



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

Juli/August  
7+8/2019

**BERLINER  
MIETENDECKEL**

**Das Für und  
Wider der  
Modelle**

**WOHNUNGSBAU-  
ZAHLEN 2018**

**Mehr ist nicht  
genug**

# Sommer, Sonne, Tropenhitze

Wie sich die Stadt und  
ihre Bewohner vor hohen  
Temperaturen schützen können

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

MieterMagazin-SPEZIAL zu  
MieterMagazin-SPEZIAL zu  
gemeinwohlorientierter Wohnungsbewirtschaftung

**Wohnen darf nicht Ware sein**



# Das Russische Nationalballett

präsentiert:

## Tschaikowsky Ballett-Festival für Familien

Sonderkonditionen  
Frühbucher-  
Rabatt  
bis zu **20%**  
(bis 30.8.)

### Schwanensee

Fr 29.11.2019 • 18 Uhr

### Nussknacker

Sa 30.11.2019 • 14.30+18 Uhr

### Dornröschen

So 01.12.2019 • 11.30+15 Uhr



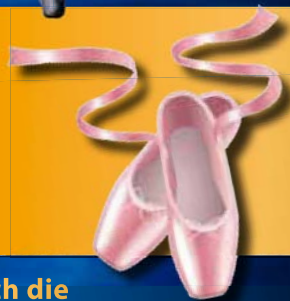
mit Märchenerzählerin

## Jinnie

Marina Beniashvili

# Urania Berlin

030 218 90 91 • [urania.de](http://urania.de) • 01806 - 700 733 • [reservix.de](http://reservix.de)  
Familien-Tickets, einheitlicher Kinderpreis auf allen Plätzen



Jede Szene wird durch eine Erzählung anschaulich gemacht, so dass auch die Kleinsten im Publikum den getanzten Szenen und der Balletthandlung folgen können.



# INHALT

## PANORAMA

„Forum Wohnungspolitik“ im BMV zum Mietspiegel:  
**Einverständnis im Grundsätzlichen** ..... 6  
Buchtip: **Die Schönheit der Schweinebäuche** ..... 6  
Volksbegehren: **Viel Zuspruch für Vergesellschaftung** ..... 7  
Gesetzentwurf der Bundesjustizministerin:  
**Stellschraubendreher an der Mietpreisbremse** ..... 7  
Esbjerg Invest: **Neuer Eigentümer, neue Sanierung** ..... 8  
Buchtip: **Verbindungsweg, Zweckraum, Tatort** ..... 8  
Mieterverein München:  
**Erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht** ..... 9  
Ehemaliges Diesterweg-Gymnasium:  
**Auf der Zielgeraden gestoppt** ..... 10  
Statistik: **Mietschulden im Osten größer als im Westen** ..... 10  
BGH-Urteil zu Eigenbedarf: **Was denn noch?** ..... 11  
Deutsche Wohnen in Steglitz-Zehlendorf:  
**Vereinbarung ohne Biss** ..... 11

## TITEL

### Sommer, Sonne, Tropenhitze

Wie sich die Stadt und ihre Bewohner  
vor hohen Temperaturen schützen können ..... 12

## HINTERGRUND

Berliner Mietendeckel:  
**Das Für und Wider der Modelle** ..... 17  
Wohnungsbau-Zahlen 2018: **Mehr ist nicht genug** ..... 18  
Wohnungstausch: **Suche groß, biete klein** ..... 19  
Bündnis kommunal & selbstverwaltet Wohnen:  
**Mit Mitbestimmung zu mehr Gemeinwohl** ..... 20  
Berliner Betriebskostenübersicht 2019:  
**Wärmekosten gesunken, kalte Betriebskosten gestiegen** ..... 21  
Wohnen in außergewöhnlichen Häusern:  
**Junggesellenhaus mit Traum-Panorama** ..... 22  
Strompreise: **Satter Aufschlag** ..... 24

## SPEZIAL

### Wohnen darf nicht Ware sein

Die Rufe nach einer gemeinwohlorientierten  
Wohnungsbewirtschaftung werden lauter ..... 26

## MIETRECHT

**Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes** ..... 35  
**Instanzen-Rechtsprechung** ..... 36

## SERVICE

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



Der beginnende Sommer hat Berlin nicht zum ersten Mal in ein Tropenhaus verwandelt. Wie sich die Stadt und ihre Bewohner künftig auf **außergewöhnliche Hitzeperioden** einstellen können, auf Seite **12**

### Das Giraffenhochhaus

war nicht nur der erste und höchste Neubau im Hansaviertel, es hat auch ein außergewöhnliches Inneres.

**22**



Mit gestiegenen Erstellungskosten können die Stromerzeuger ihre **Strompreiserhöhungen** in diesem Umfang nicht rechtfertigen.

**24**

Abbildungen: Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter



**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 4/2019, Seite 16, Birgit Leiß: „Erfolgsgeschichte(n) – Wie Mieter ihre Häuser mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht vor Spekulation bewahren“*

## Eher eine Niederlage?

Sie porträtieren Erfolgsgeschichten im Kampf gegen Immobilienspekulation. Die Geschichte der Zossener Straße 48 wirkt allerdings eher wie eine Niederlage: Die Miete stieg mit dem Beginn der Selbstverwaltung durch die Mieter von 4,50 auf 6,50 bis 7 Euro, was eine Steigerung von durchschnittlich 50 Prozent bedeutet. Neuvermietungen liegen sogar bei 8,50 Euro, also bei einer Mietsteigerung von fast 90 Prozent. Und hierbei wurde nicht einmal modernisiert, sondern die Wohnungen blieben unverändert im bisherigen Zustand. Interessant dazu die Aussage von Frau von Langsdorff, Mieterin in besagtem Haus und offenbar treibende Kraft hinter dem Hauskauf durch die Mieter, dass dies noch bezahlbar sei. Eine derartige Rechtfertigung für Mietpreiserhöhungen hört man sonst eigentlich nur von Seiten der Immobilienspekulanten. Ein Erfolg hinsichtlich der Erhaltung bezahlbaren Wohnraums wurde hier wohl kaum erzielt, vielmehr wurde

der Kreislauf der exorbitant steigenden Mieten nur weiter in Gang gehalten. Dies sollte wohl kaum der Effekt des Vorkaufsrechts sein.  
*R. Gentkow per E-Mail*

*Die Mieter des Hauses sehen den jetzt erreichten Status als das kleinere Übel. Sie gehen davon aus, dass keiner von ihnen bei einem Verkauf des Hauses hätte bleiben können, weil es wegen Umwandlung entmietet worden wäre. In der Zwischenzeit wären die Mieten vermutlich durch Modernisierungen in die Höhe getrieben worden. Der Erfolg besteht in Folgendem: Alle Mieter konnten im Haus bleiben, langfristig und zu Mieten, die für sie akzeptabel sind. Über die Miethöhe wurde von den Mietern gemeinsam entschieden. Zudem gehört das Haus der Bewohnerschaft und ist langfristig dem Immobilienmarkt und einer weiteren Verwertung entzogen. Die relativ hohe Miete ist notwendig, um den Kredit zurückzahlen zu können.  
Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 3/2019, Seite 12, Jens Sethmann: „Berlin will seine Wohnungen zurück – Die Diskussion um Rekommunalisierung und Enteignung“*

## Linkspopulistisch

Ihre Unterstützung des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat mich entsetzt. Bei massiv gestiegenen Mieten kostet in Berlin eine 60-Quadratmeter-Wohnung mit gehobener Ausstattung inzwischen 11,40 bis 11,80 Euro. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung mit normaler Ausstattung kostet bei der Deutsche Wohnen 6,40 bis 6,70 Euro. Mietenwahnsinn? Nicht nur deswegen wäre eine Enteignung und Entschädigung mittels des Markt- und Verkehrswerts ein diktatorischer Eingriff in Grundrechte, der nur mit Grundgesetz-Drahtseilakten umsetzbar wäre. Bezeichnenderweise wird das Begehren von Senatsseite nur von der SED-Folgepartei „Die Linke“ unterstützt. Der Zweck heiligt hier erst recht nicht das Mittel, weil er nicht erfüllt würde: Moderate Mieten entstehen

durch mehr Angebot. Und der Eingriff beträfe, wie Sie auch schreiben, nur 10 Prozent des Wohnungsbestands – mit entsprechend geringer Durchschnittsmietenauswirkung, aber verheerenden Auswirkungen auf Bauinvestitionen und das demokratische Grundgefüge in Berlin. Ohne weiteren Wohnraum zu schaffen, würden Mittel gebunden und die exorbitante Berliner Verschuldung drastisch erhöht. Das Begehren macht linkspopulistische Milchmädchenrechnungen auf: Für Instandhaltung etcetera braucht auch eine staatliche Verwaltung eine Rendite, oder der Schuldenberg steigt weiter. Der höheren Rendite der privaten Unternehmen ist die größere staatliche Ineffizienz gegenzurechnen – erkennbar zum Beispiel an den ständig steigenden Gebühren kommunaler Versorgungsunternehmen, die die Bruttomieten in die Höhe treiben.  
*H. Ullmann per E-Mail*

*Ein Hinweis zu den im Leserbrief genannten Zahlen: Laut Mietspiegel 2017 liegt eine 60-Quadratmeter-Wohnung je nach Lage, Baualter und Ausstattung zwischen 5,22 und 10,31 Euro. Die Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen hatten im Jahr 2018 eine Durchschnittsmiete von 6,05 Euro. Bei der Deutsche Wohnen lag diese bei 6,71 Euro.  
Die Redaktion*

*Betr.: Deutsche Wohnen*

## Ständig ist der Aufzug kaputt

Ich wohne jetzt schon seit circa sechs Jahren bei der Deutsche Wohnen, in zwei verschiedenen Hochhäusern. Ständig ist der Aufzug kaputt, man kann schon die Uhr danach stellen. In dem ersten Haus, wo es nur einen Aufzug gab, etwa alle zwei Wochen, und in dem anderen ist bei zwei Aufzügen jede Woche einer kaputt. Ich weiß nicht, an wen ich mich wenden soll. Ich denke, wenn man versucht, sich an eine hohe Stelle bei der Deutsche Wohnen zu wenden, dass es einfach niemanden interessiert. Es zahlen ja eh die Mieter. Vielleicht sollte man die Behörden einschalten.  
*N. Poltoraczyk per E-Mail*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 67. Jahrgang 2019  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, 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 8 vom 1.1.2002 · **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



## Titanische Zeiten

Bilder in Acryl  
auf Leinwand  
von Clara Julia Escalera

im Beratungszentrum  
Südstern, Hasenheide 63,  
Südstern, zu den üblichen  
Öffnungszeiten  
bis 31. August 2019,  
Finissage: 24. August  
2019 ab 16 Uhr

Während der Sommerschulferien vom 20. Juni bis einschließlich 2. August 2019 bleiben die folgenden Beratungsstellen geschlossen:

- **Lichtenberg/Hohenschönhausen:**  
Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,  
Ribnitzer Straße 1 b
- **Hellersdorf:** Stadtteiltréff Kompass,  
Kummerower Ring 42
- **Mitte/Moabit:** Selbsthilfe-, Kontakt- und  
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44
- **Schöneberg:** AWO-Freizeitstätte,  
Goltzstraße 19
- **Zehlendorf:** Nachbarschaftsheim  
Mittelhof, Königstraße 43

Alle anderen Beratungsangebote finden wie gewohnt statt (siehe Service-Seiten 39 und 40).

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: 26. August 2019 und  
23. September 2019.

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

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

## Neue Adresse Das Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße ist umgezogen

Seit März 2019 finden Sie uns in einem Laden in der **Zillestraße 81**, nahe Wilmersdorfer Straße. Unseren bisherigen Standort in der Wilmersdorfer Straße 50/51 haben wir geschlossen.

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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Name hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

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

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

### Mediation und Konfliktberatung

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



Einsenderin dieses Fotos ist Melanie Piorecki

### Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

## „FORUM WOHNUNGSPOLITIK“ IM BMV ZUM MIETSPIEGEL

## Einverständnis im Grundsätzlichen

„Berliner Mietspiegel im Höhenflug?“ lautete das Thema der Auftaktveranstaltung der vom Berliner Mieterverein (BMV) organisierten Diskussionsreihe „Forum Wohnungspolitik“. Die Debatte hätte aktueller nicht sein können – war doch der neue Mietspiegel 2019 zu diesem Zeitpunkt gerade eine Woche alt.

Rund 50 Interessierte verfolgten in der BMV-Geschäftsstelle die Diskussion zwischen Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild und dem wohnungspolitischen Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Mario Hilgenfeld.

Wer erwartet hatte, dass die Verbandsvertreter aneinander geraten, wurde enttäuscht. Kaum etwas ließ darauf schließen, dass BMV und BBU sich bei der Erstellung des Mietspiegels in der gleichnamigen Arbeitsgruppe durchaus auch „Kämpfe“ geliefert haben, wie Reiner Wild beiläufig erwähnte.

Hilgenfeld, dessen Verband zwar vor allem kommunale Wohnungsunternehmen, aber auch private Firmen wie die Deutsche Wohnen vertritt, räumte ein, beim ersten Blick in den Mietspiegel erstaunt gewesen zu sein, denn man habe doppelt so hohe Mietwerte erwartet. „Wir üben keine grundlegende Kritik“, so Hilgenfeld, der schon an der Erstellung von fünf Mietspiegeln beteiligt war. Hilgenfeld regte an, überhöhte Mieten, also vor allem solche, die gegen die Mietspreibremse verstoßen, nicht mehr in künftige Mietspiegel einfließen zu lassen. Ein weiterer Vorschlag von ihm ging dahin, dem Dauerstreit der Berliner Gerichte über die Aussagequalität des Mietspiegels das Wasser abzugraben: Der Senat solle eine einzige, für das Wohnraummietrecht zuständige Berufungskammer schaffen.

BMV-Chef Reiner Wild nutzte die Gelegenheit, den Mietspiegel etwas genauer unter die Lupe zu nehmen. In Wirklichkeit – so Wild – seien nicht konkrete Mieten gesunken, son-

dern die statistischen Mittel- und Oberwerte. Rund ein Drittel aller dem Mietspiegel zugrunde liegenden Wohnungen seien in andere Wohnlagen gerutscht – das führe in den jeweiligen Gruppen zu vermeintlich niedrigeren Beträgen. Der dämpfende Effekt könnte aber beim nächsten Mietspiegel wieder verpuffen. Ebenfalls zu berücksichtigen sei, dass wegen des Wohnraummanagements nicht mehr so häufig umgezogen werde, daher flossen weniger Neuvertragsmieten in den Mietspiegel ein – auch dies habe einen stärkeren Mietanstieg in dem Tabellenwerk verhindert.

Wild betonte, Vermietervertreter hätten deutlich mehr hohe Mietwerte einbeziehen wollen. Das sei aber auch durch das klare Bekenntnis des Senats zur Dreiviertel-Spanne verhindert worden. Er kritisierte die sogenannte Orientierungshilfe zur Spanneinordnung, mit der Mieterhöhungen geprüft werden. Diese sei

„absolut erneuerungsbedürftig“.

Ob der Mietspiegel 2019 anwendbar bleibt und ob es in zwei Jahren einen weiteren geben wird, ist allerdings offen. Der Senat plant, Mieterhöhungen für fünf Jahre auszuschließen (hierzu auch unser Beitrag „Berliner Mietendeckel: Das Für und Wider der Modelle“ auf Seite 17 dieser Ausgabe des MieterMagazins).

Sebastian Bartels

Zwistigkeiten bei der Erstellung des Mietspiegels ließ die Diskussion zwischen BMV und BBU kaum erkennen



Foto: Sabine Mittermeier

## BUCHTIPP

## Die Schönheit der Schweineböuche



Frank Peter Jäger (Hg.): Berlin – Die Schönheit des Alltäglichen. Berlin 2018. 28 Euro

„Sous les pavés, la plage!“ („Unter den Pflastersteinen, der Strand!“) hieß ein Slogan der Arbeiter und Studenten in der Mai-Revolution 1968 in Paris. Unter den „Schweineböuchen“, das sind die großen Platten aus Granit auf den Berliner Gehwegen, liegt zwar kein Strand, aber zumindest Sand. Der Herausgeber des reich illustrierten Buches beschreibt in mehreren Beiträgen die „Klarheit und Schönheit der Berliner Gehwege“ als urbanes Mobiliar. Auch die Berliner Brandmauer ist ein Relikt aus längst vergangenen Zeiten. Im Zuge der Schließung der letzten Baulücken wird sie bald Geschichte sein. Eine Autorin setzt der Gas-Straßenbeleuchtung ein Denkmal. Und auch das typische Berliner Mietshaus aus der Gründerzeit mit seinen fünf Stockwerken und 22 Meter Traufhöhe, der „Plattenbau des 19. Jahrhunderts“, wird gewürdigt. Ein Ausflug in den Berliner Untergrund gilt der Denkmalgeschichte der U-Bahn. Stadtbaurat Ludwig Hoffmann verkörpert das Prinzip „Zeitlos städtisch Bauen“. „Ja, ja, der Hoffmann, dem haben wir alle Unrecht getan!“, wird Ludwig Mies van der Rohe zitiert. Dem Autor gelingt es, Brücken zu schlagen zwischen Gestern und Heute und Zusammenhänge aufzuzeigen, die zum Nachdenken anregen. Und tatsächlich: Die Schönheit liegt nicht selten im Alltäglichen.

rb



## VOLKSBEGEHREN

# Viel Zuspruch für Vergesellschaftung

Für das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, mit dem Wohnungskonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin vergesellschaftet werden sollen, sind 77 000 Unterschriften gesammelt worden, deutlich mehr als für die erste Stufe notwendig.

Foto: Christian Muhrbeck



Schon die Mieter-Demo am 6. April brachte 15 000 Unterschriften für das Volksbegehren zusammen

■ Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: [www.dw.enteignen.de](http://www.dw.enteignen.de)

Die Unterschriftensammlung wurde im Juni beendet. Es gab von Anfang an keinen Zweifel, dass die notwendigen 20 000 Unterschriften für die erste Stufe des Volksbegehrens in weniger als den zulässigen sechs Monaten zusammenkommen würden. Schon am ersten Tag – während der Mietenwahnsinn-Demo am 6. April – haben rund 15 000 Menschen unterschrieben. Das Volksbegehren wird auch vom Berliner Mieterverein unterstützt.

Nach Einreichung der Unterschriftenlisten hat der Senat 30 Tage Zeit, um

zu prüfen, ob das Volksbegehren rechtlich zulässig ist. Anschließend kann die zweite Stufe starten: Hier müssen mindestens sieben Prozent der Wahlberechtigten, also rund 170 000, innerhalb von vier Monaten unterschreiben. Die Deutsche Wohnen liefert derweil weitere Anlässe, die das Volksbegehren umso dringlicher erscheinen lassen. Finanzchef Philip Grosse kritisierte: Der Berliner Mietspiegel 2019 bilde „eindeutig nicht die reale Marktentwicklung ab“. Das ließ auch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU, der bis-

lang die Deutsche Wohnen eifrig gegen das Enteignungsansinnen verteidigte, auf Distanz gehen. „Der BBU und seine Mitgliedsunternehmen stehen zu ihrer Verantwortung für den Erhalt des sozialen Zusammenhalts und den Schutz von bezahlbarem Wohnen“, erklärte BBU-Vorstand Maren Kern. „Wir erwarten von der Deutsche Wohnen als Berlins größtem Vermieter ein entsprechendes Bekenntnis.“ Dieses Bekenntnis lieferte diese in genau diesem Wortlaut pflichtschuldig ab.

Jens Sethmann

Studie „Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter?“: [www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter/](http://www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter/)

## GESETZENTWURF DER BUNDESJUSTIZMINISTERIN

# Stellschraubendrehen an der Mietpreisbremse

Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) hat einen Entwurf für ein besseres Mieterschutzgesetz vorgelegt. Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Vorschläge.

Nachdem die Mietpreisbremse von Vermietern immer wieder mit Füßen getreten wird, will die Justizministerin sie nun nachrüsten



Illustration: Susanne Nöllgen

Trotz Nachbesserungen greift die 2015 eingeführte Mietpreisbremse immer noch nicht richtig. Katarina Barley will die Regeln deshalb noch einmal verschärfen. So soll ein Vermieter, der gegen die Mietpreisbremse verstößt, den überhöhten Anteil der Miete vom Vertragsabschluss an zurückzahlen, nicht mehr erst ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter die zu hohe Miete gerügt hat. „Das haben wir immer gefordert“, sagt DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. „Vermieter, die die Mietpreisbremse ignorieren, dürfen keine finanziellen Vorteile haben.“

Die Laufzeit der Mietpreisbremse soll um fünf Jahre verlängert werden. Außerdem möchte die Ministerin die Voraussetzungen für die Mietpreisbremse-Verordnungen senken. So will sie verhindern, dass die

Mietpreisbremse unwirksam wird, wenn Landesverordnungen wie in Hessen wegen Formfehlern angefochten werden.

