Sie kam selbst als Sechsjährige mit ihren Eltern aus Russland nach Deutschland und kann die ukrainischen Familien in vielem sprachlich begleiten: aufs Sozialamt, bei der Jobsuche, zum Arzt und ins Krankenhaus, wo alles für

## Ungewisse Zukunft nach dem Krieg

die Entbindung abzusprechen ist. Recherchen, Behördengänge, Gespräche am Küchentisch – all das erfordert von den Gastgebern viel Zeit, auch bei den Schönhofs ein oftmals knappes Gut. Für die Mukhas brachte das Hilfe-Netzwerk von Viktoria Günther sogar die Aussicht auf eine eigene Wohnung: Eine private Vermieterin hatte annonciert, weil sie

Hause zurückkehrt. So wie sie könnten viele der 100 000 Menschen, die der Senat in der Stadt erwartet, bleiben. Während Lena einen Weg nach London sucht, hat ihre Reisegefährtin in Berlin sogar schon eine Arbeit gefunden. Die Pianistin bewarb sich an einer Musikschule und wurde sofort eingestellt. Die Anwältin Olexandra L. ist noch immer mit ihrem Unternehmen in der Ukraine verbunden und Tochter Tanja erhält Online-Unterricht von einem ihrer Lehrer in Kiew. Sie sind erst einmal gut in der Gästewohnung einer Genossenschaft untergekommen. Fragt man Alla Rhimi nach ihren Plänen, zeigt sie auf ihrem Smartphone Fotos von bequemen Ledersesseln, einer modernen Couch, schönen Polstergarnituren. Erinnerungen an ihre gute handwerkliche Arbeit. Die Produkte, die in ihrer Kiewer Möbelfabrik hergestellt wurden, waren auch in Deutschland gefragt. Alla



ihre freiwerdende Eigentumswohnung an ukrainische Flüchtlinge vermieten möchte. Bei der Miethöhe hat sie Flexibilität versprochen. Mit der eigenen Wohnung hier und dem unabsehbaren Ende des Krieges und seiner Schäden dort kann es dauern, bis Familie Mukha nach

will ihren Alltag und ihre Arbeit zurückhaben. Aber sie hat auch Angst heimzukehren. Vielleicht gibt es ja nur noch Hass zwischen den russischen und ukrainischen Frauen und Männern, die vorher so gut miteinander gearbeitet und gelebt haben. *Rosemarie Mieder*

## VOLKSZÄHLUNG 2022

# Der Staat macht Inventur

Wie viele Personen leben in einem Haushalt? Arbeiten die Menschen überwiegend an einem festen Ort? Warum und wie lange stehen Wohnungen leer? Mit diesen Fragen beschäftigt sich der Zensus, der ab dem 15. Mai 2022 in Deutschland stattfindet. Rund zehn Prozent der Bevölkerung sind dann aufgefordert, Angaben zu ihrer persönlichen Situation zu machen.

Die Volkszählung liefert die statistische Grundlage für politische Entscheidungen

Der Zensus 2022 ist eine Art Inventur des Staates und seiner Bevölkerung. Alle zehn Jahre sind die EU-Mitgliedsstaaten verpflichtet, diese Bestandsaufnahme zu machen. Im Mittelpunkt stehen Fragen zu Demografie, Bildung und Erwerbstätigkeit: Wer sind die Menschen in Deutschland, wie leben, wohnen und arbeiten sie?

Um nicht alle Bürger befragen zu müssen, greifen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder auf Daten aus den Melderegistern zurück. „Wir haben aus verschiedenen Quellen ein Adressenregister aufgebaut“, sagt Projektleiter Stefan Ditttrich vom Statistischen Bundesamt. Persönlich befragt wird nur eine ausgewählte Stichprobe von Haushalten.

Zusätzlich dazu gibt es die Gebäude- und Wohnungszählung. Hierfür müssen alle Wohnungseigentümer und Besitzer von Wohngebäuden Angaben zu den in ihren Wohnungen le-

Foto: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



benden Personen machen – „wenn sie in der Lage sind, diese Auskünfte umstandslos zu geben“, sagt Ditttrich. „Recherchieren gehen muss dafür keiner.“ Datenschutzrechtliche Bedenken räumt Ditttrich aus: Die Namen der Bewohner würden auch den Energieversorgern mitgeteilt, und in

## Der Vermieter muss informieren, aber keine Zustimmung einholen

vielen Mietverträgen sei zu diesen Auskunftspflichten bereits eine Klausel enthalten. Ditttrich: „Der Vermieter hat eine Informationspflicht gegenüber den Mietern, dass er die Namen weitergibt, aber er benötigt nicht deren Zustimmung.“

Dass eine regelmäßige empirische Erfassung im Rahmen des Zensus zweckmäßig ist, diese Auffassung wird vom Deutschen Mieterbund (DMB) grundsätzlich geteilt. „Mit dem Zensus bekommen wir eine aktuelle verlässliche statistische Grundlage“, erklärt Jutta Hartmann, Sprecherin des DMB. Diese sei erforderlich, um die unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Deutschland zu analysieren, und sie kann genutzt werden, um Lösungsvorschläge für

Probleme in Großstädten und Ballungsgebieten zu erarbeiten.

„Die aktuelle Situation zeigt, wie wichtig diese Daten sind“, sagt Ditttrich. Beispielsweise sei erwünscht, dass Energie eingespart werde. Aus diesem Grund umfasst die Gebäude- und Wohnungserhebung in diesem Jahr zusätzliche Fragen, etwa zur Höhe der Nettokaltmiete und dem

Energieträger. „So können wir erstmals erfahren, wie viele Wohnungen deutschlandweit mit welchem Energieträger beheizt werden“, sagt Ditttrich.

Das Statistische Bundesamt hofft auf eine hohe Kooperationsbereitschaft seitens der Bevölkerung. Die Behörde setzt deshalb vor allem auf Aufklärung – insbesondere über den Datenschutz. „Die Bürger können darauf vertrauen, dass die Daten in guten Händen sind“, sagt Ditttrich. Online erfolgt die Übermittlung verschlüsselt, einige Daten werden lediglich für organisatorische Zwecke benötigt, wie etwa für den Briefversand. „Name und Anschrift werden frühestmöglich gelöscht, und die Daten werden vor Veröffentlichung anonymisiert“, sagt Ditttrich. „Es besteht kein Grund zur Sorge, dass die Angaben zu anderen staatlichen Behörden gelangen.“

Eine Alternative zur Teilnahme gibt es für die zu befragenden Personen ohnehin nicht, denn die Mitwirkung am Zensus ist Pflicht. Wer die Auskunft verweigert, muss mit einem Zwangsgeld rechnen – beim letzten Zensus 2011 war das jedoch die Ausnahme.

Sandra Diekhoff

## Wie läuft der Zensus ab?

Eigentlich sollte der Zensus schon 2021 stattfinden, doch er musste pandemiebedingt um ein Jahr verschoben werden. Er umfasst eine Bevölkerungszählung und eine Gebäude- und Wohnungszählung. Für die Personenerhebung wurde im vergangenen Herbst per Zufallsverfahren eine Stichprobe von Haushalten ausgewählt, die in einem kurzen Interview persönlich befragt werden. Diese Stichprobe umfasst ungefähr 10,2 Millionen Personen; sie erhalten ab dem 16. Mai 2022 eine schriftliche Ankündigung des Termins. Für Gemeinschaftsunterkünfte gilt: Alle Bewohner nehmen an der Befragung teil.

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung sind alle Eigentümer von Wohnraum, sowohl Privatpersonen als auch kleine und große Wohnungsunternehmen, zur Teilnahme verpflichtet. Insgesamt handelt es sich dabei um rund 23 Millionen Teilnehmer. Sie erhalten im Mai 2022 Post mit den Zugangsdaten für einen Online-Fragebogen. *sd*

Erstmals seit Jahren ein Rückgang bei den Baufertigstellungen, Stadtentwicklungssenator Geisel: „Wir brauchen eine Wohnungsbauförderung“



Foto: Christian Muhrbeck

## IBB-WOHNUMARKTBERICHT 2021

# Ohne Deckel steigen die Mieten wieder ungebremst

Nach dem Aus des Berliner Mietendeckels steigen die Mieten wieder so stark an wie zuvor. Das zeigt der Wohnungsmarktbericht 2021 der Investitionsbank Berlin (IBB). Der Berliner Mieterverein (BMV) befürchtet eine weitere Verschärfung der Wohnungsnot und fordert vor allem vom Bund eine Kurswende.