Vermieterforderungen, die das Ortsübliche um mehr als 20 Prozent überschreiten, sollen unwirksam sein, wenn es am Ort ein geringes Angebot vergleichbarer Wohnungen gibt. Praktisch wird damit ein Passus aus dem Wirtschaftsstrafgesetz in das Zivilrecht übernommen.

Ein weiterer Vorschlag betrifft den Mietspiegel: Künftig soll die ortsübliche Vergleichsmiete aus Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre – statt bisher der letzten vier Jahre – gebildet werden. Die CDU/CSU-geführten Ministerien haben den Gesetzentwurf allerdings prompt zurückgewiesen.

Jens Sethmann

## ESBJERG INVEST

## Neuer Eigentümer, neue Sanierung

Was macht man als Eigentümer, wenn man ein Haus gekauft hat, das dank öffentlich geförderter Sanierung recht günstige Mieten hat? Man modernisiert einfach nochmal, egal ob es Sinn macht oder nicht. Ein aktueller Fall aus dem Milieuschutzgebiet Helmholtzplatz.

Im Haus Buchholzer Straße 5/5a, Ecke Greifenhagener Straße 5 wohnen viele Menschen mit geringem Einkommen. Der Altbau mit rund 30 Wohnungen wurde 1994 im Rahmen der öffentlich geförderten Stadterneuerung saniert. Alle im Haus haben einen Wohnberechtigungsschein, viele sind Sanierungsumsetzer. Erst im Oktober 2018 lief die Förderung aus.

Bereits im Februar 2018 war das Haus per Share Deal an die „Esbjerg Invest GmbH Berlin“ verkauft worden. Geschäftsführer ist Itai Amir. Schon bald, so berichten die Mieter, gab es Auszugsangebote. Am 27. Dezember 2018 – also kurz vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung – kam dann die Modernisierungsankündigung. Um 300 bis 400 Euro soll die Monatsmiete in einigen Fällen steigen. „Das können wir uns einfach nicht leisten“, sagt eine vierköpfige Familie. „Der Skandal ist für uns, dass hier Steuergelder verschwendet werden“, meint ihre Nachbarin. Denn das Haus wurde mit über 70 Prozent öffentlicher Gelder modernisiert und ist gut in Schuss.

Nun will der neue Eigentümer zwei Fahrstühle einbauen lassen, den Hof neu gestalten und Balkone anbauen. „Wir haben zwar keinen Balkon, aber teilen uns eine Dachterrasse mit einer weiteren Mietpartei“, meint dazu eine Mieterin. Die Gemeinschaftsdachterrasse wurde im Rahmen der 90er-Jahre-Sanierung angelegt. Sie soll auch weiterhin nutzbar sein, heißt es in einer Stellungnahme von Esbjerg Invest. Viele Mieter würden sich die Aufzüge wünschen, behauptet das Unternehmen.

Foto: Sabine Mittermeier



Auf dem Hof, wo die Kinder heute unter einer riesigen Kastanie spielen, soll zudem ein Neubau errichtet werden, ein Townhouse, wie einige gehört haben. Völlig unverständlich ist, warum der Bezirk sämtliche Maßnahmen genehmigt hat, obwohl das Haus zum sozialen Erhaltungsgebiet Helmholtzplatz gehört. Für das MieterMagazin war Panows Stadtrat Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen) urlaubsbedingt nicht zu sprechen.

Die Mieter befürchten nun die Umwandlung und Verdrängung. Aus anderen Häusern der Eigentümerfirma

wissen sie, dass nicht zimperlich vorgegangen wird. So sollen in der Brunnenstraße 47 immer wieder grundlos Strom und Wasser abgestellt worden sein. Eine Familie mit drei kleinen Kindern musste über Wochen ein Dixi-Klo im Hof benutzen, und die Fenster sollen monatelang blickdicht verklebt gewesen sein. Fast alle Mieter sind inzwischen ausgezogen. Doch die Hausgemeinschaft Buchholzer, Ecke Greifenhagener Straße ist fest entschlossen, sich gemeinsam zur Wehr zu setzen. Auch die älteste Mieterin im Haus, eine 90-Jährige, soll bleiben können. *Birgit Leiß*

**Die Bewohner der Greifenhagener Straße 5 wehren sich gegen eine ebenso kostspielige wie unnötige Modernisierung**

## BUCHTIPP

### Verbindungsweg, Zweckraum, Tatort



Stephan Trüby:  
*Geschichte des Korridors. Berlin*  
2018. 79 Euro

Korridore sind in Horror- und Kriminalfilmen ein beliebter Tatort. Hinter Tapetentüren verbergen sich Geheimzimmer. Sigmund Freud trennte mit einem Korridor in der Wiener Berggasse seine privaten Gemächer von der Praxis. Franz Kafka wurde als Kind nachts auf die dunkle „Pawlatsche“, den Laubengang auf dem Innenhof, gestellt, was er seinem dominanten Vater nie vergessen konnte. In den Mietskasernen der Jahrhundertwende entstanden wahre „Flurgemeinschaften“. Der „Korridor“ – mit dem „Flur“ identisch – kam im 18. Jahrhundert aus dem Italienischen in die deutsche Sprache und bezeichnet in der Architektur den Verbindungsgang, von dem aus die Zimmer eines Gebäudes oder einer Wohnung zu erreichen sind. Der Autor dieses reich bebilderten Buches entgeht der Versuchung, die Geschichte dieses zentralen und intensiv frequentierten, jedoch nicht selten als reinen „Zweckraum“ diskriminierten und nicht immer schönen Gebäudeteils unter rein architekturhistorischen Gesichtspunkten zu betrachten. Heute muss der Korridor oder Flur mindestens 1,20 Meter breit und als Rettungs- und Fluchtweg geeignet sein. Mittels Beleuchtung oder Farbgebung lässt er sich durchaus strukturieren. Er verfügt über Sitzgelegenheiten, Bilder und Zimmerpflanzen. Oder muss es „Korridorpflanzen“ heißen? Egal – Yucca-Palme und Sansevieria gehören mit Sicherheit dazu. *rb*



## Erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht

Erstmals im Mietrecht hat der Mieterverein München eine Musterfeststellungsklage eingereicht. Der Mieterverein klagt dabei stellvertretend für die Mieter, die sich ins Klageregister eingetragen haben.

Kurz vor Jahreswechsel hat die „Max-Emanuel Immobilien GmbH“ den 230 Mietparteien des Hohenzollernkarrees in Schwabing eine teure Modernisierung angekündigt. Die Arbeiten sollten allerdings erst mehr als zwei Jahre später durchgeführt werden. Ganz offensichtlich wollte die Vermieterin noch die alte Rechtslage ausnutzen, die eine Umlage von 11 Prozent der Modernisierungskosten erlaubt hat. Seit dem 1. Januar 2019 ist die Umlage auf 8 Prozent begrenzt und die Mieterhöhung auf 3 Euro pro Quadratmeter

beschränkt. Der Unterschied ist beträchtlich: Für das Ehepaar Karin und Otto H., das seit fast 60 Jahren im Hohenzollernkarree lebt, soll sich die Nettokaltmiete von rund 763 Euro laut Modernisierungsankündigung auf 1492 Euro erhöhen. Das sind 729 Euro im Monat mehr. Nach neuem Recht würde die Erhöhung bei knapp 230 Euro gekappt. Um die Kappung der Modernisierungsumlage bei 3 Euro pro Quadratmeter durchzusetzen, hat der Mieterverein im April eine Musterfeststellungsklage beim Oberlandesgericht München eingereicht. Dieses Instrument – im Volksmund nicht ganz zutreffend „Sammelklage“ genannt – gibt es in Deutschland erst seit dem 1. November 2018. Der Klage müssen sich 50 Mieter anschließen, und ein Urteil gilt nur für die, die



Foto: Philipp Guelland

Beim Ehepaar Karin und Otto H. würde sich die Kaltmiete nahezu verdoppeln

sich angeschlossen haben. „Deswegen ist es sehr wichtig, dass alle Betroffenen mitmachen“, sagt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München.

Am 15. Oktober steht der erste Verhandlungstermin an. „Wir sind optimistisch, dass die Bewohner des Hohenzollernkarrees in diesem Jahr noch wissen, welche Mieterhöhungen nach der Modernisierung auf sie zukommen“, so Rastätter.

Jens Sethmann

Anzeige

# Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter [www.vattenfall.de/berlin-natur](http://www.vattenfall.de/berlin-natur) oder telefonisch unter 030 657 988 000.



## EHEMALIGES DIESTERWEG-GYMNASIUM

## Auf der Zielgeraden gestoppt

Seit nunmehr sieben Jahren kämpft eine Nachbarschaftsinitiative darum, ein leerstehendes Schulgebäude zu einem Bildungscampus inklusive Wohnungen umzubauen. Im letzten Jahr befand sich das Pilotprojekt bereits auf der Zielgeraden. Doch jetzt will der Bezirk das Haus abreißen.

Das Diesterweg-Gymnasium in der Swinemünder Straße 80, mitten im sozialen Brennpunkt Brunnenviertel gelegen, befindet sich seit 2011 im Dornröschenschlaf. „Wir wohnen ganz in der Nähe und fanden, dass man damit etwas machen sollte“, sagt Sabine Horlitz. Die Stadtforscherin und ihr Mann, ein Architekt, gründeten mit anderen die Initiative „ps wedding“ und arbeiteten ein Konzept aus. Im Erdgeschoss soll eine Art Quartierszentrum entstehen, mit Theateraufführungen in der ehemaligen Schulaula, Räumen für die Musikschule, eine Stadtbibliothek und vielem mehr. In den Obergeschossen sowie in einem Neubau auf dem Grundstück sollen, in Kooperation mit einer städtischen

Wohnungsbaugesellschaft, rund 150 kostengünstige Mietwohnungen gebaut werden. Nachdem der Bezirk grünes Licht gegeben hatte, holte sich die Initiative als Partner die Wohnungsbaugesellschaft Degewo sowie das „Mietshäuser Syndikat“ ins Boot.

Alles sah gut aus für das Pilotprojekt. Doch dann argumentierte der Bezirk plötzlich, man brauche den Standort für Schulplätze. Die Initiative besserte ihr Konzept daraufhin nach und schlägt nun einen in den Campus integrierten Schulneubau auf dem Grundstück vor. Damit sei der Bedarf nicht gedeckt, erklärt der Schulstadtrat von Mitte, Carsten Spallek (CDU). Zudem sei eine Sanierung des Gebäudes aus den 1970er Jahren nicht wirtschaftlich, das belege ein Gutachten. Ein Wasserschaden im Herbst 2018 habe den Zustand des ehemaligen Schulgebäudes noch weiter verschlimmert. Sein Plan: Abriss und Neubau.

„Der Vorteil unseres Konzept ist, dass es ab sofort schrittweise umgesetzt werden kann, während der vom Bezirk geplante Schulneubau

voraussichtlich erst in zehn Jahren kommen wird“, sagt Sabine Horlitz. Anfang Mai hat man nun einen Runden Tisch vereinbart, mit Vertretern von Bezirk und Senat. „Ich



Foto: Nils Richter

finde es empörend, wie diese Initiative ausgebootet wurde“, sagt eine Anwohnerin, die direkt gegenüber der Schule wohnt. Es gebe im Kiez viel zu wenige kulturelle und soziale Angebote. „Ich hoffe, dass dieser Symbolbau erhalten bleibt und nicht abgerissen wird.“  
Birgit Leiß

**Umnutzen oder abreißen? Diesterweg-Gymnasium im Wedding**

■ Website der Initiative: [www.ps\\_wedding.de](http://www.ps_wedding.de)

## STATISTIK

## Mietschulden im Osten größer als im Westen



Foto: picture alliance/Keystone

Wer überschuldet ist, hat häufig auch Probleme mit seiner Mietzahlung

**Mietschulden sind in ostdeutschen Bundesländern ein größeres Problem als im Westen. Doch ist der Anteil der Miet- an den Gesamtschulden eher gering.**

Aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zufolge ließ sich in den ostdeutschen Bundesländern fast jeder dritte Überschuldete aufgrund von Mietschulden in einer Schuldnerberatungsstelle beraten, wohingegen dies im früheren Bundesgebiet mit 18 Prozent für nur knapp jede fünfte überschuldete Person zutrif.

Die Verbindlichkeiten aller beratenen Personen bei Vermietern betragen 2018 im Schnitt 870 Euro. So waren Überschuldete deutschlandweit durchschnittlich mit knapp 1,8 Monatsmieten im Rückstand, denn 2018 lagen die durchschnittlichen Wohnkosten (Miete inklusive Ne-

benkosten) aller beratenen Schuldner bei 491 Euro. In Relation zu den durchschnittlichen Gesamtschulden von 29008 Euro machten Mietschulden allerdings nur einen Anteil von drei Prozent aus.

In den Ost-Bundesländern betragen die Mietschulden von beratenen Personen im Jahr 2018 durchschnittlich 1147 Euro und damit 46 Prozent mehr als im alten Bundesgebiet mit durchschnittlich 786 Euro. Die offenen Verbindlichkeiten bei Vermietern entsprachen gut 2,7 Monatsmieten in den ostdeutschen Ländern, in den westdeutschen Ländern entsprachen die Mietschulden 1,5 Monatsmieten.  
mm



## BGH-URTEIL ZU EIGENBEDARF

# Was denn noch?

Hohes Alter und ein schlechter Gesundheitszustand sind für das oberste deutsche Gericht nicht automatisch Härtefallgründe bei einer Eigenbedarfskündigung. Vielmehr müssen die Gerichte künftig zur Prüfung des Einzelfalls Sachverständigengutachten einholen.

Es waren zwei Eigenbedarfskündigungen mit unterschiedlichem Ausgang, die der Bundesgerichtshof an die Landgerichte zurückgewiesen hat (BGH vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17). Im Berliner Fall ging es um eine 80-Jährige, die mit ihren beiden Söhnen in einer Dreizimmerwohnung lebt – und das bereits seit 1974. Der Eigentümer, der die Wohnung 2015 erworben hat, gibt an, mit seiner Frau und ihren beiden Kindern selbst dort wohnen zu wollen. Bei dem anderen Fall wurde Mietern einer Doppelhaushälfte bei Halle gekündigt, angeblich weil die Ex-Frau des Eigentümers einziehen möchte, um ihre in der Nähe leben-



Illustration: Julia Gandras

de betagte Großmutter zu pflegen. Beide Mietparteien belegten durch ärztliche Atteste, dass ein Umzug ihren Gesundheitszustand erheblich verschlechtern würde. Das Berliner Landgericht hielt die Härtegründe für stichhaltig und wies die Räumungsklage zurück (LG Berlin vom 9. Mai 2018 – 64 S 176/17). Die Richter in Halle dagegen haben der Räumungsklage stattgegeben (LG Halle vom 5. Juli 2017 – 1 S 245/16). Der BGH hob nun beide Urteile auf und mahnte eine besonders sorgfältige Aufklärung des Sachverhalts bei der Härtefallklausel mittels eines amtlichen Sachverständigengutachtens an.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) stößt das Urteil auf Unverständnis. Die Berliner Mieterin konnte sich auf vier Härtegründe berufen: hohes Alter, Demenzerkrankung, lange Mietdauer und fehlender Ersatzwohnraum, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Was muss denn noch vorliegen, damit die Härtegründe schwerer wiegen als das Erlangungsinteresse des Vermieters?“ Der BMV fordert deshalb eine generelle Regelung, dass Mieter, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, schwer erkrankt sind oder die mehr als 20 Jahre in einer Wohnung leben, nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden können.  
*Birgit Leiß*

**Von wegen:  
Alte Bäume  
verpflanzt  
man nicht**

## DEUTSCHE WOHNEN IN STEGLITZ-ZEHLENDORF

# Vereinbarung ohne Biss

**Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat mit der Deutschen Wohnen eine Vereinbarung geschlossen, die eine sozialverträgliche Modernisierung der Wohnungen sicherstellen soll. Dem Berliner Mieterverein ist der Vertrag zu ungenau.**

Wenn der Immobilienkonzern Deutsche Wohnen seine rund 11 000 Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf modernisiert, darf die Bruttowarmmiete höchstens auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ansteigen und außerdem bei ALG-II- und Sozialhilfeempfängern nicht die vom Amt getragenen Kosten der Unterkunft übersteigen. Luxusmodernisierungen sind ausgeschlossen. Anschließend bleibt die Nettokaltmiete für 12 Monate unverändert. Mieterhöhungen sollen „nur auf Basis



Foto: Sabine Mittermeier

des Berliner Mietspiegels“ erfolgen. Mit dieser im Mai unterzeichneten Vereinbarung erhielten die Mieter „bedeutend mehr Sicherheit, Transparenz und einen echten Mehrwert“,

so die Steglitz-Zehlendorfer Bezirksbürgermeisterin Cerstin Richter-Kotowski.

Der Berliner Mieterverein (BMV) ist davon nicht so überzeugt. Viel zu schwammig sei zum Beispiel der Passus, die Mieten nur nach dem Mietspiegel zu erhöhen. Das erlaubt der Deutschen Wohnen, statt der ortsüblichen Vergleichsmiete einfach den Oberwert des Mietspiegels anzusetzen.

„Unsere Praxis zeigt, dass Mietern bei der Deutschen Wohnen nur klare und weitreichende Vereinbarungen helfen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Er warnt das Bezirksamt, die Vereinbarung als Vorwand zu nutzen, um in Gebieten mit hoher Verdrängungsgefahr den Milieuschutz weiterhin nicht anzuwenden.  
*Jens Sethmann*

**Fraglich, ob die Vereinbarung hält, was sie den Mietern verspricht (hier: betroffenes Haus in der Argentinischen Allee)**

# Sommer, Sonne, Tropenhitze

## Wie sich die Stadt und ihre Bewohner vor hohen Temperaturen schützen können

Der Rekord-Sommer 2018 hat es gezeigt: Deutschland muss sich auf zunehmend heiße, trockene Sommer einstellen. Das gilt vor allem für die Großstädte mit ihrem hohen Anteil an versiegelten Flächen. Wenn die Temperaturen tagsüber wochenlang über 30 Grad liegen und es selbst nachts nicht richtig abkühlt, heizen sich die Wohnungen so sehr auf, dass es vor allem für gesundheitlich angeschlagene Menschen gefährlich wird. In Berlin starben im vergangenen Sommer – dem zweitheißesten seit Beginn der Wetteraufzeichnungen im Jahr 1881 – nach Angaben aus dem Robert-Koch-Institut 490 Menschen aufgrund der Hitze. Doch die Treibhausemperaturen im letzten Jahr bescherten der Stadt nicht nur volle Notaufnahmen, sondern auch eine notwendige Debatte um die Fragen: Wie muss die Stadtplanung den Klimawandel mitdenken, vor allem, wenn sie sich durch Zuzug und Neubauten immer mehr verdichtet? Und was können Bauherren und Eigentümer unternehmen, um ihre Häuser besser gegen die Hitze zu rüsten?

Fotos: Christian Muhrbeck



Wer wissen will, wie unsere Stadt in Zukunft aussehen muss, damit sie nicht nur erträglich, sondern gut bewohnbar bleibt, hat es erst einmal mit einer Unmenge von Daten zu tun. Die stammen nicht nur aus dem letzten Extremsommer mit seinen über 30 Hitzetagen und Trockenheit von April bis in den Oktober. „Ab den 1960er Jahren zeigen sich deutliche klimatische Veränderungen in Deutschland“, erklärt der Meteorologe Peter Hoffmann vom Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK). Für Prognosemodelle sind jedoch vor allem die Jahre zwischen 1971 und 2000 von Bedeutung, in denen im Deutschlandmittel 4,3 Hitzetage mit Temperaturen von über 30 Grad Celsius und 25 Tage mit Dauerfrost verzeichnet wurden. Die Zeitspanne liefert den Potsdamer Klimaforschern Bezugswerte für zukünftige Klimaszenarien: Bei einem starken Klimaschutz, also im günstigsten Fall, erwärmt sich die Erde bis zum Ende dieses Jahrhunderts um ein weiteres Grad Celsius. Bei einem Weiter-wie-bisher haben wir mit einem Plus von vier Grad Celsius zu rechnen. Dann würde Berlin im

verbleibt“, so Peter Hoffmann. Folge: Extremwetterlagen verharren länger an einer Stelle – künftige Hitzewellen können ebenso wie Unwetter entweder lang andauernd oder in der Spitze heftiger sein.