■ IBB-Wohnungsmarktbericht 2021: [www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

Die Angebotsmieten stiegen im Jahr 2021 um vier Prozent auf einen Mittelwert von 10,55 Euro pro Quadratmeter nettokalt. In der Innenstadt liegt der Wert schon fast durchgängig

über 13 Euro. Die Angebotsmieten stiegen im Jahr 2021 um vier Prozent auf einen Mittelwert von 10,55 Euro pro Quadratmeter nettokalt. In der Innenstadt liegt der Wert schon fast durchgängig über 13 Euro. Der Wohnungsmarkt etwas nachgelassen hat. Die Stadtbevölkerung ist im Jahr 2020 nicht wie prognostiziert um rund 20000 Einwohner gewachsen, sondern um 5403 Personen geschrumpft. 2020 ging auch die Zahl der Baufertigstellungen um 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Das ist der erste Rückgang seit elf Jahren. Als Gründe vermutet die IBB coronabedingte Verzögerungen und Kapazitätsengpässe bei den Bauunternehmen.

### Zahl der Sozialwohnungen schrumpft weiter

Die Wohnungsnachfrage wird voraussichtlich wieder steigen. „Ich bin fest überzeugt, dass Berlin nach dem Ende der Pandemie wieder wachsen wird“, sagt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD). Hinzu kommt, dass die Menschen, die vor dem Krieg in der Ukraine flüchten, untergebracht werden müssen. Geisel setzt dabei auf den Neubau: „Wir brauchen dringend eine Wohnungsbauoffensive – mit dem Neubaubündnis und einem überarbeiteten Förderprogramm für den Bau neuer Sozialwohnungen werden wir das konsequent weiterverfolgen.“ Noch kann der Neubau von geförderten Wohnungen das Schrumpfen des

gig über 13 Euro. Die kurze Atempause, die der Berliner Mietendeckel den Mieterinnen und Mietern verschafft hat, ist nach dessen vorzeitigem Aus schon wieder verpufft. Dabei sorgte die Corona-Pandemie dafür, dass der Druck auf den Woh-

Sozialwohnungsbestandes nicht aufzufangen: Der Bestand ist um 0,2 Prozent auf 95560 Wohnungen gesunken. Gleichzeitig wurde im Jahr 2020 19408 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt, im Jahr 2021 waren es sogar 28595.



Foto: Annette Riedl/pa

Angesichts des IBB-Wohnungsmarktberichts befürchtet der Berliner Mieterverein (BMV) weiter massiv steigende Mieten. Die zentralen Probleme könne Berlin nicht allein lösen, es brauche Regulierungen vom Bund. „Wenn hier keine Kurswende kommt, weil die FDP alles blockieren will, dann sehen wir schwarz für die Berliner und für alle angespannten Märkte in der Republik“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der BMV fordert mehr sozialen und preisgünstigen Wohnungsneubau. Weil die Angebotsmieten wieder ungebremst ansteigen, fordert der BMV auch eine wirksame und unkomplizierte Mietenregulierung bei Wiedervermietung.

Eine riesige Herausforderung ist der Klimaschutz. „Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, müssen bis 2050 rund 80 Prozent des Gebäudebestandes entsprechend angepasst werden“, sagt Angeliki Krisilion vom IBB-Vorstand. Eine sozialverträgliche energetische Sanierung ist dabei aus Sicht des BMV nur mit öffentlichen Fördermitteln möglich. Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung dürfe nicht mehr als 1 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter betragen. Dafür müsse das Mietrecht geändert werden. Der BMV fordert zudem, dass die Bundesregierung die geplante EU-Energieeffizienzrichtlinie schon vorab umsetzt und eine Sanierungspflicht für die energetisch schlechtesten Gebäude erlässt.

Jens Sethmann

### Bauüberhang immer noch hoch

Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt in Berlin seit fünf Jahren. Im Jahr 2021 wurden laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Baugenehmigungen für 18716 Wohnungen erteilt – 8,5 Prozent weniger als 2020. Für den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist das ein „Echo des schwierigen Neubauklimas aus der letzten Legislatur“, so Vorstand Maren Kern. Baugenehmigungen sind allerdings noch lange keine Baufertigstellungen. Die Kluft zwischen genehmigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen liegt laut IBB weiter auf Rekordniveau. Bis 2020 hat sich dieser Bauüberhang auf 66553 Wohnungen aufgestaut. Offenbar wird weiter mit Baugrundstücken samt genehmigter Planung spekuliert, obwohl der Senat 2018 die Gültigkeit von Baugenehmigungen verkürzt hat. Sie verfallen, wenn der Bau nach zwei Jahren nicht begonnen wurde oder nach sechs Jahren nicht fertig ist. js

## VORGETÄUSCHTE UNTERVERMIETUNG

## Invasion der Strohänner

■ *BMV-Info 8*  
 „Untermiete und  
 Untervermietung“:  
[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-8-untermiete-und-untervermietung-hauptmieter-und-untermieter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-8-untermiete-und-untervermietung-hauptmieter-und-untermieter.htm)

Mit einem ►  
 Strohmann als  
 Hauptmieter wird  
 der Mieterschutz  
 ausgehebelt

Eine neue dreiste Masche, um den Mieterschutz auszuhebeln, ist die vorgetäuschte Untervermietung. Mieter erhalten dabei immer nur einen Vertrag als Untermieter, während als Hauptmieter Strohänner und Strohfrauen dienen, die oft persönlich oder geschäftlich mit dem Vermieter verhandelt sind. Missliebige Mieter will man auf diese Weise schnell und unkompliziert loswerden – der Hauptmieter kündigt, der Untermieter muss dann raus. Doch gegen diese durchsichtige Methode wächst der Widerstand der Betroffenen.

Als Moritz M. und Irina R. vor zwei Jahren eine Wohnung in der Kreuzberger Admiralstraße angemietet haben, erhielten sie nur einen Untermietvertrag. Der Hauptmieter lebe für einige Zeit im Ausland, sagte ihnen die Vermieterin, eine GmbH, daher sei ihr Vertrag auch auf fünf Jahre befristet. Die Vertragsunterzeichnung wurde von der GmbH abgewickelt. Die Miete überwies die Mieter direkt dorthin. Den Hauptmieter haben sie nie gesehen.

## Wer nachfragt, wird gekündigt

Da den Mietern die Miete zu hoch erschien, zogen sie die Mietpreisbremse. „Darauf forderte die Eigentümerin uns auf, die Wohnung zu räumen“, berichtet Moritz M. „Sie behauptete, der Hauptmieter habe gekündigt.“ Mittlerweile wird eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht verhandelt.

Die Mieter hatten schon seit einiger Zeit den Verdacht, dass ihr angeblicher Hauptmieter als Strohmann eingesetzt worden war, damit die Eigentümerin sie gegebenenfalls leichter hinaussetzen kann. Sie haben daraufhin einen Detektiv beauftragt, der herausgefunden hat, dass der Hauptmieter nie in der Admiral-



Illustration: Julia Gandras

## Untervermietung: Schwierige Dreiecksbeziehung

Untermieter haben nur mit dem Hauptmieter einen Vertrag. Zwischen dem Vermieter und dem Untermieter besteht kein direktes Vertragsverhältnis. Der Hauptmieter ist also gleichzeitig Mieter (dem Eigentümer gegenüber) und Vermieter (dem Untermieter gegenüber). Ist die gesamte Wohnung untervermietet, hat der Untermieter dem Hauptmieter gegenüber den gleichen Kündigungsschutz wie jeder andere Mieter. Wenn das Hauptmietverhältnis beendet wird, endet nicht automatisch auch das Untermietverhältnis. Allerdings kann der Eigentümer die Herausgabe der Wohnräume beanspruchen und auch gegen den Untermieter einen Räumungstitel erwirken. Der Untermieter kann sich aber auf den Kündigungsschutz berufen, wenn Vermieter und Hauptmieter einvernehmlich zusammenarbeiten, um dem Untermieter diesen Schutz abzuschneiden. Das ist meist nicht leicht nachzuweisen. Als Untermieter sein Recht durchzusetzen, ist also deutlich schwieriger. js

straße und auch nicht im Ausland gelebt hat, sondern seit 1998 in Blankenfelde-Mahlow wohnt und im Übrigen in einer Firma des Geschäftsführers der Vermieter-GmbH arbeitet. Nachforschungen im Haus ergaben, dass offenbar alle Mieter, die ab 2018 eingezogen sind, nur befristete Untermietverträge haben. In zwei Dachgeschosswohnungen fungieren sogar die GmbH-Inhaber als Hauptmieter.