Für Berlin mit seiner komplexen Stadtstruktur, dem Druck durch Wachstum und zunehmender Verdichtung, aber auch seinem Energiebedarf durch Wohnen und Industrie ist das Wissen um solche Szenarien von großer Bedeutung. Deshalb gab der Se-

## Klimaforscher: Berlin muss sich anpassen

nat bereits 2009 einen ersten Klimabericht beim Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung in Auftrag – und verarbeitete die Erkenntnisse im 2011 erschienenen Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima, der fünf Jahre später noch einmal konkretisiert wurde. Seine Forderungen haben nichts an Aktualität verloren: Berlin muss eine hitzeangepasste und wassersensible Stadt werden.

Sie braucht eine bessere Durchlüftung und viel mehr Schatten, eine

Regenwasser versickert, zurückgehalten und aufgefangen werden. Dabei zu berücksichtigen sind die sehr unterschiedlichen und durchaus kleinteiligen „Klimaräume“ der Stadt. So versorgen die großen Kaltluftleitbahnen vor allem die Ränder der Metropole, wo es bis zu 5 Grad Celsius kühler sein kann als in den Citylagen. Dem Wärmeinseleffekt in den Innenbezirken wirken kleinere Kaltluftströme entgegen, die von Grünflächen in den Quartieren ausgehen und auch die unmittelbare Umgebung versorgen.

Auch die bestehende Bebauung spielt eine große Rolle: Straßenzellen mit einer durchlässigen Struktur sind in der Regel weniger hitzebelastet als die gründerzeitliche Blockbebauung. Die verfügt aber andererseits oft über große Innenhöfe. Gibt es hier Bäume, Sträucher und Rasenflächen statt Beton auf dem Boden, kann sich ein angenehmes Mikroklima ent-

■ *Konzept der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Anpassung an den Klimawandel (inklusive StEP Klima) unter [www.berlin.de/senuvk/klimaschutz/klimawandel/](http://www.berlin.de/senuvk/klimaschutz/klimawandel/)*



Mittel vier- bis fünfmal so viele Hitzetage erleben, wie im Durchschnitt der letzten Jahrzehnte, der letzte Extremsommer wäre eher normal, und wir hätten nur noch fünf bis sechs Tage mit dauerhaftem Frost. „Treibhausgase in der Atmosphäre führen dazu, dass mehr Energie im System

größere Rückstrahlung und Kühlung durch Verdunstung. Neubauten dürfen dem Luftaustausch nicht im Wege stehen. Gebäude und Plätze sollten nachts nicht zu gewaltigen Öfen werden. Überall muss in Hitzeperioden ausreichend Wasser zur Verfügung stehen und dafür auch



wickeln. Wo Böden entsiegelt werden, sind sie für Regen durchlässig. Wo Dächer und Fassaden hell sind, werden Sonnenstrahlen nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen. Künstliche Wasserflächen, Brunnen und Wasserspiele laden nicht nur zum Kühlen von Händen und Füßen ein, sondern geben auch eine kühle Brise an den umgebenden Luftraum ab. Große schattenlose Freiflächen mit weitgehend versiegeltem Boden, wie bei Stadtplanern immer noch beliebt, sind dagegen für das sommerliche Stadtklima kontraproduktiv. Klimaschutz funktioniert im Großen wie im Kleinen: Grünflächen ab etwa einem Hektar Fläche bilden ein ganz eigenes Binnenklima aus, etwa

◀ *Grüne Schneisen in der Stadt sorgen für die Durchlüftung, Wasserflächen für eine kühle Brise*

■ Broschüre „Klimaanpassung für Berlin – Maßnahmen und Beispiele“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klimaanpassung\\_broschuere.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klimaanpassung_broschuere.pdf)

weil hier lange Feuchtigkeit gespeichert werden kann und so Kühle durch Verdunstung entsteht. Dieser Prozess kann auch auf kleineren Flächen in Gang gesetzt werden: Dachbegrünung, bepflanzte Freiflächen und bewachsene grüne Fassaden sind Wasserspeicher und an heißen Tagen wahre Kühlaggregate. Solche Potenziale einerseits, aber auch Belastungsschwerpunkte in der Berliner Stadtlandschaft andererseits müssen Planer und Architekten kennen, um sie zu nutzen oder auch zu vermeiden. Der Umweltatlas des Senats liefert eine umfassende und differenzierte Beschreibung und Bewertung: Boden, Wasser,

Das ist auch für ein Forschungsprojekt unter Koordination der TU Berlin von Bedeutung: „Stadtklima im Wandel“ entwickelt und überprüft ein neues effizientes und benutzerfreundliches Modell, mit dem ganze Städte gebäudeauflösend simuliert werden können, so dass Ergebnisse sowohl zu atmosphärischen Prozessen aber beispielsweise auch zur Luft-



## Die Klimadaten sind gefragt

Luft, Biotop aber auch der Verkehr, Lärmbelastungen und die Flächennutzung werden in zahlreichen Karten, Texten und Abbildungen erfasst und sind auch übers Internet allen zugänglich.

Die Begrünung von Fassade und Dach dämmt gegen Hitze und Kälte und verbessert das Mikroklima



„Die Nutzung dieser Datenquelle ist übrigens enorm“, erklärt Jörn Welsch aus der Abteilung Geoinformation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: „Wir verzeichnen etwa 600 000 Gesamt-Zugriffe im Monat.“ Und je genauer und umfangreicher die Daten, die gemessen und ausgewertet werden, um so konkreter und handhabbarer lässt sich der Status quo in der Stadt darstellen.

temperatur, Luftfeuchte oder zu Luftschadstoffen vorliegen werden. „Mit dem Stadtklimamodell werden wir untersuchen können, was sich durch bauliche Eingriffe ändert“, erklärt Ute Fehrenbach, eine Projektkoordinatorin. Wie sich Kaltluftströme verlagern oder Niederschläge auswirken, ob Turbulenzen und Luftwirbel durch den Bau von Hochhäusern entstehen oder wie der Verkehr umgeleitet wer-

den muss, um eine Schadstoffbelastung nachhaltig zu senken. Dass man selbst beim Bau von Hochhäusern das Mikroklima positiv beeinflussen kann, zeigen die beiden Wohntürme „Bosco Verticale“ („vertikaler Wald“) in Mailand. Bei dem prämierten Bauprojekt wurden Bäume und Sträucher in die Fassade integriert. Sie filtern Feinstaub und CO<sub>2</sub> aus der Luft, spenden den Bewohnern Schatten und angenehme Kühle und dämpfen gleichzeitig ein wenig den Verkehrslärm. Nach dem gleichen Vorbild will der prämierte Erbauer, der Architekt Stefano Boeri, auch einen grünen Wolkenkratzer in der Schweiz bauen. Im „Tour des Cèdres“ mit 36 Stockwerken bei Lau-



sanne sollen über 100 Bäume wachsen. In China soll sogar ein ganzes Viertel mit solchen „urbanen Wäldern“ entstehen und in Holland ein Sozialwohnungsbau.

Solche spektakulären Projekte gibt es in der deutschen Hauptstadt noch nicht, aber in den letzten Jahren hat man immerhin mit dem Überlegen angefangen. „Die Wohnungswirtschaft ist dem Thema gegenüber grundsätzlich aufgeschlossen“, sagt David Eberhart, Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Erstellungskosten und Pflegeaufwand müssten jedoch im Rahmen bleiben. Bei rund 42 Prozent der vom BBU erfassten Neubauten seien Gründächer in extensiver Form vorgesehen.



Sie erfordern im Gegensatz zu intensiven Gründächern einen weniger hohen Aufbau und werden mit pflegearmen, niedrigwüchsigen Pflanzen gestaltet. Bei einer intensiven Dachbegrünung würde man sozusagen das Dach als Grünfläche mit Bäumen anlegen, was nicht nur extrem teuer ist, sondern aus Gründen der Statik

## Geld für grüne Dächer

auch nicht überall möglich. Der Berliner Senat hat kürzlich beschlossen, Dachbegrünungen zu fördern. Das „1000-Dächer-Programm“, das ab August starten soll, zahlt Hauseigentümern in bestimmten Stadtteilen bis zu 60000 Euro, wenn sie ihre Dächer bepflanzen. Für 1000 Dächer dürfte es bei einem Fördervolumen von 3,5 Millionen bis 2023 freilich nicht reichen.

Gründächer sind nicht teuer, und die blühenden Pflanzen sehen schön aus, wie die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf aus eigener Erfahrung weiß. Sie wurde vom BBU kürzlich für ihren Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit Gründächern ausgezeichnet. Auch die Anlage kleiner Mietergärten im Innenhof der Anlage gehört zum Konzept.

Im Märkischen Viertel wurden unlängst auf einem Parkplatz Bäume in Reihen gepflanzt. Das dichte Blät-



terdach sorgt nicht nur dafür, dass die Autos fast unter dem Grün verschwinden, sondern verhindert auch, dass die Hitze von der Bodenfläche aufgenommen und reflektiert werden kann.

Und wie wäre es, ein ganzes Haus mit Moos überwuchern zu lassen? Die beiden SPD-Abgeordneten Ulker Radziwill und Iris Spranger können sich das gut vorstellen. Von ihnen stammt die Idee, auf dem Dach des Neuen Kreuzberger Zentrums urbane Gärten anzulegen und die Fassade mit Moos zu bepflanzen. Doch die Machbarkeitsstudie, die die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag als Eigentümerin in Auftrag gegeben hat, nahm der Ini-

tiative den Wind aus den Segeln. Bei der Schaffung von Grünflächen auf dem Dach gibt es Sicherheitsbedenken, und eine Fassadenbepflanzung sei zu teuer.

Innovatives findet sich in Berlin bisher vor allem bei Büro- und Geschäfts-



Jalousien und Rollläden verhindern, dass sich Räume durch zu starke Sonneneinstrahlung aufheizen

häusern, etwa der vertikale Garten samt Wasserspiel im Dussmann-Haus in der Friedrichstraße. Der französische Botaniker Patrick Blanc, der den Urwald 2012 gestaltet hat, gilt als Erfinder der vertikalen Gärten. Hier wachsen die Pflanzen nicht aus dem Boden, sondern aus der Wand. Über 6000 tropische Gewächse blühen und ranken auf der 270 Quadratmeter großen Fläche und verbessern das

## Wie Sie die Hitze aus der Wohnung fernhalten

Nur in seltenen Fällen ist der Vermieter dafür zuständig, für Abkühlung zu sorgen. Anders als beim Arbeitsplatz, wo maximal 26 Grad als zumutbar gelten, gibt es für Wohnräume keinerlei Richtlinien. Man kann weder die Miete mindern noch vom Vermieter den Einbau einer Klimaanlage verlangen.

Der sommerliche Temperaturanstieg in einer Dachgeschosswohnung sei kein Mangel und zudem schon bei der Anmietung offensichtlich gewesen, urteilte beispielsweise das Amtsgericht Leipzig (AG Leipzig vom

6. September 2004 – 164 C 6049/04).

Einzige Ausnahme stellen Neubauwohnungen dar. So gab ein Hamburger Gericht einem Mieter Recht, der die Miete gekürzt hatte, weil sich seine Dachgeschosswohnung tagsüber über 30 Grad aufgeheizt hatte. Die Vermieterin wurde dazu verurteilt, für einen besseren Wärmeschutz zu sorgen, damit die beim Bau des Hauses 1998 geltenden Normwerte eingehalten werden (AG Hamburg vom 10. Mai 2006 – 46 C 108/04). Für Neubauten schreibt die

Energieeinsparverordnung (EnEV) den sommerlichen Hitzeschutz vor. Er muss bei Bau und Planung berücksichtigt werden, um bestimmte DIN-Werte einzuhalten.

Übrigens sorgt auch die bei vielen Mietern ungeliebte Wärmedämmung dafür, dass im Sommer die Hitze draußen bleibt, jedenfalls nach Auskunft der Verbraucherzentrale Berlin: „Ein Großteil der Hitze dringt nämlich über schlecht gedämmte Dächer in Wohnräume“, heißt es dort. Es gibt aber auch Experten, die von einem gegenteiligen Effekt spre- ►►



**Die traditionelle Dachdämmung ist als Hitzeschutz zwispältig, Klimaanlagen haben einen gewaltigen Stromverbrauch**

Raumklima. Bereits 2008 schuf Blanc an den Galeries Lafayette, ebenfalls in der Friedrichstraße, einen grünen Fassadenschmuck. Auch ein Apartmenthaus in der Kreuzberger Glogauer Straße wurde mit einem vertikalen Garten ausgestattet. Andere Städte sind mit solchen Modellen weiter, was aber auch daran liegt, dass Berlin mehr traditionelles Stadtgrün – Straßenbäume und Grünanlagen – hat als die meisten Metropolen.

## Jede unversiegelte Fläche ist hilfreich

Beim Neubau gibt es zwar inzwischen die Vorgabe, Dachbegrünungen vorzunehmen. „Aber es gibt keine Strafen, wenn man es unterlässt – daher ist es häufig das erste, was dann wieder gestrichen wird“, sagt Ines Fischer von der Grünen Liga

Berlin. Die gute alte Fassadenbegrünung ist ebenfalls noch immer zu empfehlen. Inzwischen gibt es sehr viel bessere Systeme zur Anbringung – zum Beispiel etwas ent-



fernt von der Fassade, so dass das Mauerwerk vor Feuchtigkeit geschützt ist. „Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass eine Fassadenbegrünung ein natürlicher Dämmschutz ist und gegen Kälte und Wärme schützt“, sagt Ines Fischer. Auch begrünte Höfe tragen dazu bei, dass sich das Mikroklima in der Innenstadt verbessert. Auf jeder Fläche, die nicht versiegelt ist, kann Regenwasser versickern und dann durch die Verdunstung für eine natürliche Kühlung sorgen.

Mehr Grün statt asphaltierter Fläche ist aber nicht das einzige Mittel, die Überhitzung der Stadt abzuschwächen. So sollten Dächer und Fassaden nicht in einer dunklen Farbe, sondern weiß sein. Dunkle Oberflächen speichern nämlich Sonnenenergie und geben sie in der Nacht als Wärme wieder ab. Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung empfiehlt man Hauseigentümern außerdem, durch Gebäudeöffnungen, etwa Hofeinfahrten, die Luftzirkulation zu intensivieren. Nicht nur im Luxussegment wird zudem künftig auf Sonnenschutz in Form von Markisen oder Rollläden zu achten sein. Ebenfalls wichtig: die Frage der verwendeten Baustoffe. Im Wüstenstaat New Mexico ersetzen dicke Lehmmauern mitunter die Klimaanlage. Nun wird man in Berlin keine Lehmhäuser bauen wollen, aber auch mit der Verwendung von Lehmputz liegen erste positive Erfahrungen vor. Lehmputz kühlt im Sommer und speichert im Winter die Wärme.

Keine Frage, das Thema wird Berlin auch in Zukunft beschäftigen. New York hat vor zwei Jahren einen 106 Millionen Dollar teuren Masterplan mit dem Namen „Cool Neighborhoods NYC“ aufgelegt. Nicht um coole Kieze geht es, sondern um eine Gesamtstrategie gegen extreme Hitze.

*Birgit Leiß,  
Rosemarie Mieder*

■ Die Grüne Liga Berlin berät Mieter und Vermieter zu Hof- und Fassadenbegrünung und lobt alljährlich einen Wettbewerb zur Stadtbegrünung aus: Prenzlauer Allee 8 10405 Berlin ☎ 030 44 33 91 0 [www.grueneliga-berlin.de](http://www.grueneliga-berlin.de)

► chen: Eine gute Dämmung verhindert die Nachtkühlung, das heißt die Wärme hält sich länger im Gebäude. Welche Maßnahmen können nun Mieter selber ergreifen? Dass man die Fenster tagsüber bei der größten Hitze geschlossen halten und nachts lüften sollte, ist allgemein bekannt. Zusätzlich helfen Markisen, Rollos oder Jalousien, die Sonnenstrahlen draußen zu halten. Von außen angebracht schützen sie wirksamer vor hohen Temperaturen als von innen. Für das Dachgeschoss, womöglich noch mit Südfenster, empfiehlt Flo-

rian Munder von der Verbraucherzentrale Berlin eine „Sonnenbrille“. Gemeint ist eine dunkle Folie, die man von außen auf die Fenster klebt. Nachteil: Die Zimmer verdunkeln sich. Von Klimageräten rät die Verbraucherzentrale ab. Sie verbrauchen sehr viel Strom. Eine umweltfreundliche, preisgünstigere Alternative sind Ventilatoren. Zwar senken sie nicht die Raumtemperatur, sondern verwirbeln nur die Luft. Aber bewegte Luft fühlt sich kühler an als stehende. *bl*

### Weitere Tipps:

- Elektrische Geräte ausschalten, wenn sie nicht mehr genutzt werden – damit sie nicht weiter Wärme abstrahlen
- Schüssel mit Eiswürfeln vor den Ventilator stellen
- Ein feuchtes Laken aufhängen
- Nachthemd beziehungsweise Pyjama vor dem Schlafengehen ins Eisfach legen
- Eine mit Wasser gefüllte Wärme flasche in den Kühlschrank legen und als Bettkühlung nutzen



## BERLINER MIETENDECKEL

# Das Für und Wider der Modelle

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) hat im Juni Eckpunkte für den seit Anfang des Jahres diskutierten „Mietendeckel“ vorgelegt. Vorgesehen ist, die Mieten für fünf Jahre einzufrieren. Der Berliner Mieterverein (BMV) würde eine Deckelung mit einer Mietobergrenze bevorzugen. Das Gesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten.



Berlins Stadtentwicklungssenatorin Lompscher will die Mieten einfrieren – der Mietspiegel würde dann seine Bedeutung verlieren

Wenn das Eckpunktepapier Gesetz wird, dürfen die Mieten in Berlin fünf Jahre lang nicht erhöht werden. Auch bei Wiedervermietungen darf die Miete nicht höher liegen als beim Vormieter. Nach Modernisierungen sollen Mieterhöhungen möglich bleiben. Allerdings müssten Maßnahmen, die eine Mieterhöhung um mehr als

50 Cent pro Quadratmeter nach sich ziehen, von der Investitionsbank Berlin (IBB) genehmigt werden. Vermieter, für die das Einfrieren der Mieten nachgewiesenermaßen eine wirtschaftliche Härte bedeutet, könnten bei der IBB eine Ausnahme beantragen. Sollte die IBB eine Mieterhöhung erlauben, bekämen die betroffenen Mieter einen finanziellen Ausgleich, sofern ihr Einkommen so gering ist, dass sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Neubauwohnungen, die noch nicht vermietet waren, und Sozialwohnungen sollen vom Mietendeckel ausgenommen sein. Bei Verstößen würden Bußgelder bis zu 500000 Euro fällig. Das Einfrieren ist eine sehr transparente Regelung, hat aber Nachteile: Vermieter, die sich bisher mit moderaten Mieten zufrieden gegeben haben, müssten dieses Mietniveau für fünf Jahre beibehalten. Auf der anderen Seite würden weit überhöhte Mieten einen dauerhaften Bestandsschutz erhalten.

In der Diskussion ist daher auch eine Mietobergrenze, die nicht überschritten werden darf. Damit blie-

ben zwar höhere Mieten im laufenden Vertragsverhältnis unangetastet, bei einer Wiedervermietung dürfte jedoch nur eine Miete in Höhe der Obergrenze verlangt werden. Umziehen kann sich dann also wieder lohnen. Aber dieses Modell hat einen politischen Knackpunkt. Wo die Miete unterhalb der Grenze liegt, könnten Vermieter die Miete bis zur Obergrenze anheben, allerdings in regulierten Schritten. Die Obergrenze darf auch nicht zu hoch liegen, damit nicht nur Haushalte mit hohen Mieten von der Preisbegrenzung profitieren.

## BMV: Der Mietendeckel muss nachhaltig sein

Der BMV plädiert für ein nachhaltiges und langfristiges Mietendeckel-Konzept mit Mietobergrenzen, differenziert nach Baualter und Wohnungsgröße. Auch für die Mietersteigerung nach einer energetischen Modernisierung soll es eine Beschränkung geben, damit ein verbesserter Klimaschutz möglich wird, die Bewohner aber nicht verdrängt werden.

Grundsätzlich begrüßt der BMV, dass es Senatorin Lompscher ernst ist mit einer Mietenkappung als Landesgesetz. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Bei der Ausgestaltung des Mietendeckels sollte aber das letzte Wort noch nicht gesprochen sein.“ Gegenwind kommt von Seiten der Vermieter. Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), hält die Eckpunkte für „verfassungsrechtlich bedenklich“. Susanne Klabe vom Spitzenverband der privaten Immobilienunternehmen (BFW) sieht keinen Handlungsbedarf: „Mit dem Berliner Mietspiegel 2019 hat die Hauptstadt einen funktionierenden Mietendeckel.“ Haus & Grund Berlin wittert gar einen „unverhohlenen Klassenkampf der SPD gegen kleine und mittelständische Eigentümer“.

Der Senat will noch in diesem Jahr das Gesetz durch das Abgeordnetenhaus bringen, damit der Berliner Mietendeckel zum Januar 2020 in Kraft treten kann.

Jens Sethmann

Foto: Christian Muhrbeck

## Deckeln ist Ländersache

Die Bundesregierung schafft es seit Jahren nicht, mit Mietrechtsverbesserungen den rasanten Anstieg der Mieten aufzuhalten. Deshalb warf im Januar eine Gruppe um die Berliner SPD-Bundestagsabgeordnete Eva Högl die Idee eines Mietendeckels in die Diskussion. Zuvor hatte der Berliner Jurist Peter Weber in einer Fachzeitschrift darauf aufmerksam gemacht, dass seit der Grundgesetzänderung von 2006 das Wohnungswesen in der Zuständigkeit der Länder liegt und Berlin auf eigene Faust eine öffentlich-rechtliche Mietbegrenzung beschließen könnte. Eine solche Mietpreisbindung für Altbauwohnungen gab es bereits in der alten Bundesrepublik. Mit dem Rückgang der Wohnungsnot wurde sie ab 1960 Kreis für Kreis aufgehoben, in West-Berlin erst 1988. Die Gefahr, dass immer mehr Menschen sich das Wohnen nicht mehr leisten können, ist heute größer als damals.

js

Gute Nachricht, schlechte Nachricht: Die Neubauzahlen steigen, aber sie liegen weit hinter dem Bedarf



Foto: Nils Richter

## WOHNUNGSBAU-ZAHLEN 2018

# Mehr ist nicht genug

**Im vergangenen Jahr sind in Berlin deutlich mehr Wohnungen neu gebaut worden als in den Jahren zuvor. Doch dem Bedarf hinkt das Baugeschehen immer noch hinterher.**

Insgesamt 16 706 neue Wohnungen sind laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahr 2018 in der Hauptstadt entstanden. Das sind 1037 Wohnungen oder 6,6 Prozent mehr als 2017. Im Neubau wurden 14 463 Wohnungen fertiggestellt, 12,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die übrigen 2243 Wohnungen sind durch Aus- und Umbauten entstanden. Deren Zahl ist gegenüber 2855 Wohnun-

gen im Jahr 2017 um ein Fünftel gesunken.

Mehr als drei Viertel der neuen Wohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern, nämlich 12 858 Wohneinheiten. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beträgt hier 12,7 Prozent. In Ein- und Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Fertigstellungen 2018 um 6,7 Prozent auf 1469 neue Wohnungen.

Die steigenden Wohnungsbauzahlen sind „eine gute Nachricht für Wohnungssuchende“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Sie weiß aber auch, dass vor allem bezahlbare Wohnungen gesucht werden. Deshalb will sie den Anteil der geförderten Wohnungen weiter ausbauen, intensiver mit Genossenschaften zusammenarbeiten und private Bauherren konsequent zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum verpflichten. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen bauen seit 2017 ohnehin mindestens zur Hälfte Sozialwohnungen. „Wir werden nicht nachlassen und müssen gemeinsam weiter daran arbeiten, das hohe Niveau zu halten und auszubauen“, so Senatorin Lompscher.

Auf die Bezirke verteilt sich die Neubautätigkeit sehr ungleichmäßig. Spitzenreiter ist Treptow-Köpenick mit 2545 neuen Wohnungen, gefolgt von Mitte, Pankow und Lichtenberg mit jeweils über 2000 Wohnungen. Weniger als 800 Wohnungen sind in Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg entstanden, absolutes Schlusslicht ist Reinickendorf mit nur 436 fertiggestellten Wohnungen. An verfügbaren Bauflächen liegt es nicht: Im kleinsten und dichtest besiedelten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entstanden fast viermal so viele Wohnungen wie im weitläufigen Reinickendorf. Vielmehr scheinen einige Bezirksverwaltungen die Notwendigkeit des Wohnungsbaus noch nicht erkannt zu haben.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben im Mai ihre Neubauprognose nach oben korrigiert. Die sechs Unternehmen gehen davon aus, dass sie die Zahl der seit 2017 fertiggestellten Wohnungen bis Ende 2021 um mehr als 2100 Wohnungen auf insgesamt 26 149 steigern können. Weitere rund 5400 landeseigene Wohnungen sollen dann im Bau sein. Gelungen sei das „durch die Beschleunigung bestehender, aber auch durch den Start neuer Projekte“, wie Senatorin Lompscher erklärt. Das selbstgesteckte Ziel der rot-rot-grünen Koalition von 30 000 landeseigenen Neubauwohnungen wird damit jedoch nicht ganz erreicht.

## Zwischen Genehmigung und Bau liegen Jahre

Im ersten Quartal 2019 ist auch die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen. Insgesamt wurden in Berlin Genehmigungen für 4840 Wohnungen erteilt – ein Plus von 11,9 Prozent gegenüber dem ersten Vierteljahr 2018. Zwischen einer Baugenehmigung und dem Bezug der Wohnung liegen aber oft mehrere Jahre, nicht selten spielen spekulative Gründe eine Rolle. „Wir arbeiten weiter daran, dass aus den Genehmigungszahlen schnell bezugsfertige Wohnungen werden“, betont Katrin Lompscher.

Jens Sethmann

## Deutschlandweit enttäuschend

Noch deutlicher als in Berlin bleiben die bundesweiten Neubauzahlen hinter den Erwartungen zurück. Statt der angestrebten 375 000 Neubauwohnungen wurden im Jahr 2018 nur knapp 286 000 Wohnungen gebaut. Weniger als die Hälfte davon – 134 084 Wohnungen – entstanden im Geschosswohnungsbau. Darunter waren 64 649 wiederum teure Eigentumswohnungen und nur 69 435 klassische Mietwohnungen. „Enttäuschend“ nennt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes (DMB), die Zahlen. „Eine Wende beim Wohnungsneubau ist nicht in Sicht“, so Ropertz. „Es wird auch weiterhin zu wenig und zu teuer gebaut, vor allem werden viel zu wenige bezahlbare Mietwohnungen in den Ballungszentren gebaut.“ Aus Sicht des DMB müssen pro Jahr mindestens 80 000 Sozialwohnungen und weitere 120 000 bezahlbare Mietwohnungen fertiggestellt werden. js



## WOHNUNGSTAUSCH

## Suche groß, biete klein

Das im September 2018 gestartete Online-Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bleibt hinter den Erwartungen zurück, wie eine aktuelle Auswertung zeigt. Nun soll die Offline-Ansprache der Mieterhaushalte durch zusätzliche Werbung verbessert werden.

Das Online-Tauschportal wurde letzten Herbst vorgestellt

Senioren, die mit Auszug der Kinder weniger Wohnfläche benötigen, tauschen mit Familien mit gewachsenem Platzbedarf – ohne dass sich eine der beiden Nettokaltmieten verändert. Diese Vision hatte der Senat, als er im Herbst 2018 ein Tauschportal im Internet vorstellte, das sich an die 300 000 Mieter der landeseigenen Wohnungen bei Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM richtet.

Jetzt, acht Monate später, steht fest: Den erhofften Erfolg zeigt das Pro-

nehmen (BBU), der die Zahlen ausgewertet hat. Das Verhältnis läge etwa bei 4:1.



Foto: Nils Richter

## Tausch über die Landeseigenen hinaus

Bei der Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins im Mai dieses Jahres wurde ein Antrag verabschiedet, nach dem sich der Mieterverein nun auch gegenüber dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und dem Bundesverband der privaten Immobilienwirtschaft (BFW) dafür einsetzen soll, dass die derzeitigen Wohnungstauschregelungen der städtischen Wohnungsunternehmen auch bei den anderen in diesen Verbänden organisierten Wohnungsunternehmen eingeführt werden. Allein die BFW-Mitglieder verwalten 330 000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg. kb

jekt nicht. An zu geringem Interesse der Berliner liegt es nicht: Seit dem Start haben sich 3330 Mieter im Portal registriert – immerhin gut ein Prozent der 300 000 Bestandsmieterhaushalte der Landeseigenen. Auch an Angeboten mangelt es nicht. Insgesamt 2420 Wohnungen wurden auf der Plattform bereits angeboten, Anfang Mai fanden sich 1874 davon noch online. Dennoch waren bislang lediglich 19 Tauschvorhaben erfolgreich, 54 weitere laufen derzeit noch. „Das große Problem ist, dass wesentlich mehr Personen größere als kleinere Wohnungen suchen“, sagt Dr. David Eberhart vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

Berlin ist hier kein Einzelfall, wie ein Blick ins Nachbarland Österreich zeigt, wo der Wohnungstausch sogar gesetzlich geregelt ist. Die „Wiener Wohnen“ – größte kommunale Hausverwaltung Europas mit 500 000 Mietern – bietet eine ähnliche Online-Tauschbörse wie in Berlin bereits seit Jahren an. Auch dort wollen sich rund drei Viertel derer, die sich registriert haben, vergrößern – nur ein Viertel sucht eine kleinere Wohnung. Der Leidensdruck, in einer zu großen Wohnung zu leben, ist sicher deutlich weniger stark als in einer zu kleinen. Verkleinerung bedeutet zudem, den eigenen Hausstand zu reduzieren, Möbel und Erinnerungsstücke aufzugeben, womöglich sogar, den angestammten Kiez mit seinen Netzwerken zu verlassen – gerade für Ältere eine Herausforderung. Möglicherweise stellt aber auch das digitale Format der Tauschbörse eine Hürde für manch älteren und weniger internetaffinen Mieter dar. Sei-

tens des BBU setzt man daher verstärkt auf Offline-Ansprache: Zum Projektauftritt wurde jeder Bestandsmieterhaushalt über einen Einwurf-Flyer informiert. Zu den Sommerfesten der Gesellschaften sind Aufsteller mit Informationen zur Tauschbörse geplant. Und in den Magazinen der städtischen Wohnungsunternehmen sollen neben Anzeigen, die die Plattform bewerben, auch erfolgreiche Tauschgeschichten veröffentlicht werden.

Dass auch das technische System noch ausbaufähig zu sein scheint, zeigt eine aktuelle MieterMagazin-Leserzuschrift, in der eine Leserin beklagt, dass sie ihre inzwischen zu

## Startschwierigkeiten beseitigt

groß gewordene Wohnung nicht zum Tausch anbieten könne, weil sie sich bis heute – trotz zahlreicher Mails an die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau – nicht im Portal registrieren konnte. Beim BBU ist bekannt, dass es anfangs Probleme mit den im System hinterlegten Mailadressen gab. Diese seien nun aber beseitigt. Zudem verweist der Verband auf die Möglichkeit, telefonisch Kontakt mit der zuständigen Wohnungsbaugesellschaft aufzunehmen und sich zum eigenen Tauschwunsch in einem Kundenzentrum vor Ort beraten zu lassen. Katharina Buri

Das Online-Tauschportal für Mieter der Landeseigenen im Internet unter [www.inberlin.wohnen.de/wohnungstausch](http://www.inberlin.wohnen.de/wohnungstausch)

„Mitbestimmung nach einem abgestuften Modell“:  
Lisa Vollmer und Björn-Arne Eisermann vom Bündnis kommunal & selbstverwaltet Wohnen



Foto: Sabine Mittermeier

## BÜNDNIS KOMMUNAL & SELBSTVERWALTET WOHNEN

# Mit Mitbestimmung zu mehr Gemeinwohl

■ Die Broschüre mit dem Konzept des Bündnisses sowie Porträts einzelner Häuser und Initiativen unter <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/>

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

Das 2018 gegründete „Bündnis kommunal & selbstverwaltet Wohnen“, kurz kusWo, setzt sich für die demokratische Mitbestimmung der Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen ein. Das MieterMagazin sprach mit Lisa Vollmer von der Initiative „Stadt von Unten“ und Björn-Arne Eisermann aus der Lottumstraße 10 A, einem 1990 besetzten Haus, das heute in Selbstverwaltung ist.

**MieterMagazin:** Was war die Initialzündung zur Gründung des Bündnisses?

**Lisa Vollmer:** Zum einen das Konzept „Rekommunalisierung Plus“ von Kotti & Co sowie das Modellprojekt „selbstverwaltet und kommunal“ von Stadt von Unten. Denn Rekommunalisierung allein reicht nicht. Die Erfahrungen zeigen, dass das nicht vor Mietsteigerungen und Zwangsräumungen schützt. Zum anderen gibt es immer mehr Häuser, die über das bezirkliche Vorkaufsrecht in öffentliches Eigentum gelangt sind. Bei diesen Hausgemeinschaften ist durch den politischen Kampf ein ganz neuer Zusammenhalt entstanden. Die wol-

len mitbestimmen. Dazu kommt, dass bei einer Reihe von ehemals besetzten Häusern demnächst die Pachtverträge auslaufen.

**MieterMagazin:** Wie sind die Erfahrungen bisher? Zeigen sich die städtischen Wohnungsunternehmen aufgeschlossen?

**Lisa Vollmer:** Es wird fast alles abgeblockt mit dem Argument, das es nicht machbar sei. Oder es wird behauptet, die Mieterinnen und Mieter hätten gar kein Interesse daran. Zwar wurde im Herbst 2018 erstmals ein Kooperationsvertrag zwischen dem Mieterrat Neues Kreuzberger Zentrum und der Gewobag abgeschlossen. Doch auch hier läuft es sehr schwierig. Klar ist, dass sich die Strukturen der landeseigenen Wohnungsunternehmen erst darauf einstellen müssen.

**Björn-Arne Eisermann:** Schon in den 90er Jahren, als wir mit der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg verhandelt haben, hieß es: „Das geht doch nicht, wie stellt ihr euch das vor?“ Nach fast 30 Jahren in Selbstverwaltung haben wir bewiesen: Es funktioniert wunderbar. Wir sind die gelebte Mietpreisbremse. Wir können selber entscheiden, wie teuer und wie bequem wir es haben

wollen und ob wir beispielsweise selber das Treppenhaus streichen oder eine Firma beauftragen. Trotzdem wird immer noch so getan, als ob das völlig unrealistisch wäre. Die Gewobag hat es in all der Zeit nicht einmal geschafft, ihre Verwaltung darauf einzustellen.

**MieterMagazin:** Ist es nicht unrealistisch, dass sich Mieter in dieser Weise einbringen? Das kostet doch viel Zeit und Energie.

**Lisa Vollmer:** Es ist ein Recht, keine Pflicht. Unser Konzept sieht ein abgestuftes Modell der Mitbestimmung vor, je nach Wunsch und Organisationsgrad der Häuser. Die komplette Selbstverwaltung ist der am weitestgehende Schritt. Es kann sich aber auch, um es am Beispiel Modernisierung deutlich zu machen, auf die Offenlegung der Kosten und Mitsprache bei den Bauabläufen beschränken. Bei einer höheren Stufe können die Mieterinnen und Mieter Maßnahmen mit ihrem Veto verhindern. Bei einer Selbstverwaltung würden sie dann die Modernisierung in Eigenregie durchführen. Bei der Wohnungsbelegung geht es vom Vorschlagsrecht bis hin zur eigenverantwortlichen Vergabe durch die Mieterschaft. Soziale Belegungsrechte müssen natürlich in jedem Fall eingehalten werden. Je nach Größe und Bedarf könnte das über ein Gesamtplenium oder über repräsentative Strukturen organisiert werden. All das wollen wir jetzt beim Modellprojekt auf dem Dragonerareal in die Praxis umsetzen.

**MieterMagazin:** Aber ist es kein Widerspruch, sich einerseits für die Rekommunalisierung stark zu machen und andererseits den landeseigenen Wohnungsunternehmen mit einem solchen Misstrauen zu begegnen?

**Lisa Vollmer:** Die Unternehmen waren 15 Jahre lang auf Gewinnmaximierung getrimmt. Uns hingegen geht es um die Demokratisierung der Strukturen. Die Wohnungsunternehmen müssen stärker hinsichtlich ihres sozialen Auftrags und der Gemeinwohlorientierung kontrolliert werden. Nur so kann verhindert werden, dass wieder privatisiert wird, wenn sich der politische Wind eines Tages dreht.

Interview: Birgit Leiß

## Selbstverwaltet bei der Deutsche Wohnen

Zum „Bündnis kommunal & selbstverwaltet Wohnen“ gehören neben stadtpolitischen Initiativen wie „Kotti & Co“ und „Stadt von Unten“ auch mehrere Vorkaufshäuser, etwa die Wrangelstraße 66, sowie ehemals besetzte Häuser, die heute in Selbstverwaltung sind, darunter die Bülowstraße 52. Hier obliegen sämtliche Belange des Wohnens inklusive Miethöhe und Instandhaltung dem Hausverein. Auch die Deutsche Wohnen ist durch den Verkauf der GSW zu vier komplett selbstverwalteten Mietshäusern gekommen: Block 89 zwischen Fraenkelufer und Kohlfurter Straße in Kreuzberg. bl



BERLINER BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT 2019

# Wärmekosten gesunken, kalte Betriebskosten gestiegen

Die Berliner Betriebskostenübersicht 2019, die im Mai zusammen mit dem Mietspiegel veröffentlicht wurde, verzeichnet nur einen geringen Anstieg gegenüber den Vorjahren.

■ *Berliner Betriebskostenübersicht 2019:* [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

Bei den Heizkosten spielen auch Verbraucherverhalten und energetische Standards eine wichtige Rolle

2,56 Euro pro Quadratmeter zahlt der Berliner Durchschnittsmieter jeden Monat an Betriebskosten. Das sind vier Cent oder 1,6 Prozent mehr als bei der letzten Erhebung vor zwei Jahren. Die Preissteigerung liegt damit unter der allgemeinen Inflationsrate.

Auffällig ist, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser weiter gesunken sind: Sie liegen mit 0,90 Euro pro Quadratmeter drei Cent niedriger als vor zwei Jahren. Gründe dafür sind der milde Winter und die vergleichsweise niedrigen Brennstoffpreise im Abrechnungsjahr 2017.

Aber auch die voranschreitende energetische Sanierung des Wohnungsbestandes spart Heizkosten. Insgesamt hängen die „warmen“ Betriebskosten aber auch stark vom Wohnverhalten des einzelnen Mieters ab.

Die Summe der „kalten“ Betriebskosten ist hingegen im Schnitt um sieben Cent auf 1,66 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dazu gehören unter anderem die Wasserversorgung, die Müllabfuhr, die Hausreinigung, die Treppenhausbeleuchtung, Versicherungen und die Grundsteuer. Bei den einzelnen Kostenarten gab es wenig Veränderungen. Obwohl die Berliner Stadtreinigung (BSR) die Preise für die Müllbeseitigung und die Straßenreinigung zum Beginn des Abrechnungsjahres 2017 angehoben hatte, stiegen die dafür im Durchschnitt gezahlten Beträge nur um einen Cent pro Quadratmeter. Etwas stärker angewachsen sind die Kosten für den Aufzug, den Hauswart und die Gartenpflege. Die Kosten für die Wasserversorgung sind hingegen im Schnitt um vier Cent pro Quadratmeter deutlich gesunken.