Mit dem Konstrukt wird auch der Milieuschutz umgangen. Die hier geltenden Regelungen besagen, dass die bereits in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen erst

nach sieben Jahren an Dritte verkauft werden dürfen. Die Mieter haben dann noch einen fünfjährigen Kündigungsschutz. Wohl nicht zufällig laufen die befristeten Untermietverträge nach Ablauf der sieben Jahre aus, so dass die Wohnungen dann sofort bezugsfrei deutlich profitabler verkauft werden können. Im Gerichtsverfahren bestreitet die Vermieterfirma alle Vorwürfe. Den Mietvertrag, den sie angeblich mit dem Hauptmieter abgeschlossen hatte, sowie dessen Kündigungsschreiben halten die Mieter für nachträglich angefertigt. Das Urteil steht noch aus. Die dreiste Masche ist kein Einzelfall. Am Paul-Lincke-Ufer wollte eine Wohngemeinschaft die verlangte Nettokaltmiete von 18,77 Euro pro Quadratmeter mit der Mietpreisbremse auf die zulässigen 7,76 Euro

reduzieren. Auch hier folgte die Kündigung durch den angeblichen Hauptmieter, der nie dort gewohnt hat und der WG nicht bekannt war. Eine Initiative von Blaczko-Mietern berichtet, dass auch die wegen ihres rabiatischen Umgangs mit Mieterinnen und Mietern berüchtigte Hausverwaltung mit Untervermietungen arbeitet: Es würden in Blaczko-Häusern zahlreiche Untermietverhältnisse mit Mitarbeitern oder Familienmitgliedern der Firmeninhaber existieren, die Mieten dort liegen bis zu 50 Prozent über dem Mietspiegel, so die Initiative.  
 Jens Sethmann

## SOZIALER WOHNUNGSBAU

## Roter Teppich für private Investoren?

■ Die aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/)

Der neue Berliner Senat möchte bis 2026 jedes Jahr 20 000 Wohnungen bauen, davon 5 000 als geförderte Sozialwohnungen. Um diese hochgesteckten Ziele zu erreichen, sollen sich verstärkt private Wohnungsunternehmen beteiligen. Doch beim Sozialen Wohnungsbau halten sich die Privaten sehr zurück. Kann man sie – wie geplant – mit neuen Förderbedingungen locken? Der Berliner Mieterverein ist skeptisch.

Der Bau von Sozialwohnungen hinkt in Berlin den hohen Ansprüchen hinterher. Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat im Jahr 2021 mit ihrem Wohnungsneubaufonds den Bau von nur 1 826 Wohnungen bewilligt, obwohl das Land Berlin pro Jahr 500 Millionen Euro für den Sozialen Wohnungsbau bereitstellt. Der neue Senat hat sich vorgenommen, die Förderbedingungen zu überarbeiten. Bisher werden die geförderten Sozialwohnungen ganz überwiegend von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichtet – in den Förderjahren 2019/20 zu 92 Prozent. Woran liegt es, dass die privaten Unternehmen die Sozialbau-

Förderung weitgehend verschmähen? Wie müssten die Förderbedingungen aussehen, damit sich Private stärker im Bau von Sozialwohnungen engagieren?

Nach Ansicht des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) ist die 2014 eingeführte Grundkonstruktion der Wohnungsbauförderung vor allem auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen zugeschnitten. Die Fördersummen reichen dem BFW nicht aus. Angesichts stark gestiegener Grundstückspreise und Baukosten seien Sozialwohnungen nicht mehr „wirtschaftlich sinnvoll darstellbar“. „Bei einer Miete von 6,50 Euro und einem Baudarlehen von 1 800 Euro pro Quadratmeter lassen sich, rein rechnerisch, lediglich knapp 2 000 Euro pro Quadratmeter finanzieren. Die Kosten für die Unternehmen liegen aber tatsächlich mittlerweile bei bis zu 4 500 Euro – und das ohne vermeintlich überflüssige Luxusausstattung“, erklärt Susanne Klabe, Geschäftsführerin des

### Vermieter: Auch eine Mischkalkulation löst nicht das Problem

BFW-Landesverbandes Berlin/Brandenburg. Die Lücke von 2 500 Euro müssten die Unternehmen aus eigener Kraft schließen. „Die dabei anfallenden Summen können – auch als Mischkalkulation mit hochpreisigen Wohnungen im selben Objekt – nicht mehr gegenfinanziert werden.“ Für den BFW müsste die Lücke geschlossen oder zumindest verkleinert – sprich: die Fördergelder erhöht werden. Der Verband wünscht sich auch flexiblere Förderquoten nach Hamburger Vorbild und einen „einkommensorientierten Zuschuss“:

Foto: S. Mittermeier



„Dauerhafte Sicherung von Sozialbindungen am ehesten mit den landeseigenen Unternehmen“:  
Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer

### Zwei Fördermodelle mit 30 Jahren Sozialbindung

Die aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) von 2019 sehen zwei Fördermodelle vor. Im Fördermodell 1 bekommen die Bauherren ein zinsloses Baudarlehen, das – abhängig vom Bodenwert – zwischen 1 450 Euro und 1 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Ein Viertel des Darlehens muss nicht zurückgezahlt werden. Die Wohnungen müssen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu einer Anfangsmiete von 6,50 Euro beziehungsweise 6,70 Euro pro Quadratmeter vergeben werden. Die Mieten dürfen alle zwei Jahre um bis zu 0,20 Euro pro Quadratmeter steigen.

Das Fördermodell 2 kann nur ergänzend in Anspruch genommen werden: Wenn mindestens 30 Prozent der zu errichtenden Wohnungen mit dem Modell 1 gefördert werden, können zusätzlich bis zu 20 Prozent der Wohnungen einen Kredit nach Modell 2 bekommen. Hier gibt es ein zinsloses Darlehen in Höhe von 1 150 Euro bis 1 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete ist anfangs bei 8,20 Euro pro Quadratmeter festgelegt und kann ebenfalls alle zwei Jahre um bis zu 0,20 Euro steigen. Einzugsberechtigt sind WBS-Inhaber mit einem etwas höheren Einkommen. In beiden Modellen gelten die Sozialbindungen 30 Jahre lang. Die Größe der geförderten Wohnungen ist begrenzt: So dürfen Einzimmerwohnungen bis zu 40 Quadratmeter groß sein, Fünfstückerwohnungen bis zu 93 Quadratmeter. *js*



Fotos: Christian Muhrbeck

Damit würden Mieterinnen und Mieter dem Staat gegenüber ihr Einkommen offenlegen, und der Bauherr bekommt dann einen Zuschuss, um die nicht zu erwirtschaftenden Einnahmen zu kompensieren. Mit wachsendem Einkommen würde



Neubauwohnprojekte mit jeweils einem Anteil geförderter Sozialwohnungen von Spandau bis Hellersdorf – alle errichtet von kommunalen Wohnungsunternehmen

an die Fundamente des Berliner Fördersystems gehen.“

Der Verband Haus & Grund, der vor allem kleinere Eigentümer vertritt, sieht für die Zurückhaltung „historische Gründe“. „Die insbesondere mit dem Land Berlin in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen betreffend den Umgang mit der öffentlichen Förderung von Wohnraum gebieten größte Vorsicht“, sagt der Berliner Haus-&-Grund-Vorsitzende Carsten Brückner. Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau würden die Förderauflagen Unsicherheiten und wirtschaftliche Risiken mit sich bringen, denn die Politik könne jederzeit die Rahmenbedingungen ändern. „Es bedarf daher

### Mieterverein: Förderzuschuss und Bindungsdauer durchaus attraktiv

zunächst der Wiederherstellung eines ausreichenden Vertrauenstatbestandes durch die Politik, bevor sich private Eigentümer auch in diesem Marktsegment wieder stärker engagieren“, so Carsten Brückner. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält die Förderbedingungen für Bauherren für nicht so unattraktiv, wie sie von den Eigentümern dargestellt werden. Schließlich müssten 25 Prozent der Fördersumme nicht zurückgezahlt werden, und der Bindungszeitraum sei mit 30 Jahren recht kurz. Diejenigen Privaten, die sich auf diese Bedingungen einlassen, würden sich gewiss nicht sehenden Auges in ein finanzielles Unglück stürzen. So lange aber teure freifinanzierte Wohnungen verkäuflich sind, wird im Großen und Ganzen bei Privaten das Interesse am Bau von Sozialwohnungen klein bleiben.