## Berliner Betriebskostenübersicht 2019

Betriebskostenart Abrechnungsjahr 2017	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,27	0,46
Wasserversorgung	0,13	0,25	0,44
Entwässerung	0,13	0,23	0,31
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,07	0,18	0,33
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,11	0,16	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,18	0,38
Gebäudereinigung/ Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,02	0,05	0,08
Gartenpflege	0,02	0,10	0,20
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,10
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,16	0,24
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,07	0,15
Heizung	0,36	0,72	1,11
Warmwasser	0,11	0,26	0,47
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,10	0,19	0,27

Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

Nicht alle Kostenarten fallen in jedem Mietverhältnis an: Wo es keinen Aufzug, keine Gemeinschaftsantenne oder keinen zu pflegenden Garten gibt, kann dafür natürlich auch nichts abgerechnet werden. Welche Betriebskosten nach welchem Schlüssel abgerechnet werden, ist im Mietvertrag geregelt. Die Betriebskostenübersicht erscheint alle zwei Jahre zusammen mit dem Berliner Mietspiegel. Sie ist nicht rechtsverbindlich, sondern soll für Transparenz bei den Nebenkosten sorgen. Wenn man die Werte mit der eigenen Betriebskostenabrechnung vergleicht und größere Abweichungen feststellt, sollte man beim Vermieter die Abrechnungsbelege



Foto: Christian Muhrbeck

## Große Spannweite

Die Spannweite bei den Wasserkosten ist wie bei allen verbrauchsabhängigen Betriebskosten sehr groß. Auch andere Kosten sind im Einzelfall sehr unterschiedlich – je nachdem, wie groß der zu pflegende Garten ist, mit welchen Aufgaben der Hausmeister beauftragt ist und welche Versicherungen abgeschlossen wurden. Deshalb gibt die Betriebskostenübersicht neben dem Mittelwert für jeden Posten den Ober- und Unterwert einer Vier-Fünftel-Spanne an. Außergewöhnlich niedrige und extrem hohe Kosten bleiben in der Statistik unberücksichtigt.

einsehen und eine Mietrechtsberatung aufsuchen. Zu beachten ist, dass die aktuelle Übersicht auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2017 beruht. Es können also zwischenzeitlich Preisänderungen eingetreten sein. So sind im Jahr 2018 die Kosten für Gas und Fernwärme leicht und die Heizölpreise deutlich gestiegen. Die Berliner Wasserbetriebe haben 2018 den Preis für die Entwässerung gesenkt. Dagegen hat die BSR ihre Tarife für die Müllabfuhr und die Straßenreinigung zum 1. Januar 2019 angehoben.

Jens Sethmann

## WOHNEN IN AUSSERGEWÖHNLICHEN HÄUSERN

## Junggesellenhaus mit Traum-Panorama

Das Haus in der Klopstockstraße 2 ist mit 53 Metern das höchste Gebäude im Hansaviertel und steht als Solitär mitten im Tiergarten. Dass man in den 1950er Jahren, in denen der „Lebensentwurf Familie“ gängig war, ein Haus fast ausschließlich für Singles errichtete, war geradezu avantgardistisch.

■ Der Bürgerverein Hansaviertel e.V., der sich seit 2004 für Erhalt und Pflege der Bauten im Hansaviertel engagiert, hat eine sehr informative Website und veranstaltet regelmäßig Architektur-Führungen. Der Verein setzt sich auch für die Aufnahme des Hansaviertels in die Welterbeliste der UNESCO ein, gemeinsam mit dem Ost-Pendant, der Karl-Marx-Allee. <https://hansaviertel.berlin/>

Wegen seiner hochgereckten Gestalt und der gelben Farbe wird das Punkthochhaus mit seinen 164 Wohnungen auch Giraffenhäuser genannt. Und noch einen Spitznamen hat der 17-Geschosser: Junggesellenhaus. Abgesehen von zwei Penthäusern in

der obersten Etage gab es nämlich ursprünglich nur Einzimmerwohnungen, zwischen 32 und 42 Quadratmeter groß. Angeblich sollten diejenigen im Westflügel, die nur über einen winzigen „Kochschrank“ verfügen, für Männer gedacht gewesen



alle Fotos: Nils Richter

sein, während für alleinstehende Frauen im Ostteil des Gebäudes etwas größere Küchen mit Fenster gebaut wurden.

Ralph Krüger, der seit 1981 in dem Haus wohnt, stört die Enge seiner Wohnung nicht: „Es ist ein gutes Lernprogramm, sich beschränken zu müssen.“ Seine Eltern, die ebenfalls im Hansaviertel lebten, haben dem damals 20-Jährigen das Apartment gekauft. Die Struktur der Mieterschaft sei in den 1980er Jahren eine ganz andere gewesen, erzählt er: „Hier haben viele ältere Damen gewohnt, aber auch Studenten.“ Nach der Wiedervereinigung und mit dem Regierungsumzug kamen immer mehr Bundesbedienstete, Manager und Hochschulprofessoren ins Viertel. Die meisten nutzen ihre Wohnung nur zeitweise als Zweitwohnung. Studenten gibt es nach wie vor. Ab 500 Euro Miete kosten die möblierten Single-Apartments, in Einzelfällen auch deutlich mehr: Im Giraffenhäuser steigt mit dem Stock-

### Mitten in der City, mitten im Grünen

werk auch der Preis. Je höher, desto spektakulärer ist nämlich der Panoramablick. Im sechzehnten Stock, wo Ralph Krüger wohnt, hat man einen fantastischen Ausblick über die Skyline von Berlin-Mitte und den Tiergarten im Wechsel der Jahreszeiten. Statt 30000 Euro wie in den 1980er Jahren muss man heute für eine solche Wohnung allerdings bis zu 200000 Euro hinblättern.

Im Haus gehe es schon recht anonym zu, räumt Krüger ein. Die Nachbarn grüßen sich im Fahrstuhl, und mit einigen, die man schon länger kennt, unterhält man sich auch mal. Aber dass Freundschaften entstanden sind oder dass man sich verabredet, das gebe es nicht. Trotzdem sei es ein sehr schönes Wohnen, findet der 58-Jährige. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und trotz City-Lage ist man mitten im Grünen. Ein dickes Plus sei auch, dass ein Hausmeister im Haus wohnt. „Er bekommt es selbst mit, wenn mal ein Fahrstuhl kaputt ist und hat auch ein Auge darauf, wer hier hereinkommt.“

Hochaufragender Solitär im Hansaviertel: das Giraffenhochhaus





Für Jan Schildknecht macht der Blick aus dem Fenster den Minimalismus der Wohnung wett



nicht so vieles horten: „Aber der Schnitt ist intelligent und funktional gestaltet, und es gibt viel Stauraum.“ Die Erschließung des Gebäudes sei ein Raumerlebnis, schwärmt der Architekt. Anders als in vielen Häusern der Moderne gibt es keine dunklen, engen Flure. Wenn man aus einem der beiden Fahrstühle tritt – einer fährt in die geraden Geschosse, einer in die ungeraden – ist da gleich ein großes Fenster mit Ausblick auf die City-West. Eigentlich war die Wohnung für Jan Schildknecht nur als Übergangslösung gedacht. „Aber der Blick aus den obersten Etagen macht süchtig, den möchte man nicht mehr missen.“ Das tröste auch über die fehlenden Quadratmeter hinweg. „Es ist ein sehr ruhiges Wohnen, fast wie im Urlaub“, findet er. Umzugspläne hegt er erst einmal nicht.  
*Birgit Leiß*

◀ „Frauenküche“, Brötchenklappe an der Wohnungstür, Restaurant im Erdgeschoss



Durchbruch gemacht haben. Weil sich kleine, möblierte Apartments in dieser Lage ganz hervorragend für Touristen eignen, ist auch im Giraffenhaus die tageweise Vermietung an Feriengäste gang und gäbe. „Wenn ich mein Domizil mit einem Geräusch verbinden müsste, dann wären es gezogene Rollkoffer“, meint ein Eigentümer, der anonym bleiben möchte. Auch die Missstände im Umfeld – Trinkertreff am Hansaplatz, Stricher- und Drogenszene direkt hinter dem Haus – ärgern ihn. Die hohe Kriminalität und die Verwahrlosung seien ein Problem, bestätigt Jan Schildknecht, der seit sieben Jahren als Mieter im Haus lebt. Insgesamt sei das Hansaviertel eher eine Schlafstadt ohne Kiez-Flair, findet er. Schildknecht ist Pendler. In

### Lange dunkle Flure gibt es nicht

Berlin arbeitet er in einem Bezirksamt, seine Familie lebt in Süddeutschland. Im Giraffenhaus ist er ganz zufällig gelandet. Als er aus beruflichen Gründen nach Berlin ziehen musste, konnte er die Wohnung von einer Kollegin übernehmen. Dass er im Grunde nur mit einem Koffer voll Dinge einziehen konnte, kam ihm entgegen. „Die Wohnungen sind sehr eng, da muss man schon minimalistisch veranlagt sein und kann

### Milch und Brötchen frei Haus

Das denkmalgeschützte Hochhaus in der Klopstockstraße 2 wurde 1957 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung („Interbau“) im Hansaviertel errichtet. Der Anspruch war, Stadtwohnungen auf kleinstem Raum zu realisieren. Die beiden Architekten Klaus Müller-Rehm und Gerhard Siegmann gehören nicht zu den Stars der Interbau, waren aber auf Wohnungsbau spezialisiert. Finanzierungsprobleme führten dazu, dass die Fertigstellung mehrfach verschoben werden musste. Dennoch wurde das „Objekt 1“, wie man es in der Planungs- und Bauphase genannt hat, als erstes Gebäude im Hansaviertel fertig. Die Grundrisse mit den innenliegenden Bädern, Kochnischen und begehbaren Schrankräumen gelten als richtungweisend. Alle Wohnungen haben bodentiefe Fenster, so dass man im Wohnraum wie im Freien sitzen und die Aussicht genießen kann. Zum Konzept gehört auch ein Restaurant im Erdgeschoss, quasi als Ausgleich für die Mini-Küchen. In den Anfangsjahren stand den Mietern ein besonderer Service zur Verfügung: In die abschließbaren Wandschränken neben jeder Wohnungstür wurden Milch und Brötchen geliefert. Heute werden die Milch- beziehungsweise Brötchenklappen zum Teil als Postfächer genutzt. *bl*

Die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen – übrigens alle mit Mini-Balkon – wurden schon früh in Einzeleigentum umgewandelt. Es gibt viele Eigennutzer, aber auch Eigentümer, die weitervermieten, wobei häufig möbliert vermietet wird.

Ralph Krüger, freiberuflicher Lektor und Rezensent, nutzt seine Wohnung inzwischen fast nur noch zum Arbeiten. Für ein Paar ist sie definitiv eng und so ist er 2010 mit seiner Frau in die Wohnung seiner verstorbenen Eltern gezogen. Andere langjährige Bewohner haben sich im Laufe der Zeit vergrößert, indem sie die Wohnung nebenan beziehungsweise obendrüber dazugekauft und einen

## STROMPREISE

## Satter Aufschlag

Strom kostet die deutschen Haushalte mehr als jemals zuvor. Ende März gab das Vergleichsportal Verivox bekannt, dass im Bundesdurchschnitt aktuell 29,42 Cent je Kilowattstunde (kWh) fällig sind. Auch im europäischen Vergleich liegt Deutschland damit ganz vorne, nur getoppt von den Dänen. Warum sind unsere Stromrechnungen so hoch – und wie lässt sich das ändern?

■ *Sparpotenzial berechnen:*

[www.stromspiegel.de/beratung/stromcheck](http://www.stromspiegel.de/beratung/stromcheck)

Weitere Tipps zum Thema Stromtarife bietet die Stiftung Warentest unter [www.test.de/thema/stromtarife](http://www.test.de/thema/stromtarife). So hat sie unter anderem im März Wechseldienste getestet (Ergebnisse kostenpflichtig).

Zwei Drittel der deutschen Strom-Grundversorger – Energieversorgungsunternehmen wie die Stadtwerke, die in einem bestimmten Gebiet die meisten Haushaltskunden beliefern – haben laut Verivox in den ersten Monaten dieses Jahres bereits ihre Preise erhöht, und zwar um durchschnittlich rund fünf Prozent. Ein Haushalt mit drei Personen, der im Jahresschnitt 4000 kWh verbraucht, zahlt dadurch künftig 60 Euro jährlich mehr. 6,8 Millionen Haushalte sind von den Preiserhöhungen betroffen. Weitere Versorger haben Preissteigerungen für die nächsten Monate angekündigt. Die Stromanbieter begründen den Anstieg mit gestiegenen Beschaffungskosten. 2018 sind die Preise an der Strombörse – der European Energy Exchange (EEX) in Leipzig – um 30 Prozent gegenüber dem Vor-

jahrespreis gestiegen. Im September erreichten sie den höchsten Stand seit sieben Jahren, unter anderem wegen gestiegener Kosten für Kohle und Gas. Seitdem sind die Großhandelspreise wieder leicht gefallen. Weiterhin teuer sind allerdings CO<sub>2</sub>-Zertifikate. Diese „Verschmutzungsrechte“ müssen die konventionellen Stromerzeuger für den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid vorhalten. 2018 hatten sich die Preise für Emissionszertifikate im EU-Handel von rund 7 auf 20 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> fast verdreifacht – möglicherweise als frühe Reaktion auf die Reform des Emissionshandels in diesem Jahr, bei dem der bisher vorherrschende Zertifikate-Überschuss stückweise abgebaut werden soll.

Allerdings: Die Stromerzeugung macht lediglich ein Fünftel des Strompreises aus. Der Löwenanteil entfällt auf Steuern und Abgaben. Strom- und Mehrwertsteuer, Konzessionsabgabe an die jeweilige Gemeinde und sonstige Umlagen summierten sich im vergangenen Jahr auf etwa 30 Prozent der Gesamtkosten. Hinzu kommt die EEG-Umlage, auf die 2010 23 Prozent des Strompreises entfiel.

Diese Umlage – kurz für „Erneuerbare-Energien-Gesetz-Umlage“ – wurde im Jahr 2000 zur Ausgestaltung des gleichnamigen Gesetzes eingeführt. Mit ihr wird der Ausbau der Erneuerbaren Energien finanziert. 2018 wurden bereits rund 40 Prozent der Energie in Deutschland aus Sonne, Wind, Wasser, Geothermie oder Biomasse gewonnen – Tendenz steigend. Wer eine Ökostromanlage betreibt, darf den daraus gewonnenen Strom in das Netz einspeisen und erhält dafür einen staatlich festgelegten Preis. Die Netzbetreiber verkaufen diesen Strom dann an der



Strombörse – meist mit Verlust gegenüber dem, was sie zuvor an die Anlagenbetreiber gezahlt haben. Die Differenz dürfen sie sich aus dem EEG-Topf holen, der wiederum aus der EEG-Umlage gespeist wird, die jeder Verbraucher über die Stromrechnung mitbezahlt.

### EEG-Umlage geht zurück

Zwar gilt die EEG-Umlage als einer der Preistreiber für Stromkosten in Deutschland. 2019 ist sie aber, wie auch bereits 2018, gegenüber dem Vorjahr geringfügig abgesunken und liegt nun bei 6,405 statt 6,792 Cent pro Kilowattstunde. Dafür gibt es seit diesem Jahr eine neue Umlage zur Finanzierung des Ausbaus des Offshore-Netzes in Nord- und Ostsee. Sie beträgt in diesem Jahr 0,416 ct/kWh. Die EEG-Umlage wird künftig voraussichtlich noch weiter sinken, weil alte und damit teure Ökostromanlagen im Laufe der nächsten Jahre aus der Förderung fallen werden.

Einen ebenfalls großen Anteil am Strompreis haben mit rund einem Viertel die Netzentgelte – Gebühren, die die Strom- und Gasanbieter den Netzbetreibern zahlen müssen, damit sie Strom oder Gas durch das Versorgungsnetz leiten dürfen. Diese Kosten legen die Energieversorger über den Strompreis auf die Privatkunden um.

Hier gibt es jedoch große regionale Unterschiede: So werden im ländlichen Ost- und Norddeutschland höhere Entgelte fällig. Dort sind verhältnismäßig viele Ökostromanlagen

### Strom sparen – Klima schützen

Der im April veröffentlichte „Stromspiegel“ zeigt: Private Haushalte verbrauchen in Deutschland zu viel Strom. Die 226 000 untersuchten Haushalte verschwenden demnach jährlich rund 9 Milliarden Euro und verantworten den unnötigen Ausstoß von 18 Millionen Tonnen Kohlendioxid. Das entspricht in etwa den jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Braunkohlekraftwerks Weisweiler, das zu den fünf klimaschädlichsten Kraftwerken Europas zählt.

Jeder Haushalt könnte im Schnitt 230 Euro Stromkosten sparen und damit nicht nur den eigenen Geldbeutel schonen, sondern auch einen Beitrag zu Klimaschutz und Energiewende leisten, so der Tenor der Untersuchung. Ob Waschmaschine, Beleuchtung oder Unterhaltungstechnik: Wo genau gespart werden kann, hängt unter anderem von Haushaltsgröße und Wohnsituation ab. Ein Onlinerechner hilft, die eigenen Sparpotenziale zu erkennen.

Hinter dem „Stromspiegel“ steht ein Bündnis aus Verbraucherorganisationen, Forschungseinrichtungen, Energieagenturen und Wirtschaftsverbänden. kb





Foto: dpa

30 Euro. Dem Kunden abverlangt wurde aber durchschnittlich das Doppelte – ein satter Aufschlag. Das ist besonders vor dem Hintergrund, dass Anbieter in der Vergangenheit Preissenkungen häufig mit Verweis auf langfristige Lieferverträge nicht unmittelbar an ihre Kunden weitergegeben haben, schwer nachvollziehbar. Verbraucherschützer kritisieren deswegen auch, dass sich Erhöhungen immer deutlich schneller auf den Rechnungen der Haushalte bemerkbar machen als Preissenkungen. Dass die Preise nicht direkt zum Beschaffungskosten-Höchststand im Herbst, sondern erst in den letzten Monaten erhöht wurden, darin sehen Experten eine „Masche“ der Stromanbieter. Denn im Januar, wenn die Neujahrsvorsätze noch frisch sind,

### Es gibt auch Preissenker

wollen viele Kunden ihre Ausgaben reduzieren und sehen sich nach neuen Stromverträgen um. Es macht also aus Anbietersicht durchaus Sinn, das Ende dieser Phase abzuwarten. Verbraucherschützer raten dazu, konsequent den Anbieter zu wechseln, um den Wettbewerb in Schwung zu bringen. Denn die Verivox-Untersuchung hat auch ergeben: Rund zwei

in Betrieb. Zum anderen gilt: Je mehr ein Unternehmen in die eigene Infrastruktur investieren muss, desto teurer wird es für den Endkunden. Besonders tief in die Tasche greifen müssen daher Bewohner dünn besiedelter Regionen. Deutlich günstiger kommen die Menschen in den Ballungsgebieten weg. 2019 sind die Netzentgelte – nach einem leichten Abfall 2018 – im Bundesdurchschnitt um 1,4 Prozent wieder leicht angestiegen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Anstieg in den kommenden Jahren deutlich Fahrt aufnimmt, was vor allem mit dem Ausbau der Stromtrassen zusammenhängt. Die Kohle-

zulande miteinander. Vergleichsportale wie Verivox oder Check24 bieten eine gute Übersicht. Da sich Strompreise mitunter schnell ändern können, ist es sinnvoll, auf kurze Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen zu setzen. Auch Preisgarantien für die Dauer der Vertragslaufzeit sind sinnvoll. Noch einfacher machen es Dienstleister wie Switchup, Wechselpilot oder Esave, die regelmäßig Tarife vergleichen und immer den günstigsten Vertrag auswählen. Als Kunde muss man sich dann um nichts

◀ 2018 sind die Preise an der europäischen Strombörse in Leipzig um 30 Prozent gestiegen



Foto: picture alliance



Foto: picture alliance/Bernd Wüstneck dpa



Foto: picture alliance

kommission hat nun vorgeschlagen, dass der Bund ab 2023 die Netzentgelte bezuschussen soll, um Anbieter und Kunden zu entlasten. Insgesamt addierten sich die Mehrkosten für Anbieter bei einer Abgabemenge von 4000 kWh auf rund

Dutzend Anbieter haben in diesem Jahr die Preise um ein bis zwei Prozent gesenkt. Seit 1998 können Verbraucher in Deutschland selbst entscheiden, woher sie ihren Strom beziehen. Mehr als 1000 Anbieter konkurrieren hier-

mehr kümmern. Die Wechseldienste finanzieren sich über die Provisionen, die bei 20 bis 30 Prozent der Ersparnis liegen können. Und schließlich: Nicht nur an der Kosten-, auch an der Verbraucherschraube kann man drehen – und dadurch Kosten sparen und die Umwelt schonen, selbst dann, wenn man immer darauf achtet, das Licht im Flur auszuschalten, und im Sparwaschgang wäscht: Es zeigt sich immer wieder, dass die allermeisten Haushalte noch Einsparpotenziale haben.