„Langfristig ist es wegen des kurzen Bindungszeitraums von 30 Jahren sinnvoll, öffentliche Fördermittel vorrangig für Gemeinwohl-Anbieter wie kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften zu vergeben“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Einmal öffentlich gefördert – dauerhaft gebunden“ ist eine zentrale Forderung des Mietervereins. Das lässt sich mit landesei-

gen Unternehmen am besten sicherstellen, weil diese auch über die 30 Jahre hinaus von der Politik zu einer sozialen Vermietung verpflichtet werden können.

Bei privaten Wohnungsunternehmen kommt noch das Problem der vorzeitigen Darlehensrückzahlung hinzu: Der Gesetzgeber hat nach einer vorfristigen Rückzahlung des Förderkredits nur eine maximal 12-jährige Nachwirkungsfrist festgelegt. Das



Foto: herlabsc

„Höhere Fördergelder, flexiblere Förderquoten erforderlich“: Susanne Klabe, BFW-Geschäftsführerin

### Flexibler gleich besser?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen plant, die Fördergelder für den Sozialen Wohnungsbau auf 750 Millionen Euro pro Jahr zu erhöhen, und arbeitet zurzeit an neuen Förderrichtlinien – auch um private Investoren stärker einzubeziehen. Die Fördersummen pro Quadratmeter sollen demnach angehoben werden. Statt zweier Fördermodelle könnte es künftig drei geben, die nicht mehr zwingend miteinander kombiniert werden müssen und flexibler in Anspruch genommen werden können. Es ist im Gespräch, im Fördermodell 1 den Tilgungsverzicht von 25 auf 35 Prozent zu erhöhen und auch im Fördermodell 2 auf 10 Prozent des Geldes zu verzichten. Die Einstiegsmieten sollen im Fördermodell 1 von 6,50 Euro auf 6,80 Euro pro Quadratmeter nettokalt heraufgesetzt werden, im Modell 2 von 8,20 Euro auf 8,50 Euro. Für den BMV ist das nicht nachvollziehbar, denn angesichts der steigenden Energiekosten dürften viele der wohnberechtigten Haushalte unter die Armutsgrenze rutschen. Der Mieterverein befürchtet, dass private Unternehmen in größerem Stil das Fördermodell 2 in Anspruch nehmen, das höhere Mieteinnahmen erlaubt, und dass dadurch bei den landeseigenen Unternehmen allein die Aufgabe verbleibt, mit dem Fördermodell 1 die Wohnungen für die untersten Einkommensgruppen zu bauen. Der BMV begrüßt das Vorhaben, mit dem neuen Fördermodell 3 auch Umnutzungen von bestehenden Gebäuden für Wohnzwecke zu fördern. Die Idee, nach der Bindungszeit die Umwandlung der geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erlauben, lehnt der BMV ab. js

heißt, die Geltungsdauer der Sozialbindungen kann durch den Bauherrn deutlich verkürzt werden. „Zudem sind die aktuell gewährten Tilgungsverzichte doch sehr problematisch, weil sie staatliche Geschenke sind, die die Vermögensungleichheit verstärken“, erklärt Reiner Wild. „Es ist also ein Spagat, die Förderbestimmungen für Private attraktiver zu gestalten, ohne ihnen das Geld hinterherzuwerfen.“

Jens Sethmann



Foto: Haus & Grund

„Erst wieder Vertrauen herstellen“: Carsten Brückner, Vorsitzender von Haus & Grund

dann die zu zahlende Miete steigen und der Zuschuss sinken. „Es wird schwierig, durch das Justieren von kleinen Stellschrauben das Grundproblem der mangelnden Wirtschaftlichkeit zu beseitigen“, meint Susanne Klabe. „Dafür muss man

Da eine strukturelle Ungleichheit im Verhältnis Vermieter/Mieter herrscht, ist Mietrecht ein Teil des RAV-Arbeitsgebiets (von links nach rechts: Benjamin Hersch, Carola Handweg, Benjamin Raabe)



Foto: Nils Richter

## REPUBLIKANISCHER ANWÄLTINNEN- UND ANWÄLTEVEREIN

# Die alternative Stimme der Juristen

Der Republikanische Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV) ist eine bundesweit tätige politische Anwaltsorganisation, die sich als Teil der Bürgerrechtsbewegung versteht. Das MieterMagazin sprach mit Carola Handweg, Benjamin Raabe und Benjamin Hersch vom Arbeitskreis Mietrecht innerhalb des Vereins.

■ Website des Vereins [www.rav.de](http://www.rav.de)

**MieterMagazin:** Was war der Anlass für die Gründung des RAV, und wie kam es dazu, dass Mietrecht ein Themenschwerpunkt wurde?

**Benjamin Hersch:** Der RAV wurde nach den Umbrüchen von 1968 von progressiven Anwältinnen und Anwälten gegründet, die zum Teil selber staatlicher Verfolgung ausgesetzt waren, etwa als Strafverteidiger von RAF-Angehörigen. Der RAV hat sich schon immer für die Interessen wirtschaftlich und sozial Schwacher eingesetzt. Da passt Mietrecht gut dazu: Es gibt nun mal eine strukturelle Ungleichheit im Vermieter-Mieter-Verhältnis. Trotzdem war der Verein lange Zeit vor allem von der Strafverteidigung geprägt. Erst 2013 hat sich der Arbeitskreis Mietrecht gegründet.

**Benjamin Raabe:** Die meisten von uns haben lange für die Berliner Mietergemeinschaft Mieterberatung gemacht. Wir haben dann irgendwann gemerkt, dass es wichtig ist, den Service für die Mitglieder zu verbessern. Wir wollten zum Beispiel, dass der Verein die Mieterinitiativen stärker unterstützt. Dafür gab es in der Mietergemeinschaft keinerlei Offenheit, und so haben wir beschlossen, uns dem RAV anzuschließen. Wir haben viel zu sagen und wollen uns einmischen. Dafür gibt uns der Republikanische Anwältinnen- und Anwälteverein Raum. Wir machen Veranstaltungen, zum Beispiel zum Zweckentfremdungsverbot oder zum Mietendeckel. Darüber hinaus werden wir bei mietrechtlichen Gesetzesvorhaben um Stellungnahmen gebeten. Qua Berufsstand gelten wir als seriös und im Vergleich zum Deutschen Mieterbund als unparteiisch. Wir sind also eine Art alternative Stimme der Juristen und damit eine echte Marktlücke (*lacht*).

**Benjamin Hersch:** Einige von uns sind im bundesweiten Netzwerk Mieten und Wohnen organisiert. Eine tragende Säule dieser Organisation sind die bundesweiten Mietenkonferenzen alle zwei Jahre. Die Idee ist, einen breiten Diskurs auf den Weg zu bringen – also nicht nur unter Juristen, auch mit Archi-

tekten und Stadtplanern – und sich mit Gleichgesinnten auszutauschen. Diese Solidarisierung erlebe ich als Gegengewicht zu den Vereinzelungen von Mieterinnen und Mietern in Gerichtsverfahren.

**MieterMagazin:** Was sind denn nach Ihrer Einschätzung derzeit die größten Baustellen im Mietrecht?

**Carola Handweg:** Das Hauptproblem sind seit einiger Zeit Eigenbedarfskündigungen. Zwar merkt man, dass die Gerichte genauer hinschauen und Härteeinwände ernster genommen werden. Aber es kann doch nicht sein, dass Leute, die Geld haben, eine vermietete Wohnung kaufen und anschließend wegen Eigenbedarf die bisherigen Mieter kündigen. Das zu ändern ist eine unsere Forderungen.

**Benjamin Raabe:** Der Bundesgerichtshof baut Mieterrechte massiv ab. Mit wenigen Ausnahmen, etwa bei den Schönheitsreparaturen und dem Anspruch auf Untervermietung, urteilen die Gerichte immer vermietterfreundlicher. Eine unserer Forderungen: Die Schonfristzahlung muss auch für die ordentliche Kündigung gelten. Es kann nicht sein, dass Mieter, die Mietschulden unverzüglich ausgleichen, ihre Wohnung verlieren. Zudem muss eingeführt werden, dass Vermieter bei Vertragsverstößen die Mieterin oder den Mieter zuerst abmahnen müssen. Heutzutage wird beim kleinsten Verstoß sofort gekündigt. Auch wenn das vor Gericht nicht durchgeht, ist es ein enormer psychischer Druck für die Betroffenen. Selbstverständlich setzen wir uns auch für Vorschriften zur Mietbegrenzung ein. Ich selber habe unlängst zusammen mit dem Berliner Stadtsoziologen Andrej Holm ein Konzept für einen bundesweiten Mietendeckel erarbeitet.

**Carola Handweg:** Der Berliner Markt ist außer Rand und Band geraten. Es gibt immer mehr prekäre Mietverhältnisse. Betroffen sind vor allem Leute mit Migrationshintergrund, die gar nicht wissen, was sie da im Mietvertrag unterschrieben haben. Das trifft insbesondere auf Befristungen und Mietpreisüberhöhungen zu.

Interview: Birgit Leiß

### Verteidiger der Bürger- und Menschenrechte

Der RAV wurde 1979 gegründet und hat derzeit rund 1000 Mitglieder. Erklärtes Ziel des Vereins ist es, Bürger- und Menschenrechte gegenüber staatlichen, wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Machtansprüchen zu verteidigen und auf eine fortschrittliche Entwicklung des Rechts hinzuwirken. Der RAV bietet anwaltliche Fortbildungen an und mischt sich immer wieder in gesellschaftliche Debatten ein. Er wendet sich unter anderem gegen ein rassistisches Asylrecht, und er tritt ein gegen Polizeigewalt und gegen die Einschränkung der Versammlungs- und Pressefreiheit. *bl*



SOFORTPROGRAMM VON DMB UND DUH

## So gehen Klimaschutz und bezahlbares Wohnen Hand in Hand

Die Energiepreise gehen durch die Decke und machen das Wohnen erheblich teurer. Gleichzeitig treten die Bemühungen, den Treibhausgas-Ausstoß zu senken, auf der Stelle. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Deutsche Umwelthilfe (DUH) haben deshalb gemeinsam ein Sofortprogramm für bezahlbares Wohnen und Klimaschutz erarbeitet.

### Klimaziele bei den Gebäuden verfehlt

Nach den Zahlen des Umweltbundesamtes (UBA) ist in Deutschland der Ausstoß von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasen im Jahr 2021 nicht gesunken, sondern um 4,5 Prozent auf 762 Millionen Tonnen gestiegen. Vor allem der Energiesektor sorgte für den Anstieg, aber auch die Bereiche Verkehr und Gebäude verfehlen ihre Reduktionsziele. Im Gebäudebereich ist der Treibhausgas-Ausstoß zwar um 3,3 Prozent zurückgegangen, lag aber mit 115 Millionen Tonnen noch über dem für 2021 vorgegebenen Zielwert von 113 Millionen Tonnen. Die Reduzierung erklärt sich vor allem dadurch, dass Hauseigentümer im Vorjahr frühzeitig Heizöl eingekauft hatten und sich deshalb im Jahr 2021 weniger Öl liefern lassen mussten. Der Erdgasverbrauch ist dagegen sogar gestiegen. *js*

„Neubau und Sanierung müssen klimagerecht und sozialverträglich sein“: Die neue Bauministerin Klara Geywitz (SPD) haben DMB und DUH offenbar schon überzeugt

Im Gebäudesektor sind die CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele in den letzten beiden Jahren verfehlt worden. Nicht nur der Klimaschutz erfordert Energieeinsparungen und ein schnelles Umsteigen auf erneuerbare Quellen. Auch Russlands Krieg gegen die Ukraine führt uns drastisch vor Augen, dass Deutschland seine Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen rasch beenden muss.

■ **Sofortprogramm von DMB und DUH unter:**  
[www.mieterbund.de/politik/positions\\_papiere.html](http://www.mieterbund.de/politik/positions_papiere.html)

Die Nutzung fossiler Brennstoffe muss Deutschland schnellstens beenden: veraltete Heizanlage



Foto: fotolia.com/curto

„Wir müssen dringend aus Öl und Gas aussteigen und Energieeinsparungen in den Mittelpunkt rücken, damit wir den verbleibenden Bedarf mit erneuerbaren Energien decken können“, sagt Barbara Metz, Bundesgeschäftsführerin der DUH. „Die Zeche für die bislang fehlenden Investitionen zahlen momentan die Verbraucherinnen und Verbraucher durch hohe Energiepreise.“

### Einkommensschwächere häufig in energetisch schlechten Gebäuden

Die DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz ergänzt: „Einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter wohnen überproportional häufig in energetisch schlechten Gebäuden. Sie sind von steigenden Energiekosten und dem CO<sub>2</sub>-Preis besonders betroffen.“ Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom werden zu einer zweiten Miete. Für bezahlbares Wohnen und den Klimaschutz müssen die Energieverbräuche in Gebäuden drastisch reduziert und eine Wärmeversorgung

mit erneuerbaren Energien sichergestellt werden. In ihrem Sofortprogramm fordern DUH und DMB von der Bundesregierung, die Fördermittel für die energetische Sanierung auf mindestens 25 Milliarden Euro pro Jahr zu erhöhen. Es müssen verbindliche Mindest-Effizienzstandards festgelegt werden. Damit energetische Umbauten möglichst wärmietenneutral bleiben, soll die Modernisierungsumlage auf höchstens vier Prozent abgesenkt und bei 1,50 Euro pro Quadratmeter gekappt werden. Außerdem fordern die Verbände eine Entlastung der Mieterinnen und Mieter beim CO<sub>2</sub>-Preis. So sollen in den energetisch schlechtesten Gebäuden die Eigentümer diesen Aufpreis zu 100 Prozent tragen, damit sie einen Anreiz für energieeinsparende Maßnahmen bekommen. Weiterhin soll die Stromsteuer ge-



Foto: Harald Tittel/pa

senkt werden. Ein Mietenstopp und die Ausweitung des Sozialen Wohnungsbaus sind nötig.

Keine zwei Wochen nach dem Vorstoß von DMB und DUH kündigte auch die Bundesregierung ein Klimaschutz-Sofortprogramm an. Anlass war die ernüchternde CO<sub>2</sub>-Bilanz des Umweltbundesamtes (UBA, siehe Kasten). „Der Anstieg der Treibhausgasemissionen hat sich leider abgezeichnet“, muss Klima-Staatssekretär Patrick Graichen feststellen. Der Anteil erneuerbarer Energien soll bis 2030 auf 80 Prozent gesteigert werden. „Die schnellere Abkehr von fossilen Energien muss alle Bereiche umfassen“, so Graichen. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) gibt das Ziel aus: „Was neu gebaut oder saniert wird, muss klimagerecht und sozialverträglich sein.“ *Jens Sethmann*



Die Preise für fossile Brennstoffe sind für Durchschnittsverdiener kaum mehr tragbar

Foto: Bernd Feil/pa

STROM, GAS, ÖL, KRAFTSTOFFE

## Staatliche Hilfe für Verbraucher bei den Energiekosten

Die Energiekosten sind auf einem historischen Hoch. Um die privaten Haushalte zu entlasten, hat die Bundesregierung Ende März diverse Maßnahmen beschlossen – ein Überblick.