*Katharina Buri*

Die Verteuerung der CO<sub>2</sub>-Zertifikate und der Ausbau des Versorgungs- und des Offshore-Netzes kosten weit weniger, als den Kunden in Rechnung gestellt wird

# Wohnen darf nicht Ware sein



Foto: Christian Mühlbeck

## Die Rufe nach einer gemeinwohlorientierten Wohnungsbewirtschaftung werden lauter

Wohnen ist ein Menschenrecht und darf keine Ware sein. Dennoch ist in Deutschland die Wohnungsversorgung überwiegend dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen. Doch der Markt versagt. Das Angebot kann die wachsende Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigen. Wer als Vermieter an einer maximalen Rendite orientiert ist, hat kein Interesse an Veränderungen – sichert der Wohnungsmangel doch anhaltend hohe Mieteinnahmen. Die Leidtragenden sind die Mieter: Sie finden keine neue Wohnung, und wer nicht zahlen kann, fliegt raus.

Deshalb nehmen die Forderungen von Politikern und Bevölkerung zu, Wohnungen nicht mehr als x-beliebige Handelsware zu behandeln, sondern die Wohnungsversorgung so zu organisieren, dass sie dem Gemeinwohl dient. Mieter versuchen, in Selbsthilfe ihr Haus zu übernehmen, bilden Vereine oder Genossenschaften. Der Senat kauft Häuser an und übergibt sie an städtische Wohnungsbaugesellschaften. Ein Volksbegehren fordert die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen. Und die Politik diskutiert über die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Dieses MieterMagazin-Spezial dokumentiert verschiedene Formen und Modelle einer gemeinwohlorientierten Wohnungsbewirtschaftung. Sie ist möglich – und notwendig.



## Von der Fuggerei zur Neuen Heimat

Das älteste Beispiel einer gemeinwohlorientierten Wohnsiedlung ist die Fuggerei in Augsburg. Sie wurde im Jahr 1521 vom Kaufmann Jakob Fugger gestiftet. Zunächst entstanden in sechs Gassen 52 Wohnungen in zweigeschossigen Reihenhäusern. Gedacht waren sie für von Armut bedrohte Handwerker und Tagelöhner, die aus eigener Kraft, zum Beispiel wegen einer Krankheit, keinen eigenen Haushalt führen konnten. Wenn sich ihre Lage besserte, sollten sie wieder ausziehen. Die Bewohner mussten „würdige Arme“ sein, das heißt Bettler wurden nicht aufgenommen. Einziehen durften außerdem nur Augsburger Bürger, die katholisch und gut beleumdet waren. Es wurde von ihnen erwartet, dass sie täglich ein Vaterunser, ein Glaubensbekenntnis und ein Ave Maria für den Stifter und die Familie Fugger sprechen. Die Jahresmiete belief sich für jede der rund 60 Quadratmeter großen Wohnungen auf einen Rheinischen Gulden. Damit konnte man damals etwa 11 Pfund Butter oder zwei Paar Stiefel kaufen.

Die Fuggerei besteht noch heute und umfasst 140 Wohnungen in 67 Reihenhäusern, in denen 150 Menschen leben. Sie wird immer noch aus dem Stiftungsvermögen Jakob Fuggers unterhalten. Für die Bewohner gelten auch heute noch die gleichen Aufnahmebedingungen wie früher. Und

Fuggerei in ► Augsburg: Heimstatt für „würdige Arme“



Foto: Nils Richter

Wohnstadt Carl Legien: Das gemeinwohlorientierte Bauen erlebte nach dem 1. Weltkrieg eine Blüte

auch die Jahresnettokaltmiete blieb ohne jeglichen Inflationsausgleich über die Jahrhunderte unverändert. Sie wurde lediglich umgerechnet und beträgt heute 0,88 Euro – für die ganze Wohnung. Solche mildtätigen Stiftungen waren früher lange Zeit die einzige Möglichkeit, in Notlagen eine Wohnung zu bekommen. Wer in den Augen der Stifter nicht „würdig“

erschien oder nicht in die gesellschaftliche Norm passte, hatte aber auch hier keine Chance.

Mit der Industrialisierung strömten im 19. Jahrhundert so viele mittellose Arbeitssuchende in die Städte, dass die Wohnungsnot nicht mehr ansatzweise mit milden Gaben einiger wohlhabender Bürger bewältigt werden konnte. „Man hat sich überzeugt, dass der Mangel an gesunden, bequemen und billigen Wohnungen für Personen, welche vor dem Proletariat bewahrt werden können und müssen, nie beseitigt werden wird, wenn man die Erbauung neuer, in räumlicher Beziehung genügender Häuser nur der Privatspekulation überlässt“, erkannte der königlich-preußische Landbau- und Forstmeister Carl Wilhelm Hoffmann im Jahr 1847. Er sah das seinerzeitige Baugeschehen in den Händen von „hartherzigen, geldgierigen, meistens mittellosen, mit erborgtem Gelde sich durchschwindelnden Baupfuschern“, die „ungesunde Schlupfwinkel, höhlenartige Keller, kalte Dachkammern und feuchte Ställe zu Wohnungen

private Bauspekulation wie noch nie. Um 1900 waren nur 0,25 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes im Besitz der Gemeinnützigen.

Erfolgreicher waren seinerzeit die Genossenschaften. Allerdings dauerte es fast 40 Jahre, bis nach der Gründung der ersten Einkaufsgenossenschaften und Raiffeisenbanken das solidarische Modell im Berliner Bauwesen zum Zug kam: Die erste Wohnungsbaugenossenschaft, die heute noch existierende Berliner Baugenossenschaft (bbg), wurde 1886 gegründet. Der Durchbruch für die Wohnungsbaugenossenschaften kam mit einem neuen Genossenschaftsgesetz im Jahr 1889, das die beschränkte Haftung der Genossenschaft eingeführt hat. Jetzt konnten auch wohlhabende Förderer gewonnen werden, die bislang von einem Engagement zurückgeschreckt waren, weil sie im Falle einer Pleite mit ihrem gesamten Vermögen hätten haften müssen. Die Zahl der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland stieg daraufhin von 38 im Jahr 1889 auf 1402 im Jahr 1914.



Foto: Adam Jones/Wikimedia

eingerrichtet, bei Abmessung der Räume mit jedem Zoll geizt“ haben. Um Abhilfe zu schaffen, gründete Hoffmann zusammen mit dem christlichen Sozialreformer Victor Aimé Huber im Jahr 1847 die „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“.

Ihr erster Neubau in der Ritterstraße konnte 1849 bezogen werden. Das älteste noch erhaltene Gebäude der Gesellschaft steht in der Torstraße 85/87. Bis zum Sommer 1850 baute die „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“ neun Häuser mit insgesamt 92 Wohnungen und neun Werkstätten. Nachahmer hat sie kaum gefunden. Nach der Reichsgründung 1871 blühte die

Zu den Förderern gehörten sozial engagierte Kaufleute und Wissenschaftler. Renommierte Architekten wie Paul Mebes und Alfred Messel lieferten Baupläne. Die Wohnanlagen boten den Genossen einige Annehmlichkeiten: So gab es Waschküchen, Siedlungsbüchereien, Konsumläden, Vereinslokale und manchmal sogar Kindergärten. Über die von Messel entworfenen Wohnanlagen war 1902 im „Handbuch der Sozialen Wohlfahrtspflege in Deutschland“ zu lesen: „Die Wohnhausanlagen des Berliner Spar- und Bauvereins, die für den Berliner Mietwohnungsbau ganz neue Typen geschaffen haben, stellen in konstruktiver

und architektonischer Beziehung wohl das mustergültigste dar, was zur Zeit auf dem Gebiete des gemeinnützigen Miethausbaus geleistet ist.“

Zahlenmäßig erlangte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft aber erst nach dem Ersten Weltkrieg größere Bedeutung. Zwischen 1919 und 1924 gründeten viele Städte eigene Wohnungsbauunternehmen, um die Wohnungsnot in eigener Regie zu bekämpfen. Auch die Gewerkschaften hoben Baugesellschaften aus der Taufe. In einem umfangreichen Wohnungsbauprogramm wurden in Berlin von 1924 bis 1931 rund 170 000 Wohnungen gebaut – mehr als die Hälfte davon durch die gemeinnützigen Unternehmen und die Genossenschaften. Nach Krieg und Teilung der Stadt wurde in Ost-Berlin der Wohnungsbau staatlich organisiert. Daneben hatten auch neugegründete Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften eine große Bedeutung. Die Mieten waren vom Staat auf einem so niedrigen Niveau festgeschrieben, dass sie allein nicht zur Instandhaltung der Gebäude ausreichten.

West-Berlin nahm hingegen den Faden aus der Weimarer Republik wieder auf. Die großen Wohnungsbaugesellschaften wie Gehag, Degewo, Gewobag oder GSW wurden nun als landeseigene Unternehmen zu den wesentlichen Trägern des Wiederaufbaus, der Stadtsanierung und des Sozialen Wohnungsbaus. Sie profitierten von den vielfältigsten Subventionen und Zuschüssen, und es begannen sich enge Verflechtungen mit der Politik herauszubilden. Zum Ende der SPD-Regierung 1981 gehörte beinahe jede vierte Berliner Mietwohnung den Gemeinnützigen. 1982 flog bei der größten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, der gewerkschaftlich getragenen Neuen Heimat, ein Betrugs- und Missmanagement-Skandal auf, der 1986 mit der Auflösung der Neuen Heimat endete. Das ließ die Stimmung gegen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft kippen. Die Bundesregierung unter Kanzler Kohl schaffte die Gemeinnützigkeit Ende 1989 ersatzlos ab. Das Bereitstellen bezahlbarer Wohnungen ist seither kein Anliegen mehr, das steuerlich gefördert wird.

**Jens Sethmann**

„G für gemeinnützig“ war einmal: Heute gehört die Gagfah dem größten privaten Vermieter Deutschlands, der Vonovia



Foto: Wikipedia

## Neuaufgabe eines bewährten Instruments?

Bis vor 30 Jahren waren in der Bundesrepublik viele Wohnungsunternehmen gemeinnützig. Weil der Wohnungsmarkt heute immer mehr aus den Fugen gerät, wird seit ein paar Jahren die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit gefordert. Im Namen vieler Wohnungsbaugesellschaften steht zwar noch ein G für „gemeinnützig“, rechtlich sind sie es aber seit 1990 nicht mehr. Gemeinnützig bedeutete: Ein Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, seine Wohnungen auf Dauer zu beschränkten Preisen zu vermieten, die auszuschüttende Rendite auf vier Prozent zu begrenzen und das Firmenvermögen nur für den Wohnungsbau einzusetzen. Dafür wird es von der Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer, in einigen Bundesländern auch von der Grunderwerbsteuer befreit. Jedes Wohnungsunternehmen konnte die Anerkennung als gemeinnützig beantragen. Die kommunalen und staatlichen Wohnungsbaugesellschaften waren ebenso gemeinnützig wie die gewerkschaftlichen Unternehmen und die meisten Wohnungsgenossenschaften. Von 1949 bis 1989 schufen die rund 1800 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik rund ein Viertel der gesamten Neubauten, insgesamt 4,8 Millionen Wohnungen. Im Jahr 1988 schaffte die CDU/CSU-FDP-Bundesregierung das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit Wirkung ab 1990 ersatzlos ab. Man hielt die Wohnungsnot der Nachkriegszeit für beendet und be-

trachtete den Wohnungsmarkt als entspannt. Der bis dahin praktizierte Steuerverzicht galt den Befürwortern eines unregulierten Marktes als verdeckte Subvention, die zu beenden sei. Eingespart hat der Staat aber nichts: Er gab stattdessen viel Geld für die Eigentumsförderung, für Wohngeldzahlungen und seit den Hartz-Gesetzen für die „Kosten der Unterkunft“ aus. Mit zwei Gutachten haben die Bundestagsfraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen im Jahr 2015 die Debatte um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit wieder belebt. Anträge der beiden Fraktionen zur Wiedereinführung sind trotz der überwiegend positiven Stellungnahmen von Experten im Juni 2017 von der Bundestagsmehrheit aber abgelehnt worden. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert weiterhin die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie hat – so DMB-Direktor Lukas Siebenkotten – schließlich gut funktioniert.

**Jens Sethmann**

Jan Kuhnert/Olof Leps:  
**Neue Wohnungsgemeinnützigkeit**  
[www.gruene-bundestag.de/publikationen/publikation/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit-ngw-langversion.html](http://www.gruene-bundestag.de/publikationen/publikation/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit-ngw-langversion.html)

Andrej Holm/Sabine Horlitz/Inga Jensen:  
**Neue Wohnungsgemeinnützigkeit**  
[www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/](http://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/)

GEMEINNÜTZIGKEIT



## Solidarisch und sicher, aber mit Demokratie-Defiziten

Das traditionsreichste Gemeinwirtschaftsmodell ist die Genossenschaft. Ins Leben gerufen wurden Genossenschaften ursprünglich als eine gemeinsame Einkaufsorganisation landwirtschaftlicher Produkte und als solidarisches Kreditinstitut.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist eine Selbsthilfeorganisation, die ihren Mitgliedern sichere und günstige Wohnungen bieten will. Wer eine Wohnung bei einer Genossenschaft möchte, muss Mitglied werden. Dazu sind je nach Größe der Wohnung Geschäftsanteile in bestimmter Höhe zu erwerben. So wird man Genosse und Miteigentümer des Unternehmens. Der Unterschied zum Mieter wird auch sprachlich deutlich: Man unterschreibt keinen Mietvertrag, sondern einen Nutzungsvertrag. Genossen genießen ein Dauerwohnrecht, sind also unkündbar.

In Berlin wohnt rund eine halbe Million Menschen bei einer der über 80 Wohnungsbaugenossenschaften. Die insgesamt 200 000 Genossenschaftswohnungen machen 12 Prozent aller Mietwohnungen in der Hauptstadt aus. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil bei 9,2 Prozent. Genossenschaften blicken auf unterschiedliche Werdegänge zurück: Es gibt altherwürdige Bauvereine aus der Kaiserzeit, ehemalige DDR-Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mit bis zu 10 000 Plattenbauwohnungen und aus der Hausbesetzerszene hervorgegangene Selbsthelfer-Genossenschaften.

Als Genosse kann man über die Geschäfte des Unternehmens mitbestimmen. Bei mehr als 1500 Mitgliedern wählen die Genossen eine Vertreterversammlung. Dabei hat jedes Mitglied unabhängig von der Höhe seiner Geschäftsanteile eine Stimme. Die Vertreterversammlung tagt einmal jährlich und wählt den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den geschäftsführenden Vorstand.

Besonders bei den größeren Genossenschaften hat das einfache Mitglied nur einen ge-

Die im Jahr 2008 gegründete Initiative „Genossenschaft von unten“ fordert deshalb mehr innere Demokratie. So sollen die Vorstände nicht mehr vom Aufsichtsrat ernannt, sondern von der Vertreter beziehungsweise der Generalversammlung direkt gewählt werden.

Berlins Genossenschaftswohnungen sind sehr beliebt: Freiwerdende Wohnungen finden fast immer unter den Mitgliedern neue Mieter. Die Bewohnerschaft ist konstant, viele Genossen wohnen Jahrzehnte in ihrer



Foto: Christian Muhrbeck

ringen Einfluss. Immer wieder fällen Vorstände Entscheidungen, die dem Solidaritätsprinzip widersprechen. So erhöhen einige Genossenschaften die Mieten bis zur Obergrenze des Mietspiegels, lehnen Arbeitslose als Wohnungsbewerber ab oder reißen sogar intakte Häuser ab, um an ihrer Stelle deutlich teurere Wohnungen neu zu bauen.

Siedlung. Die Genossenschaften sind deshalb auch ein wichtiger Stabilitätsanker auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Beim Wohnungsneubau spielen die Genossenschaften jedoch keine große Rolle. Baugrundstücke zu kaufen ist für Genossenschaften in Berlin inzwischen fast aussichtslos. Weil sie mit den Geldern ihrer Mitglieder eher vorsichtig wirtschaften, haben sie gegen finanzkräftige Investoren keine Chance. Sie nutzen deshalb für Neubauten fast ausschließlich eigene Baulandreserven, etwa indem sie ihre bestehenden Siedlungen verdichten.

**Jens Sethmann**

### Genossenschaftsforum

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

Initiative

### Genossenschaft von unten

[www.genossenschaft-von-unten.eu/](http://www.genossenschaft-von-unten.eu/)

### BMV-Infoblatt 42: Was ist eine Wohnungsbaugenossenschaft?

[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-42-was-ist-eine-wohnungsbaugenossenschaft.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-42-was-ist-eine-wohnungsbaugenossenschaft.htm)

Wohnungsbaugenossenschaft Lichtenberg WGLi (Bild oben), Paul-Francke-Siedlung des Beamtenwohnungsvereins: unterschiedliche Werdegänge über 130 Jahre



Foto: Christian Muhrbeck

Mehr Demokratie:  
Kooperations-  
vertrag im Neuen  
Kreuzberger  
Zentrum; mehr  
sozialer Anspruch:  
Neubauten im  
geförderten  
Wohnungsbau in  
der Wasserstadt  
Oberhavel



Fotos: Nils Richter



## So sozial, wie der Senat es vorgibt

Das Land Berlin besitzt heute sechs eigene Wohnungsbaugesellschaften: Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM. Sie vermieten zusammen rund 310 000 Wohnungen. Sie sind rechtlich als GmbH oder Aktiengesellschaft organisiert. Die Geschäftsanteile liegen komplett beim Land Berlin, und in den Aufsichtsräten sitzen Senatoren und Staatssekretäre.

Die Landespolitik hat also einen unmittelbaren Einfluss auf die Geschäfte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Sie verhalten sich so, wie der Senat es ihnen vorschreibt. So war es in den 90er Jahren Vorgabe, die Unternehmensschulden abzubauen und die Senatsfinanzen zu sanieren. Deshalb haben die Wohnungsbaugesellschaften im großen Stil Wohnungen verkauft. Von 1995 bis 2002 gab es eine Welle von erzwungenen Fusionen. Bei diesen „In-sich-Verkäufen“ musste ein Unternehmen den Kaufpreis für das andere Unternehmen an die notorisch klamme Senatskasse überweisen. Bei der Vermietung haben sich die landeseigenen Gesellschaften in dieser Phase kaum von Privaten unterschieden: Sie verlangten, was der Markt hergab, und fielen nicht selten sogar als Mietpreistreiber auf. Schließlich wurden 1998 die Gehag und 2004 die GSW komplett verkauft. Von 18 städtischen Wohnungsbaugesellschaften blieben am Ende sechs übrig.

Die Städtischen hatten von 2003 bis 2008 auch die zweifelhafte Aufgabe, im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost Teile ihres

Wohnungsbestandes abzureißen. Private Vermieter wären wohl kaum dazu bereit, zur „Marktberreinigung“ ihr Eigentum zu vernichten. So haben allein die Degewo und die Stadt und Land in Marzahn-Hellersdorf rund 3000 Wohnungen abgerissen. Angesichts eines daraufhin wieder enger werdenden Wohnungsmarktes hat der Senat 2012 mit den Wohnungsbaugesellschaften das sogenannte Mietenbündnis geschlossen. Darin sind unter anderem die Mieterhöhungsmöglichkeiten beschränkt und die Vergabe von Wohnungen an Benachteiligte geregelt worden.

Inzwischen wurde das Mietenbündnis durch eine Kooperationsvereinbarung ersetzt: Seit Anfang 2017 sind bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mieterhöhungen auf vier Prozent in zwei Jahren begrenzt. In Härtefällen wird die Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens gesenkt. 60 Prozent der Wohnungen gehen an Haushalte, die wegen ihres geringen Einkommens einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Bei Modernisierungen wird die Umlage auf sechs Prozent reduziert und die daraus resultierende Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Außerdem sollen die Städtischen bis 2021 mindestens 30 000 neue Wohnungen bauen und wenigstens 10 000 Bestandswohnungen ankaufen.