■ Wie man den eigenen Energieverbrauch senken und so Geld sparen kann, dazu berät die Verbraucherzentrale auch online unter <https://verbraucherzentrale-energieberatung.de>

Ende März haben die Koalitionspartner ihr „Maßnahmenpaket zum Umgang mit den hohen Energiekosten“ vorgestellt. Das Ziel: Privathaushalte zu entlasten, die aktuell stark unter den massiv gestiegenen Preisen für Strom, Heizung und Mobilität leiden.

Das Maßnahmenpaket umfasst eine einmalige **Energiepreispause** von 300 Euro. Die Energiepreispause soll allen Erwerbstätigen als Zuschuss zum Gehalt vom Arbeitgeber ausgezahlt werden – muss allerdings versteuert werden. In der Beispielrechnung des Bundes bleiben so einem Ledigen in Steuerklasse 1, der 3500 Euro brutto verdient, 159 Euro

netto. Wann die Auszahlung erfolgt, ist noch unklar – Teile des Entlastungspakets müssen im Mai noch durch Bundestag und -rat. Das Paket könnte dann zum Juni beschlossen werden. Familien bekommen zusätzlich einen Familienbonus von 100 Euro für jedes Kind.

Alle erwachsenen Bezieher von Arbeitslosengeld (ALG) II, Grundversicherung oder Sozialhilfe, „die im Juli 2022 einen Leistungsanspruch haben“, sollen eine **Sonderzahlung** von circa 200 Euro erhalten. Ob dies bedeutet, dass sie auch in diesem Monat ausgezahlt wird, bleibt offen. In ähnlichen Situationen waren Sonderzahlungen zu Monatsbeginn mit dem Regelsatz ausgezahlt worden.

Außerdem wird die **Kraftstoffsteuer** drei Monate lang auf das europäische Mindestmaß abgesenkt. Dadurch könnte der Preis für einen Liter Benzin um 35 Cent, für einen Liter Diesel um 17 Cent sinken. Allerdings ist unklar, ob die Ersparnis so bei den Kunden ankommt. Auch hier ist als Startdatum der 1. Juni im Gespräch, was den Sommerurlaub mit dem Auto für viele Menschen vergünstigen würde.

Die Preise im **öffentlichen Nahverkehr** sollen 90 Tage lang durch ein Ticket („9 für 90“), das 9 Euro monatlich kostet, vergünstigt werden. Starttermin soll der 1. Juni sein, das voraussichtlich bundesweit geltende Ticket für alle sowohl via App als auch an Automaten und Verkaufsstellen erhältlich sein. Die Berliner Verkehrsverbände bitten, keine Abos zu kündigen – auch Stammkunden sollten „von der Entlastung und der erweiterten Gültigkeit profitieren und keinen Aufwand haben“. Schließlich sieht das Paket noch Maßnahmen für mehr **Energieeffizienz** vor: den „Ausstieg aus der Gasheizung“. Ab 2024 soll jede neue Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie laufen.


Bereits im Januar hatte die Bundesregierung einen einmaligen **Heizkostenzuschuss** beschlossen – dieser wurde nun verdoppelt, auf 270 Euro für Wohngeldbezieher. Zweipersonen-Haushalte erhalten 350 Euro, bei größeren Haushalten kommen 70 Euro mehr pro Kopf hinzu. Studierende und Auszubildende, die Bafög beziehen, erhalten 230 Euro. Der Heizkostenzuschuss wird den Empfängern automatisch aufs Konto ausgezahlt. Dies soll spätestens zum Ende des Jahres, vor Eintreffen der Nebenkostenabrechnungen, geschehen.

Außerdem entfällt zum 1. Juli die **EEG-Umlage**, auch Ökostrom-Umlage genannt, die sich bislang bei Endkunden in der Stromrechnung niedergeschlagen hat.

Katharina Buri

### Rentner vergessen?

Nicht alle halten die Maßnahmen für zielgenau und ausreichend, Kritik kommt etwa von den Sozialverbänden. So kritisiert die Diakonie die Maßnahmen als „sozial nicht ausgewogen“ – die Ärmsten würden vergessen. Der Sozialverband VdK mahnt an, dass neben Geringverdienern auch Rentner nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. VdK-Chefin Verena Bentele sagt: „Stattdessen erhalten auch Personen mit guten Einkommen Geld. Das halte ich nicht für fair.“ kb

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Betriebskostenabrechnung

**In einem laufenden Mietverhältnis kann der Mieter nicht die Rückerstattung von Betriebskostenvorschüssen und bereits gezahlten Nachzahlungen verlangen, wenn der Vermieter Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert.**

BGH vom 26.10.2021 – VIII ZR 150/20 –

 Langfassung im Internet

Mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 legte die Vermieterin für die Position „Hauswart“ 288,67 Euro für die vom Mieter gemietete Wohnung um. Dieser Betrag setze sich aus einer Nachforderung in Höhe von 33,01 Euro und den geleisteten Vorschüssen in Höhe von 255,66 Euro zusammen. Die verlangten Nachzahlungen entrichtete der Mieter unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

Mit der Klage forderte der Mieter später Rückzahlung von 288,67 Euro, jeweils nebst Zinsen. Zur Begründung machte er geltend, die Vermieterin habe ihm hinreichende Einsicht in die den Hauswartkosten zugrundeliegenden Abrechnungsunterlagen nicht gewährt.

Das Amtsgericht gab dem Mieter recht. Das Landgericht hingegen wies die Klage im Hinblick auf die Vorschüsse ab und ließ die Revision zu.

Der BGH ließ es dahinstehen, ob dem Mieter unzureichende Belegeinsicht gewährt worden sei. Denn es sei an der gefestigten Rechtsprechung des BGH festzuhalten, wonach in einem laufenden Mietverhältnis der Mieter nicht die Rückerstattung von Abschlagszahlungen auf die vereinbarten Betriebskosten verlangen könne, wenn der Vermieter die Betriebskosten nicht rechtzeitig abrechne. Dies gelte erst recht, wenn der Vermieter Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigere. Die Mieter seien insoweit durch ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geschützt, solange ihnen eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden sei.

Aufgrund eines berechtigt ausgeübten Leistungsverweigerungsrechts laufe der Mieter wegen der einbehaltenen Betriebskostenvorauszahlungen mangels Schuldnerver-

zugs auch nicht Gefahr, dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, b BGB) oder gegebenenfalls fristgemäß nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kündigen könne.

Es treffe zwar zu, dass der Vermieter durch die Verweigerung einer berechtigterweise begehrten Belegeinsicht in vertragsverletzender Weise den Mieter an der Ausübung seines Rechts auf eine vorgreifliche Überprüfung der Abrechnung hindere. Daraus folge jedoch nicht, dass die Vertragsverletzung des Vermieters ohne Weiteres zu einem Rückzahlungsanspruch des Mieters führen müsse. Das gelte auch für den Gesichtspunkt, bei Ausübung eines Leistungsverweigerungsrechts bleibe für eine gewisse Zeit ungeklärt, in welcher Höhe eine Betriebskostenvorauszahlung des Vermieters bestehe. Dies mag zwar so sein, gehe aber in erster Linie zu Lasten des Vermieters, der trotz laufender Kosten Vorauszahlungen des Mieters (temporär) nicht erhalte.


Zwar könnte der Vermieter noch in einem unmittelbar auf Rückerstattung von Betriebskostenvorauszahlungen gerichteten Prozess des Mieters eine bisher zu Unrecht verweigerte Einsicht in Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung gewähren. Gleichwohl stelle eine solche prozessuale Gestaltungsmöglichkeit keinen hinreichenden Grund dar, dem Mieter ohne vorausgegangene Prüfung der Abrechnungsunterlagen einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückforderung von Vorauszahlungen zu gewähren.

Die Klage auf Rückforderung der erbrachten Vorauszahlungen sei daher nicht begründet. Entsprechendes gelte, soweit der Mieter Rückerstattung der geleisteten Nachzahlungen wegen unzureichend gewährter Einsicht in die die Position „Hauswart“ betreffenden Abrechnungsunterlagen begehre. Auch insoweit hätte der Mieter nach der Rechtsprechung des BGH (vom 22.11.2011 – VIII ZR 38/11) ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen können.