Den Unternehmen wurde auch mehr Demokratie verordnet. Seit 2016 hat jede Gesellschaft einen Mieterat. Die Mieterinitiative „Kommunal und selbstverwaltet wohnen“ wirbt für eine Mieterselbstverwaltung in rekommunisierten Häusern. Die Gewobag hat bereits mit dem Mieterbeirat des angekauften Neuen Kreuzberger Zentrums

eine solche Vereinbarung geschlossen. Für die Bürgerbeteiligung bei Neubauvorhaben gibt es seit 2017 verbindliche Leitlinien. Die Vorgaben der Politik haben die Städtischen wieder zu sozialen Vermietern gemacht, die dem Mietenwahnsinn des freien Marktes etwas entgegensetzen. Eine andere Landesregierung könnte das allerdings auch schnell wieder beenden.

**Jens Sethmann**

Kooperationsvereinbarung  
„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml)

Gemeinsame Website der Städtischen  
<https://inberlinwohnen.de/>

Initiative „Kommunal und selbstverwaltet wohnen“  
[www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de](http://www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de)

BMV-Infoblatt 43  
Wohnraumversorgungsgesetz, Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften  
[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-43-berliner-wohnraumversorgungsgesetz-kooperationsvereinbarung-mit-den-staedtischen-wohnungsbaugesellschaften.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-43-berliner-wohnraumversorgungsgesetz-kooperationsvereinbarung-mit-den-staedtischen-wohnungsbaugesellschaften.htm)

BMV-Infoblatt 72  
Tipps zum Wohnberechtigungsschein (WBS)  
[www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-72-tipps-zum-wohnberechtigungschein-wbs.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-72-tipps-zum-wohnberechtigungschein-wbs.htm)



## Wohnen in Eigenregie

Mieter, die ihre eigenen Mieten festlegen und sich ums Treppenputzen und Heizöl-Bestellen kümmern? Das gibt es – und es funktioniert erstaunlich gut.

Wohl niemand hat damit gerechnet, dass die Freiburger Rebellen, die 1983 das „Miethäuser Syndikat“ gründeten, eine solche Erfolgsgeschichte schreiben würden. Heute ist der Verbund die erste Anlaufstelle für Mieter, die ihre Häuser kaufen wollen, um nicht einem Spekulanten in die Hände zu fallen. Erst nach der Jahrtausendwende, als der Druck auf den Immobilienmarkt stieg, nahm das Modell Fahrt auf. In Berlin kam die Grünberger Straße 73 im Jahre 2003 als erstes Haus zum Freiburger Verbund. Inzwischen gibt es 183 Projekte bundesweit, 18 davon in Berlin.

Anders als viele zunächst annehmen, ver gibt das Miethäuser Syndikat kein Geld. Man unterstützt die Bewohner – die sich zunächst als Hausverein organisieren müssen – mit Knowhow und guten Kontakten zu Stiftungen, die als Geldgeber in Frage kommen. Die Finanzierung ist der wunde Punkt des Ganzen. Banken scheiden in der Regel aus, weil sie zuviel Eigenkapital verlangen. Wenn sich keine Stiftung findet, sucht man daher nach privaten Geldgebern, die Direktkredite als „solidarische Finanzspritze“ gewähren. Für diesen Kredit kommen die Bewohner dann über die Mieten auf. Zusätzlich zahlen sie einen Solidarbeitrag, mit dem das Syndikat die GmbH-Einlagen anderer Häuser finanziert.

Mietvertrag mit ►  
weitgehender  
Bewohnerauto-  
nomie: ehemaliges  
Besetzerhaus in der  
Kohlfurter Straße

Weiterverkauf  
der Wohnungen  
ausgeschlossen:  
Syndikat-Projekt  
Zossener Straße 48

Eigentümerin des betroffenen Hauses wird eine GmbH. Ihr gehören der Hausverein als Minderheits-Gesellschafter sowie das Miethäuser Syndikat an. „Das Konzept ist insofern beispielhaft, weil es verhindert, dass die Wohnungen später weiterverkauft werden können“, sagt Yvonne von Langsdorff aus der Zossener Straße 48, einem der Hausprojekte. Da nicht die einzelnen Mieter, sondern der Verein Gesellschafter ist, haften die Bewohner übrigens nicht mit ihrem Privatvermögen. Als Stammkapital für die Haus-GmbH müssen die Mieter 25 000 Euro zusammenlegen.

Der Fall Zossener Straße zeigt aber auch, dass das Modell angesichts horrender Kaufpreise in Berlin kein Garant mehr für preisgünstiges Wohnen ist. Die Miete der Bewohner beträgt jetzt 8,50 Euro pro Quadratmeter – eine Höhe, die sich aus der Kredit-Verpflichtung errechnet. Allerdings könnten die Mieten wegen der sinkenden

Tilgungsraten langfristig auch wieder sinken.“ Das wichtigste aber ist: „Uns kann niemand mehr aus der Wohnung drängen oder unser Haus zum Renditeparkplatz machen“, erklärt Yvonne von Langsdorff. Auch entscheiden die Mieter nun über alle Belange des Wohnens selber.

Die Häuser dem Zugriff des Marktes zu entziehen ist auch das Ziel von ehemals besetzten Häusern wie dem Block 89 zwischen Kohlfurter Straße und Fraenkelufer in Kreuzberg. Einige wurden noch in den 1980er Jahren in Eigenregie von den Bewohnern saniert – zum Teil mit dem damaligen Selbsthilfe-Programm des Senats – und haben Verträge mit sehr weitgehender Autonomie ausgehandelt. Die Häuser gehören also nicht den Mietern, sondern meist städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder im Falle des Block 89 der Deutsche Wohnen. Doch die Mieter können weitgehend schalten und walten, wie es das Plenum



Fotos: Sabine Mittermeier



entscheidet. „Wir leben und lieben Selbstverwaltung“, heißt es beim Block 89. Im Laufe der Jahrzehnte sei man zu einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft zusammengewachsen. Man teilt sich Waschküche und Werkraum und engagiert sich für die Nachbarschaft. Und die Miete? Sie ist dank des langfristigen Vertrags sehr günstig. Jeder zahlt eine Pauschale, die auch Reparaturen, Strom und Weiteres beinhaltet.

**Birgit Leiß**

Miethäuser Syndikat  
[www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)



Deutsche  
Wohnen & Co  
enteignen!  
Hier unterschreiben

Nach erfolgreichem Volksbegehren sollen vergesellschaftete Bestände in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden

## Wohnungsbewirtschaftung in kommunalem Betrieb

Das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ will Vermieter, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen haben, vergesellschaften. Nach dem bisher nie angewendeten Artikel 15 des Grundgesetzes können Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel „zum Zwecke der Vergesellschaftung“ in Gemeineigentum überführt werden. Die Wohnungen dürften dabei nicht in die als GmbH beziehungsweise AG organisierten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eingegliedert werden. Deshalb sollen – sofern das Volksbegehren Erfolg hat – die vergesellschafteten Wohnungen und Grundstücke in einer neuen Anstalt öffentlichen Rechts unterkommen, in der sie ohne Gewinnabsichten rein kostendeckend verwaltet werden. Es wäre das erste Wohnungsunternehmen in dieser Rechtsform.

Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) sind Betriebe im Besitz des Bundes, eines Bundeslandes oder einer Kommune. Rundfunkanstalten, Landesbanken und Sparkassen sind traditionell als AöR organisiert. Mit dem Berliner Betriebsgesetz wurden 2006 die bisherigen Eigenbetriebe Berliner Stadtreinigung (BSR), Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und Berliner Wasserbetriebe (BWB) in Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt. Der Träger einer solchen Anstalt – hier das Land Berlin – ist verpflichtet, das Unternehmen mit den zur Aufgabenerfüllung nötigen finanziellen Mitteln auszustatten und so dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Der Träger haftet grundsätzlich auch unbegrenzt für die Verbindlichkeiten der Anstalt. Deshalb können AöR nicht insolvent werden.

Wie eine AöR ihre Geschäfte führt, wird in einer Satzung geregelt. Für ein Wohnungsunternehmen könnte man beispielsweise festschreiben, dass es nicht gewinnorientiert arbeiten darf, eine Mietermitbestimmung gewährt und der öffentlichen Kontrolle unterliegt.

**Jens Sethmann**

**Volksbegehren  
„Deutsche Wohnen & Co enteignen“**  
[www.dwenteignen.de/](http://www.dwenteignen.de/)

**Wohnraumversorgung Berlin AöR**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/  
wohnen/wohnraumversorgung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/)

## Der Boden ist Gemeingut

Die Aktivisten der Initiative „Community Land Trust“ aus Friedrichshain-Kreuzberg gründen zurzeit nach dem Vorbild ähnlicher Modelle aus dem angelsächsischen Raum eine Stadtbodenstiftung für Berlin, um Grund und Boden dauerhaft für gemeinwohlorientierte Projekte zu sichern. Die Grundidee entstand Anfang der 1970er Jahre in den Südstaaten der USA. In den 1980er Jahren wurde das Modell auf Wohngebäude übertragen.

Der Community Land Trust (CLT) ist rechtlich eine besondere Eigentumsform ähnlich einer Stiftung, bei der das Eigentum am Grundstück vom Eigentum an den darauf errichteten baulichen Strukturen getrennt ist, um Grund und Boden so dauerhaft dem Markt und damit der Spekulation zu entziehen. Der CLT verwaltet Grundstücke treuhänderisch und verpachtet sie mit einem in der Regel auf 99 Jahre angelegten Erbbaupachtvertrag an die Nutzer. Die Grundstücke übernimmt der CLT von Privatpersonen, Genossenschaften oder Hausprojekten – durch Schenkung oder Kauf. Die Finanzierung erfolgt durch Einlagen von anderen Stiftungen, günstige Kredite von unterstützenden Personen und Institutionen, öffentliche Startfinanzierung, Crowd Funding und Einnahmen aus dem Erbbauzins.

Die Nutzer – Genossen bei Genossenschaften oder einfache Mieter – schließen Verträge mit den Vermietern von Wohnraum, der auf diesen Grundstücken errichtet worden ist. Diese Vermieter unterhalten wiederum Erbbauverträge mit der Stadtboden-

Das angelsächsische Modell des „Community Land Trust“ hat jetzt auch in Berlin Nachahmer gefunden



Foto: CAAS



stiftung. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum ist ausgeschlossen. Bei der Wohnungsvergabe werden Geringverdiener bevorzugt, bei der Auswahl der Gewerbetreibenden ist der Bedarf der Nachbarschaft entscheidend.

Die Miete ist eine Kostenmiete – so niedrig wie möglich. Andre Sacharow, einer der Initiatoren der Initiative: „Wir reden mit den Mietern, wie viel sie maximal leisten können, und wir versuchen so viel Förderung zu organisieren, dass die Mieten möglichst nicht steigen werden. Die Miete wird zwar am Ende von den Betreibern festgelegt – wir passen jedoch auf, dass da niemand einen Profit abschöpft.“

Die Berliner Initiative kam im Frühjahr 2018 zum ersten Mal zusammen. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt das Team in der Gründungsphase. Inzwischen liegt die Satzung vor, im September beginnen Verhandlungen mit mehreren privaten Eigentümern, um Mietshäuser und Gewerberäume in den Fonds zu überführen. Demnächst wird der Vorstand gewählt – von einem Gremium, bestehend zu je einem Drittel aus Nutzern, Anwohnern und der Öffentlichkeit. Unter dem Namen Stadtbodenstiftung wollen Sabine Horlitz, Andre Sacharow und ihre Mitstreiter diese demokratische Stiftung aufbauen, um Mieter und Nutzer dauerhaft abzusichern.

**Rainer Bratfisch**

Berliner Initiative  
„Community Land Trust“  
kontakt@clt-berlin.org  
<https://clt-berlin.org/>  
☎ 0174 71832 15



**Wohnhaus in der Leo-Baeck-Straße: Die „Hilfswerk-Siedlung“ der evangelischen Kirche ist einer der größten gemeinwohlorientierten Wohnungsanbieter**

## Wohnraum schaffen aus sozialer Verantwortung

Die Wohnungsversorgung besonders benachteiligter Bevölkerungsgruppen haben sich verschiedene gemeinnützige Stiftungen und kirchliche Wohnungsunternehmen zur Aufgabe gemacht. Nicht immer werden sie dem hohen sozialen Anspruch gerecht. Eine der größten gemeinwohlorientierten

Hilfswerk-Siedlung ist eine GmbH. Die Gesellschafter – neben der Evangelischen Kirche und dem Diakonischen Werk auch eine Stiftung – erhalten keine Ausschüttungen. Ziel ist es, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Überwiegend beteiligt man sich am öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat mittlerweile klargestellt, dass man die HWS als gemeinwohlorientiertes Unternehmen trotz seiner Größe nicht enteignen will. Dem Berliner Mieterverein ist



Foto: Christian Muhrbeck

Wohnungsanbieter ist die „Hilfswerk-Siedlung“ (HWS). Das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin Brandenburg/Schlesische Oberlausitz, das unlängst im Zusammenhang mit der Berliner Enteignungsdebatte in die Schlagzeilen geriet, ist Eigentümerin von rund 4500 Wohnungen in Berlin.

Nach dem Krieg, als Deutschland in Trümmern lag, beschloss die Synode der Evangelischen Kirche, sich am Sozialen Wohnungsbau zu beteiligen. In der Anfangszeit entstanden Häuser für Kriegswitwen, Geflüchtete und Arbeitslose, vor allem in Zehlendorf. Später, in den 1970er Jahren, war die HWS einer der Bauherren der Gropiusstadt. Noch heute besitzt sie in der Großsiedlung rund 1500 Wohnungen und engagiert sich für die Entwicklung der Nachbarschaft. So zahlt eine Kita dort für ihre Räume beispielsweise nur die Betriebskosten, und im Jahre 2016 stellte die HWS Wohnungen für Geflüchtete und ein Willkommensbüro zur Verfügung. „Wir sind kein gewinnorientiertes Unternehmen“, betont Geschäftsführer Jörn von der Lieth. Die

die HWS indes nicht als besonders vorbildlicher Vermieter aufgefallen.

Auch Stiftungen engagieren sich im Bereich gemeinwohlorientiertes Wohnen. So verfügt die Fürst-Donnersmarck-Stiftung, die sich seit über 100 Jahren für Menschen mit Behinderung einsetzt, auch über Häuser, in denen barrierefreie Wohnungen oder Wohngemeinschaften mit Behinderten untergebracht sind. Stiftungen dürfen zwar Gewinne machen, diese aber nicht in die eigene Tasche stecken. Vielmehr müssen sie in neue Projekte für gemeinnützige Zwecke fließen.

Weil Frauen in Not auf dem überbelegten Wohnungsmarkt immer häufiger auf der Strecke bleiben, hat die „Koeppjohann'sche Stiftung“ erstmals in ihrer über 220-jährigen Geschichte ein Wohnprojekt initiiert, gemeinsam mit dem Diakonischen Werk Berlin. „Die jahrelange Erfahrung mit Frauen, die auf der Straße leben, hat uns dazu veranlasst“, sagt Janka Haverbeck vom Stiftungsvorstand. Es sei ein absoluter Glücksfall gewesen, dass man von der Evangelischen Kirchengemeinde am



Foto: Kaija Bilo

**Frauenwohnprojekt von Diakonischem Werk und Koepjohann'scher Stiftung in der Tieckstraße**

Weinberg ein ehemaliges Pfarrhaus mit einem Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre erwerben konnte. 2,9 Millionen Euro hat die Stiftung in die denkmalgerechte Sanierung und den Umbau gesteckt. Im Februar 2019 wurde hier, in der Tieckstraße 17 in Mitte, ein Wohn- und Beratungshaus für Frauen eröffnet. Auf vier Etagen gibt es Einzel- und Doppelzimmer sowie Apartments für insgesamt 34 Frauen und ihre Kinder. Außerdem wurde im Souterrain die Notunterkunft „Marie“ eingerichtet, in der Frauen für bis zu drei Wochen ein Dach über dem Kopf finden.

Doch nicht jede Stiftung, die sich auf dem Wohnungsmarkt tummelt, ist als Wohltäterin unterwegs. Beispiel: die Bürgermeister-Reuter-Stiftung, die einst innerdeutsche Flüchtlinge unterstützte und heute vor allem Wohnraum für Studierende und Auszubildende zur Verfügung stellt. Nicht Gewinnmaximierung, sondern solide Kostendeckung bestimmt nach Eigendarstellung deren wirtschaftliches Konzept. Das sieht dann so aus: Ein zwölf Quadratmeter großes Zimmer im Studentenwohnheim in der Brunnenstraße kostet 417 Euro alles inklusive und für ein 21 Quadratmeter großes Apartment in Lichtenberg muss man sage und schreibe 640 Euro bezahlen.

**Birgit Leiß**

## Wohnungspolitik mit langem Atem

Das Wiener Modell, das auf die sozialdemokratisch geprägte Zeit von 1918 bis 1934 – das „Rote Wien“ – zurückgeht, gilt nach wie vor international als gelungenes Beispiel einer sozial orientierten und nachhaltigen staatlichen Wohnungspolitik. Im Gegensatz zu Berlin widerstand die Wiener Stadtverwaltung auch der Versuchung, in schlechten Haushaltsjahren ihre Wohnungsbestände zu veräußern. Ein Viertel aller Wohnungen gehört heute der „Wiener Wohnen“, einem städtischen Unterneh-

sich für eine Gemeindewohnung anmelden. Die Wartezeit: einige Monate, manchmal auch einige Jahre. Einem Single steht eine Einzimmerwohnung zu, für jede weitere Person im Haushalt gibt es ein zusätzliches Zimmer. Die Miete beträgt 5,80 Euro pro Quadratmeter, plus Betriebskosten und zehn Prozent Steuern. Die Mieten sind für alle gleich – der Verwaltungsaufwand für einkommensabhängige Mieten wäre nach Ansicht der Wiener Politik und Verwaltung höher als die zusätzlichen Einnahmen. „Durch die hohen Einkommensgrenzen bleibt die Stadt gemischt, es gibt nur wenige soziale Brennpunkte“, urteilt Stefan Richter, Geschäftsführer der Stiftung Zukunft Berlin.

**Wandrelief „100 000 neue Wiener Gemeindewohnungen“ am Franz-Novy-Hof in Wien**



Foto: pa/APA/picturedesc.com

men: 220 000 Wohnungen in 1749 Gemeindebauten, über alle Bezirke verteilt. Jährlich fließen rund 600 Millionen Euro in die Wohnungsbauförderung – 420 Millionen davon kommen vom Bund. 0,5 Prozent des Bruttolohns fließen sowohl von Arbeitnehmer- als auch von Arbeitgeberseite in diesen Topf. Bei Neubauten bleiben in Wien nach wie vor zwei Drittel der Wohnfläche dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten. Jedes geförderte Neubauvorhaben wird auf die vier Kriterien soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Nutzerkosten geprüft.

62 Prozent aller Wiener Haushalte wohnen heute in geförderten Wohnungen, je zur Hälfte in Gemeindebauten und in Genossenschaften. Das Procedere, eine solche Wohnung zu bekommen, ist denkbar einfach: Wer seit mindestens zwei Jahren in der Stadt gemeldet ist, in einer zu kleinen Wohnung lebt und als Single nicht mehr als 44 410 Euro netto im Jahr verdient, kann


Auch Staatssekretär Sebastian Scheel von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen räumt anerkennend ein: „Der hohe Anteil des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestandes in Wien ist Ergebnis einer jahrzehntelangen mieterorientierten Wohnungspolitik.“

**Rainer Bratfisch**

Wolfgang Förster,  
William Menking (Hrsg.):  
**Das Wiener Modell**  
Band 1, 2. Aufl. 2017  
Band 2 2018






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

### Wohnfläche und Kappungsgrenze

**Im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt sich die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zugrunde zu legende Ausgangsmiete auch im Falle einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung (§ 536 Abs. 1 BGB) nach der vertraglich vereinbarten Miete.**

BGH vom 17.4.2019 – VIII ZR 33/18 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Im Mietvertrag war die Wohnfläche mit 94,5 Quadratmetern angegeben. Tatsächlich war die Wohnung nur 84 Quadratmeter groß. Es ging vor Gericht darum, wie sich die Wohnflächenabweichung auf die Mieterhöhung auswirkt. Geklärt ist mittlerweile nach nunmehr eindeutiger Rechtsprechung des BGH, dass es für die ortsübliche Miete auf die tatsächliche Wohnfläche und nicht auf die vereinbarte ankommt, die ortsübliche Quadratmetermiete aus dem Mietspiegel hier also „nur“ mit 84 zu multiplizieren war.