### Garagenkündigung

**Bei einem schriftlichen Wohnraummietvertrag und einem separat hiervon abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder einen Stellplatz spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit beider Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände des Einzelfalls, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage oder den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.**

BGH vom 14.12.2021 – VIII ZR 94/20 –

 Langfassung im Internet

Der Streit ging um die Wirksamkeit der Kündigung eines Mietvertrags über einen Kraftfahrzeugstellplatz. Die Mieterin mietete im April 1995 eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Berlin. Im Vertrag war unter anderem folgendes geregelt: „Dem Mieter ist die Benutzung des Parkplatzes zum Abstellen eines Personenkraftfahrzeugs gestattet. Diese Genehmigung ist

*jederzeit widerruflich. Ein Rechtsanspruch kann daraus nicht hergeleitet werden [...] Auf reservierte Plätze besteht kein Anspruch.“*

Im März 2006 schloss die Mieterin mit dem Vermieter, der eine Kostenpflicht für die auf dem Grundstück der Wohnanlage vorhandenen Stellplätze einführte und eine Schranke an deren Zufahrt anbrachte, einen „Mietvertrag über Kfz-Abstellplatz“ betreffend den zur Wohnanlage gehörenden Stellplatz Nr. 60, der es ihr gestattete, den Stellplatz gegen Zahlung von monatlich 23 Euro zu nutzen. § 2 Abs. 2 dieses Vertrags lautete: „*Jeder Vertragspartner kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich kündigen, unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung.“*

Anfang des Jahres 2019 kündigte der Vermieter sämtliche Stellplatzmietverträge, so auch den von der Mieterin angemieteten. Daraufhin erhob die Mieterin Klage, feststellen zu lassen, dass die Kündigung des Mietvertrags über den Stellplatz unwirksam sei und der Stellplatzmietvertrag ungekündigt fortbestehe. Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Der BGH bestätigte die Vorinstanzen: Vorliegend sei die Frage zu beantworten, ob der Stellplatzmietvertrag aus dem Jahr 2006 zu dem Regelungskontext des Wohnraummietvertrags aus dem Jahr 1995 zähle, mit der Folge, dass beide Vertragswerke als zusammengehörende Vereinbarungen anzusehen wären, die als rechtliche Einheit nur ein einheitliches rechtliches Schicksal hätten und nicht getrennt gekündigt werden könnten.

Nach der Rechtsprechung des BGH spreche bei einem schriftlichen Wohnraummietvertrag und einem separat hiervon abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder einen Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Vereinbarungen. Es bedürfe dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände des Einzelfalls, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage oder den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Solche Umstände lägen vorliegend nicht vor.

Zwar möge die Tatsache, dass der Stellplatz sich auf demselben Grundstück befinde wie die vermietete Wohnung, regelmäßig die Annahme rechtfertigen, dass dessen Vermietung nach dem Willen der Parteien in den Wohnraummietvertrag einbezogen sein solle. Zwingend sei dies indes jedenfalls dann nicht, wenn es andere Umstände gebe, die die tatsächliche Vermutung für zwei separate Verträge bekräftigten.

Solche seien hier darin zu sehen, dass der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug nehme und nicht unter denselben Voraussetzungen wie dieser ordentlich gekündigt werden könne. Zwar unterschieden sich die Kündigungsmöglichkeit für den Mieter in beiden Verträgen nicht, für den Vermieter indes erheblich, da der Stellplatzmietvertrag gekündigt werden könne, ohne dass hierfür – anders als bei einer ordentlichen Kündigung des Wohnraummietvertrags gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB – ein berechtig-

tes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen müsse. Dies lasse auf den Willen der Parteien schließen, dass es sich bei dem Stellplatzmietvertrag um ein separates, für beide Parteien unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses kündbares Mietverhältnis habe handeln sollen.

Auch der Umstand, dass hier nicht eine kurze, von einem Wohnraummietverhältnis abweichende Kündigungsfrist, sondern – entsprechend dem Wohnraummietvertrag – (auch für den Mieter) eine dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart worden sei, vermag das gefundene Ergebnis nicht in Frage zu stellen. Denn die Länge der Kündigungsfrist sei gegenüber dem weit gewichtigeren Umstand, dass für die Kündigung des Stellplatzmietvertrags durch den Vermieter ein berechtigtes Interesse nicht erforderlich sei, von untergeordneter Bedeutung.


Letztlich ergebe sich auch aus der im Wohnraummietvertrag aufgeführten Regelung, wonach die Mieterin von 1995 bis 2006 – soweit tatsächlich verfügbar – einen Stellplatz habe kostenlos nutzen können, nicht, dass der Stellplatzmietvertrag vom März 2006, der diese Regelung abgelöst habe, nun ebenfalls als Bestandteil des Wohnraummietvertrags angesehen werden müsse, der nur zusammen mit diesem gekündigt werden könne. Denn in diesem Vertrag sei ausdrücklich bestimmt, dass sich aus der Gestattung der kostenlosen Nutzung des hier in Rede stehenden Stellplatzes ein Rechtsanspruch auf die (entgeltliche) Nutzung des Stellplatzes nicht ableiten lasse. Vielmehr sei die kostenlose Gestattung im Jahr 2005 widerrufen und eine Schranke angebracht worden. Dass die Stellplatznutzung danach nur noch Personen gestattet gewesen sei, die einen Mietvertrag über einen bestimmten Stellplatz abgeschlossen hätten, spreche vielmehr für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Verträge.

## Betriebskostenabrechnung

**a) Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.**

**b) In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.**

BGH vom 15.12.2021 – VIII ZR 66/20 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter verlangten Einsicht in die den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 zugrundeliegenden Originalbelege. Die Vermieterin übersandte stattdessen Belegkopien. Während das Amtsgericht der darauf gerichteten Klage der Mieter stattgab, wies das Landgericht die Klage ab.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und stellte das erstinstanzliche Urteil wieder her.

Das Einsichtsrecht des Mieters beziehe sich grundsätzlich auf die Originalbelege. Das folge bereits aus dem Wortlaut des § 259 Absatz 1 Halbsatz 2 BGB. Danach habe der Rechenschaftspflichtige Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Anhand dieser Formulierung werde deutlich, dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen habe, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend seien.

Aus dem Normzweck des § 259 Absatz 1 BGB ergebe sich ebenfalls, dass sich die Vorlagepflicht auf die Originalbelege beziehe. Die Rechenschafts- und Vorlagepflicht sei dazu bestimmt, dem Interesse des Gläubigers, hier des Mieters, an einer umfassenden und übersichtlichen Information Rechnung zu tragen. Er solle in den Stand versetzt werden, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen sei, zu überprüfen und – bei Missständen – Ansprüche geltend machen zu können. Dazu seien indes in erster Linie Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet, selbst wenn diese vielfach durch Kopien ersetzbar sein mögen.

Von den vorbezeichneten Grundsätzen gehe bereits das Urteil des BGH vom 8.3.2006 (– VIII ZR 78/05 –) aus, welches ebenfalls zwischen den der Abrechnung zugrundeliegenden Belegen und deren Ablichtungen unterscheidet. Diese Entscheidung habe die umgekehrte Fallgestaltung betroffen, in der der Mieter die Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege begehrte. Einen solchen Anspruch sehe das Gesetz für den Bereich preisfreien Wohnraums grundsätzlich nicht vor. Zur Begründung sei unter anderem ausgeführt worden, dem Interesse des Mieters an einer Überprüfung der Abrechnung werde im Regelfall dadurch Rechnung getragen, dass er vom Vermieter Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege verlangen könne. Nur ausnahmsweise komme nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Kopien von Rechnungsbelegen in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne. Diese Rechtsprechung des BGH gehe ersichtlich davon aus, dass der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen grundsätzlich Einsicht in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnung schulde.

Das Einsichtsrecht in die Originalbelege hänge auch nicht davon ab, ob dies im Rahmen der geschuldeten Rechnungslegung – hier im Wohnraummietverhältnis – üblich sei. Maßgeblich sei vielmehr, ob die Erteilung von Belegen bei demjenigen Vorgang üblich sei, den der Beleg dokumentieren soll. Es komme daher auf das Verhältnis des Vermieters zu seinem Dienstleister an, nicht hingegen auf etwaige Gepflogenheiten von (Groß-)Vermietern gegenüber ihren Mietern.

Daraus ergebe sich, dass es der Darlegung eines besonderen Interesses des Mieters im Hinblick auf die begehrte Einsicht in die Originalunterlagen nach § 259 Absatz

1 Halbsatz 2 BGB nicht bedürfe. Ein Mieter, dem ohne sein Einverständnis lediglich Belegkopien zugänglich gemacht werden, müsse demgemäß keinen begründeten Verdacht aufzeigen, die Kopien seien manipuliert oder wiesen Unstimmigkeiten auf. Das Interesse des Mieters an der Einsicht in Originalbelege bedürfe keiner zusätzlichen Begründung.

Ebenso wie nach der Rechtsprechung des BGB gemäß den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausnahmsweise ein Anspruch des Mieters auf Überlassung von Fotokopien von Rechnungsbelegen bestehen könne (Urteil vom 8.3.2006 – VIII ZR 78/05 –), werde es allerdings nach den Grundsätzen von Treu und Glauben unter Umständen gleichermaßen in Betracht kommen, dass sich der regelmäßig auf Einsicht in die Belegoriginale gerichtete Anspruch des Mieters auf die Zurverfügungstellung von Kopien oder Scanprodukten beschränke. Die sich einer allgemeinen Betrachtung entziehende Frage, ob ein solcher Fall ausnahmsweise anzunehmen ist, habe der Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Voraussetzung sei nach dem Rechtsgedanken des § 126 b Satz 2 Nr. 2 BGB dabei allerdings stets, dass die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Kopien geeignet seien, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Dabei gingen Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit zu Lasten des Vermieters.

Ein Ausnahmefall, in dem der Vermieter nicht Einsichtnahme in die Originalbelege schulde, komme beispielsweise dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten habe. Darüber hinaus könne aufgrund besonderer, vom Tatrichter zu würdigenden Umständen des Einzelfalls anzunehmen sein, dass dem Vermieter ausnahmsweise nicht zugemutet werden könne, dem Mieter Einsicht in vorhandene Originalunterlagen zu gewähren. Für den vorliegenden Fall hätten hierfür keine Anhaltspunkte vorgelegen.

## Corona-Pandemie als Mietmangel

**a) Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich.**

**b) Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht.**

**c) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Da-**

**her sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.**

*BGH vom 12.1.2022 – XII ZR 8/21 –*

➔ Langfassung im Internet

Es ging um eine Filiale des Textil-Discounters Kik, die Mitte März bis Mitte April 2020 aufgrund behördlicher Anordnung zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie („Lockdown“) schließen musste. Der Gewerbemieter hatte daraufhin die Mietzahlung eingestellt. Das OLG Dresden verurteilte ihn hingegen zur Zahlung von 50 % der Miete. Dem wollte der BGH nicht folgen. Die 50:50-Lösung sei zu pauschal. Er hob daher die Entscheidung der Vorinstanz auf und verwies die Sache zur erneuten Prüfung an das OLG Dresden zurück.

Zur Begründung führte der BGH aus:

Die auf einer Allgemeinverfügung beruhende Betriebschließung gebe dem Mieter kein Recht zu einer Minderung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB. Voraussetzung hierfür wäre gewesen, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang stehe. Das sei aber hier nicht der Fall. Die behördlich angeordnete Geschäftsschließung knüpfe allein an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an, der die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus begünstige und der aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte. Durch die Allgemeinverfügung werde jedoch weder dem Mieter die Nutzung der angemieteten Geschäftsräume im Übrigen noch dem Vermieter tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten. Das Mietobjekt habe daher trotz der Schließungsanordnung weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung gestanden. Dem Mieter von gewerblich genutzten Räumen könne jedoch im Fall einer solchen Geschäftsschließung grundsätzlich ein Anspruch auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB zustehen.

Beim Lockdown im Frühjahr 2020 sei die sogenannte große Geschäftsgrundlage betroffen. Darunter verstehe man die Erwartung der vertragschließenden Parteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrags nicht ändern und die Sozialexistenz nicht erschüttert werde. Diese Erwartung wurde durch den Lockdown schwerwiegend gestört. Auch nach Artikel 240 § 7 EGBGB werde vermutet, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, wenn vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar seien.

Dies bedeute aber nicht, dass der Mieter stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen könne. Ob dem Mieter ein Festhalten an dem

unveränderten Vertrag unzumutbar sei, bedürfe auch in diesem Fall einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen seien. Eine pauschale Betrachtungsweise (50:50) werde den Anforderungen an dieses normative Tatbestandsmerkmal der Vorschrift nicht gerecht.

Es bedürfe vielmehr einer umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung, bei der zunächst von Bedeutung sei, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden seien. Diese werden bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bestehen, wobei jedoch nur auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz abzustellen sei. Zu berücksichtigen könne auch sein, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern.

Da eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aber nicht zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen dürfe, seien bei der Prüfung der Unzumutbarkeit grundsätzlich auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt habe. Dabei könnten auch Leistungen einer gegebenenfalls einstandspflichtigen Betriebsversicherung des Mieters zu berücksichtigen sein. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, blieben hingegen bei der gebotenen Abwägung außer Betracht, weil der Mieter durch sie keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erreiche.

Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters sei im Übrigen nicht erforderlich. Schließlich seien bei der gebotenen Abwägung auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen.

Das Oberlandesgericht habe nach der Zurückverweisung nunmehr zu prüfen, welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung in dem streitgegenständlichen Zeitraum für den Mieter hatte und ob diese Nachteile ein Ausmaß erreicht hätten, das eine Anpassung des Mietvertrags erforderlich mache.

## Mietpreisbremse

**Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).**



*BGH vom 19.1.2022 – VIII ZR 122/21 –*

➔ Langfassung im Internet




# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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



## Beratungszentrum Müllerstraße

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




## Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

## Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmerdorfer Straße  
 Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)  
 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44  
 Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)  
 Walther-Schreiber-Platz  
 Feuerbachstraße



## Bitte beachten Sie

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

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

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

## Beratungszentrum Schönhauser Allee



Schönhauser Allee 134 B  
 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße






## Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),  
**Das Beratungszentrum ist geschlossen.**  
**Neueröffnung in Nord-Neukölln voraussichtlich im Juni 2022.**



## Geschäftsstelle

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

## Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

## Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
 Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)  
 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

## Öffnungszeiten

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

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

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

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




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

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

Beratungszentrum Frankfurt Allee in der Frankfurt Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
 Spichernstraße (U3, U9),  
 Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster  ist  
 Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)  
 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,  
 bmv@berliner-mieterverein.de


**Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):**

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

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

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. **Bitte tragen Sie eine FFP-2-Maske. Abhängig von der Pandemiesituation kann es sein, dass einzelne Träger der Einrichtungen noch einen 3-G-Nachweis fordern.**

Nur in diesen „kleinen“ Beratungsstellen ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Es kann nur eine Person pro Beratungsgespräch zugelassen werden.

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

**Geöffnet sind:**

### Lichtenberg


■ **Mo 9-11 Uhr**

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

 Karlshorst

■ **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  
 Kienberg/Gärten der Welt

### Pankow

■ **Mi 17-19 Uhr**



Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
 Tram Pankow Kirche

■ **Do 17-19, Fr 14-16 Uhr**

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
 Bus 158, 255


### Reinickendorf

■ **Mi 17-19 Uhr**

Familientreff Wittenau,  
 Oranienburger Straße 204,  
 Ecke Roedernallee  
 nahe  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

### Treptow-Köpenick

■ **Mi 16-18 Uhr**

Villa Offensiv,  
 Hasselwerderstraße 38-40

### Weiter geschlossen bleiben:


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

### Tempelhof-Schöneberg:

Evangelisches Gemeindehaus,  
 Friedenstraße 20

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
 Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonische Kurzberatung:

 **030-226 26-152**

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemiet

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 📍 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen  
**Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0**

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen

Bezirksaktivengruppen

auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV, [christel@berliner-mieterverein.de](mailto:christel@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-22626-144

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

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

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV

[christel@berliner-mieterverein.de](mailto:christel@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-22626-144

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



**030-226260**

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176-50463311

(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:** Stadteilladen 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. Mo im Monat um 18.30 Uhr

in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“

jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr

im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-3315220

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

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