Ungeklärt war bislang hingegen, ob eine Mietminderung wegen Wohnflächenabweichung sich auf die Berechnung der 15-prozentigen Kappungsgrenze auswirkt. Anders als bei der Mieterhöhung – wo es wie gesagt immer auf die genaue tatsächliche Wohnfläche ankommt – gibt es für die Annahme eines Wohnflächenmangels eine 10-prozentige Kulanz: Erst ab einer Differenz von 10 Prozent oder mehr kann gemindert werden.

Der Mieter argumentierte: Da die Wohnfläche tatsächlich 11 Prozent geringer sei als im Mietvertrag vereinbart, sei bei der Berechnung der Kappungsgrenze eine entsprechend geminderte Ausgangsmiete anzusetzen. Es war also unter zwei Berechnungsmöglichkeiten zu entscheiden: 15 Prozent berechnet von der vereinbarten Miete vor drei Jahren oder 15 Prozent berechnet von der geminderten Miete vor drei Jahren.

Der BGH teilte die Auffassung des Mieters nicht.

Der Berechnung der Kappungsgrenze sei die vertraglich vereinbarte und nicht eine nach § 536 Abs. 1 BGB infolge erheblicher Wohnflächenabweichung geminderte

Miete zugrunde zu legen. Mietminderungen blieben bei der für die Berechnung der Kappungsgrenze maßgebenden Ausgangsmiete unberücksichtigt. Das gelte auch bei nicht unerheblichen Wohnflächenabweichungen. Auf den Umstand, dass derartige Mängel unbehebbar seien, komme es nicht an.

Die Kappungsgrenze des § 558 BGB solle verhindern, dass die Mietsteigerung in Einzelfällen ein zu starkes Ausmaß annehme. Sie diene mithin dazu, einen zu raschen Anstieg solcher Mieten, die bislang erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, zum Schutz der betroffenen Mieter zu vermeiden. Gerade in diesen Fällen gewähre allein die Begrenzung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) keinen hinreichenden Schutz zugunsten des Mieters. Die Kappungsgrenze sei daher eine zweite, selbstständig einzuhaltende Obergrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB und diene dem Schutz des Mieters in wirtschaftlicher Hinsicht.

Dieser Schutz vor einem zu raschen Anstieg seiner Zahlungspflichten orientiere sich jedoch an der Miete, zu deren Begleichung sich der Mieter vertraglich verpflichtet habe. Diese anfängliche oder während des laufenden Mietverhältnisses vereinbarte Miete habe der Mieter durch eigene Entscheidung übernommen und für sich als wirtschaftlich tragfähig angesehen. Hieran bemesse sich sein Schutz vor einer finanziellen Überforderung im Rahmen der jeweiligen Mietsteigerung.


Ohnehin werde die Wohnflächenabweichung bei der weiteren Grenze der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. Die Größe der Wohnung (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) sei nach der tatsächlichen und nicht nach der vertraglich vereinbarten Wohnfläche zu berechnen. Somit werde an dieser Stelle den schutzwürdigen Belangen des Mieters hinreichend Rechnung getragen und im Ergebnis vermieden, dass er eine im Verhältnis zur Wohnfläche überhöhte Miete zahle.

### Wohnfläche und Balkon

**a) Der Begriff der „Wohnfläche“ ist im Wohnraummietrecht auch bei freifinanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen.**

**b) Eine hiervon abweichende Berechnung erfolgt unter anderem dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrs-sitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen – vorliegend der Wohnflächenverordnung – ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird.**

BGH vom 17.4.2019 – VIII ZR 33/18 –

 Langfassung im Internet

Da eine Mietminderung wegen Wohnflächenabweichung voraussetzt, dass die Flächendifferenz mindestens 10 Prozent beträgt, kann es im Einzelfall von Bedeutung sein,

ob bei der Wohnflächenberechnung der Balkon der Wohnung mit der Hälfte der Grundfläche oder aber mit nur einem Viertel angesetzt wird.

Im zu entscheidenden Fall war die Wohnfläche der 2007 angemieteten Wohnung im Mietvertrag mit 94,48 Quadratmetern angegeben. Tatsächlich war die Wohnung gemäß einem Sachverständigen Gutachten aber nur 84,01 Quadratmeter groß. Der Sachverständige hatte den Balkon nach der Wohnflächenverordnung mit einem Viertel der Grundfläche angesetzt. Hiergegen wandte sich der Vermieter und verlangte die hälftige Berücksichtigung. In diesem Falle wäre die Minderung knapp an der erforderlichen 10-Prozent-Differenz gescheitert.

Der BGH folgte dem Sachverständigen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des 8. Senats des BGH sei der Begriff der „Wohnfläche“ im Wohnraummietrecht auch bei freifinanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen und vorlie-

gend aufgrund der im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Etwas anderes gelte dann, wenn die Mietvertragsparteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimessen oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender sei.

Eine andere, ortsübliche Berechnungsmethode könne sich aber nur ergeben, wenn sich vor Ort eine Verkehrssitte zur Anwendung eines anderen Regelwerks gebildet habe. Es reiche dafür nicht aus, wenn Vermieter oder große Teil der Vermieter das Regelwerk „Wohnflächenverordnung“ falsch anwenden oder mit anderen Regelwerken, zum Beispiel der II. Berechnungsverordnung oder DIN-Vorschriften, vermischen würden.

Wichtig: Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, gilt demnach die II. Berechnungsverordnung, die die Balkonflächen nur zur Hälfte berücksichtigt.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Teppichboden

**1. Der Vermieter ist zum Austausch des mitvermieteten Teppichbodens verpflichtet, wenn dieser abgewohnt ist. Bei einem Teppichboden ist von einer maximalen Lebensdauer von zehn Jahren auszugehen.**

**2. Bei der Teppichbodenqualität des neuen Teppichs ist zu berücksichtigen, dass ein Abzug „neu für alt“ nicht in Betracht kommt, da es sich hier nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt.**

**3. Ob der von dem Vormieter in den Mieträumen zurückgelassene Teppichboden Bestandteil der Mietsache geworden ist, hängt von der Auslegung des Mietvertrages ab.**

*LG Berlin vom 7.3.2018*

*– 64 S 184/17 –, mitgeteilt*

*von RA Falko Kalisch*

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter hatten von ihrem Vermieter die Erneuerung des mindestens 18 Jahre alten Teppichbodens gefordert. Nachdem dieser untätig blieb, setzten sie ihn in Verzug und ließen auf eigene Kosten einen neuen Teppichboden verlegen. Um die Erstattung dieser Kosten ging es im Prozess.

Zunächst ging es um die Frage, ob der bei Einzug in der Wohnung vorhandene Teppichboden überhaupt mitvermietet worden sei. Das Land-

gericht bejahte diese Frage. Dem stehe nicht entgegen, dass der Teppich möglicherweise vom Vormieter gewesen sei. Denn maßgeblich sei, ob der Teppich den Mietern vom Vermieter „überlassen“ worden sei i.S.v. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Hierfür gebe der Umstand, dass der Teppich ursprünglich vom Vormieter stamme, jedoch nichts her. Denn dies schließe nicht aus, dass auch der vom Vormieter stammende Teppich seitens des Vermieters als Bestandteil der Mietsache dem Nachfolgemietner zur Verfügung gestellt werde. Ob die von dem Vormieter in den Mieträumen zurückgelassenen Einrichtungen Bestandteile der Mietsache geworden seien, hänge von der Auslegung des Mietvertrages ab.

Vorliegend ergebe die Auslegung des Mietvertrages aber, dass der Teppich Vertragsbestandteil geworden sei.

Denn der Teppichboden wurde weder in einem besonderen Protokoll des Mietvertrages aufgeführt, noch wurde in § 23 Nr. 2 des Mietvertrages der Teppichboden als vom Vormieter übernommen und damit vereinbarungsgemäß als vom Mieter eingebracht und nicht mitvermietet aufgeführt. Hätten die Parteien des Mietvertrages gewollt, dass der Teppich nicht mitvermietet sein soll, wäre zu erwarten gewesen, dass sie dies auch entsprechend urkundlich vermerkt hätten.

Des Weiteren stellte das LG fest, dass ein seit Beginn des Mietverhältnisses mehr als 18 Jahre alter Teppichboden abgewohnt und daher auszutauschen sei. Bei einem Teppichboden sei von einer maximalen Lebensdauer von zehn Jahren auszugehen. Letztlich könne der Vermieter den Kostenerstattungsanspruch der Mieter auch nicht wegen eines Abzuges „neu für alt“ kürzen, da vorliegend kein Schadensersatzanspruch in Streit stünde.

### Berliner Mietspiegel

**Das Negativmerkmal „keine Duscharmöglichkeit“ liegt nicht vor, wenn der Vermieter eine Badewanne mit Duscharmatur zur Verfügung stellt; ein Duschvorhang oder eine ähnliche Abtrennung sind nicht erforderlich. Das Negativmerkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar“ ist nicht schon dann erfüllt, wenn lediglich geeignete Kupplungen zum Anstecken oder Anschrauben der Verbindungsschläuche an die vorhandenen Leitungen fehlen. Die geschätzten Montagekosten in der Größenordnung von 80 Euro bedeuten keinen besonderen baulichen Aufwand, der die Annahme eines wohnwertmindernden Merkmals rechtfertigen kann.**

**Anders als etwa ein Dielenfußboden im Bad stellen ferner auch etwaige Schönheitsfehler einer im ausreichenden**



**den Maß vorhandenen Verfließung kein negatives Wohnwertmerkmal dar.**

*LG Berlin vom 28.8.2018*

– 64 S 71/18 –, mitgeteilt von RA Klaus Kallenberg

🔗 Langfassung im Internet

## Anwaltskosten

**In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein durch eine Hausverwaltung verteilter Vermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrags keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten.**

*LG Berlin vom 28.9.2018*

– 65 S 97/18 –, mitgeteilt von RA Norbert Wilke

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 650,34 Euro vom Mieter erstattet haben. Unstreitig befand sich der Mieter mit der Miete für die Monate September und Oktober 2017 in voller Höhe sowie mit der Augustmiete in Höhe von 404,34 Euro im Rückstand. Das anwaltliche Kündigungsschreiben enthielt neben dem einleitenden Hinweis auf die Vertretung des Vermieters die Erklärung der fristlosen, hilfsweise der ordentlichen Kündigung wegen der Mietrückstände in Höhe von 2255,92 Euro sowie die Aufforderung zur geräumten Herausgabe der Räume und schließlich den Widerspruch gegen eine stillschweigende Vertragsfortsetzung nebst Klageandrohung für den Fall, dass nicht fristgerecht geräumt werde.

Das Landgericht verneinte den Schadensersatzanspruch des Vermieters. Zwar umfasse ein Schaden im Sinne von § 249 Abs. 1 BGB die durch das Schadensereignis erforderlich gewordenen und adäquat verursachten Rechtsverfolgungskosten. Doch habe der Schädiger nicht schlechthin sämtliche durch das Schadensereignis adäquat verursachten Rechtsanwaltskosten zu ersetzen, sondern nur solche, die aus Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte

erforderlich und zweckmäßig waren. Dabei gelte nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bei der Kündigung wegen Mietzahlungsverzugs, dass in einfach gelagerten Fällen, bei denen mit rechtlichen oder tatsächlichen Schwierigkeiten nicht zu rechnen sei, der Vermieter eine erstmalige Geltendmachung seiner Rechte grundsätzlich selbst vornehmen könne, und dass es unter diesen Umständen zur sofortigen Einschaltung eines Rechtsanwalts zusätzlicher Voraussetzungen in der Person des Vermieters, wie etwa – eines Mangels an geschäftlicher Gewandtheit oder einer Verhinderung zur Wahrnehmung seiner Rechte bedürfe. Hiernach sei vorliegend ein Mitverschulden des Vermieters gegeben. Denn es liege hier mit der Kündigung wegen Zahlungsverzuges ein einfacher Fall vor. Der Vermieter habe vorliegend für die Verwaltung des Objekts eine Hausverwaltung eingeschaltet, die ausweislich der mit der Kündigung überreichten Vollmachtsurkunde nicht nur zur Einziehung von Mieten, sondern darüber hinaus auch zur gerichtlichen und außergerichtlichen Durchsetzung der Rechte im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Objekts bevollmächtigt war. Die Verwaltung sei zudem zu Änderungen und Abschluss von Mietverträgen und – ausdrücklich – auch zur Kündigung bevollmächtigt.

Eine irgendwie erkennbare Schwierigkeit der hier betroffenen Rechtsache lasse sich dem Text der anwaltlichen Kündigung nicht entnehmen. Insbesondere sei weder vorgetragen noch erkennbar, dass eine umfassend bevollmächtigte Hausverwaltung zu der Erklärung dieser Kündigung wegen Zahlungsverzuges mit mehr als zwei Monatsmieten nicht in der Lage gewesen wäre.

## Finanzielle Härte durch Modernisierung

**Auch wenn die neue Gesamtmiete nach Modernisierung rund 75 Prozent des Einkommens des Mieters beträgt, besteht keine Härte im Sinne des § 559 Abs. 4 BGB, wenn die Wohnung nicht bedarfsgerecht, sondern zu groß ist (hier: eine 76,78**

**Quadratmeter große Dreizimmerwohnung für den alleinstehenden Mieter). Abzustellen ist dabei auf die regionalen Gegebenheiten und auf die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) des Landes Berlin.**

*LG Berlin vom 9.10.2018*

– 63 S 48/18 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer

🔗 Langfassung im Internet

Es ging im Prozess um die Frage, ob die modernisierungsbedingte Mieterhöhung eine Härte für den Mieter darstellt.

Gemäß § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Ob vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen mit Rücksicht auf die für den Mieter damit verbundenen – insbesondere finanziellen – Belastungen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Generalisierende Aussagen verbieten sich daher. Es kommt danach nicht auf einen bestimmten Prozentsatz des Einkommens als Obergrenze der Mietbelastung an, da eine solche Kappungsgrenze nicht besteht. So ist es möglich, dass ein hoher Prozentanteil der Miete am Einkommen bei höheren Einkommen keine Härte begründet und ein niedrigerer Anteil der Miete bei geringem Einkommen eine Härte begründen kann.

Nach Ansicht des Landgerichts bestand im vorliegenden Fall keine Härte, obwohl die Gesamtmiete von 556,34 Euro um 56,49 Euro auf 612,82 Euro erhöht werden sollte und die neue Gesamtmiete rund 75 Prozent des Einkommens des Mieters betrug. Jedoch sei seine 76,78 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung für ihn allein nicht bedarfsgerecht, sondern zu groß. Abzustellen sei dabei auf die regionalen Gegebenheiten und auf die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) des Landes Berlin.

Danach gelte ein Bedarf für eine Person von 50 Quadratmetern Wohnfläche und einer Nettokaltmiete von 6,46 Euro pro Quadratmeter sowie einer Gesamtmiete von 8,08 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 404,00 Euro als angemessen.

Die Wohnung des Mieters entspreche vielmehr in etwa dem Bedarf eines Dreipersonenhaushalts, für den nach der AV-Wohnen eine Wohnfläche von 80 Quadratmetern eine Nettokaltmiete von 5,94 Euro pro Quadratmeter nettokalt und eine Gesamtmiete von 7,56 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 604,80 Euro als angemessen erachtet werde.


Würde man im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Härte annehmen, dann ginge das Risiko, dass der Mieter eine Wohnung bewohnt, die über das Maß hinausgeht, dass der Sozialgesetzgeber als angemessen erachtet und für die er die Kosten übernehmen würde, einseitig zu Lasten des Vermieters. Die Willensentscheidung des Mieters für die konkrete Wohnungsgröße sei bei der Abwägung zu berücksichtigen und gehe über das in den Grenzen des § 559 Abs. 4 BGB vom Vermieter zu tragende Risiko der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters hinaus.

Im Übrigen komme es für das Vorliegen einer Härte nicht darauf an, ob der Mieter Sozialleistungen bezieht. Denn auch andere Mieter mit einem vergleichbaren Haushaltseinkommen wie dem des Mieters seien in den Grenzen des Zumutbaren auf die Inanspruchnahme oder fiktive Anrechnung von Wohngeld zu verweisen. Der Umstand, dass dem Mieter nach der Mieterhöhung tatsächlich weniger frei verfügbares Einkommen als die bisherige Grundsicherung verbleibe, beruht maßgeblich auf seinem Entschluss hinsichtlich der eigenen Wohnungsgröße, die den angemessenen Bedarf für einen Einpersonenhaushalt übersteigt.

## Mieterhöhung nach Modernisierung

**Eine im Anschluss an eine Modernisierung unter Zugrundelegung des modernisierten Zustandes vorgenommene Mieterhöhung gemäß § 558**

**BGB hat keine Sperrwirkung im Hinblick auf eine nachfolgende Erhöhungserklärung gemäß § 559 BGB, insoweit beide Erhöhungen zusammen genommen das maximale Maß der Erhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB nicht überschreiten.**

*LG Berlin vom 13.11.2018 – 63 S 128/18 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke*  
 Langfassung im Internet

Das Amtsgericht hatte noch entschieden, dass nach einer Erhöhung der Miete nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete unter Zugrundelegung des modernisierten Standards eine weitere Erhöhung nach § 559 BGB ausgeschlossen sei, da der Umstand der Modernisierung bereits berücksichtigt worden sei. Das Landgericht sah die Rechtslage anders. Ein Vermieter habe nach einer Modernisierungsmaßnahme verschiedene Möglichkeiten, diese zum Gegenstand einer Mieterhöhung zu machen. Er könne ausschließlich nach § 559 BGB vorgehen, also 8 Prozent der anrechenbaren Kosten zum Gegenstand einer Mieterhöhung machen. Er könne aber auch ausschließlich nach § 558 BGB vorgehen und vom Mieter die Zustimmung zur neuen ortsüblichen Vergleichsmiete für modernisierten Wohnraum verlangen. Möglich sei auch die Kombination dieser Verfahren. Wähle der Vermieter diesen Weg, dürfe es aber nicht zu einer kumulativen Mieterhöhung kommen, bei der die Modernisierung doppelt, nämlich sowohl bei § 558 BGB als auch bei § 559 BGB berücksichtigt werde.

Bei der Kombination der beiden Mieterhöhungsmöglichkeiten könne der Vermieter wiederum zwischen folgenden Wegen wählen: Zum einen werde ihm die Möglichkeit eröffnet, diese Mietzinsanhebung in dem Umlageverfahren nach § 559 BGB, das eine Zustimmung des Mieters zur Erhöhung selbst nicht erfordert, geltend zu machen. Falls die Vergleichsmiete in dem gemäß § 558 BGB relevanten Zeitraum gestiegen sei, könne der Vermieter daneben in einem gesonderten Verfahren Zustimmung des Mieters zur Mietzinsanhebung auf der Basis für vergleichbaren nicht mo-

dernisierten Wohnraum verlangen. Zum anderen könne er ausschließlich nach § 558 BGB vorgehen und die Modernisierung dergestalt in das Zustimmungsverfahren einbeziehen, dass er die Anhebung der Miete auf die Vergleichsmiete nach dem Standard der durch die Modernisierung verbesserten Wohnung verlangt.

Darüber hinaus komme weiterhin eine Erhöhung nach § 558 BGB unter Berücksichtigung des modernisierten Standards und eine anschließende Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB in Betracht, solange insgesamt derjenige Erhöhungsbetrag nicht überschritten wird, der gälte, wenn der Vermieter eine Erhöhung allein nach § 559 BGB vorgenommen hätte.

Im zu entscheidenden Fall war zunächst eine Mieterhöhung nach § 558 BGB in Höhe von 37,32 Euro auf Grundlage des neuen modernisierten Zustands wirksam geworden. Sodann erfolgte die für sich genommen wirksame Mieterhöhung nach § 559 BGB in Höhe von 116,53 Euro, über die das Landgericht zu befinden hatte. Gemäß den obigen Ausführungen erklärte das Landgericht diese Mieterhöhung aber nur zum Teil für wirksam, nämlich in Höhe von 79,21 Euro.

Bei dem Betrag von 79,21 Euro handelte es sich um die Differenz zwischen der bei isolierter Betrachtung möglichen Erhöhung nach § 559 BGB in Höhe von 116,53 Euro und der vorangegangenen Mieterhöhung gemäß § 558 BGB um 37,32 Euro. Der Mieter ist danach wirtschaftlich so gestellt, als wäre lediglich eine Erhöhung gemäß § 559 BGB erklärt worden. Eine doppelte Berücksichtigung der Modernisierung zu seinen Lasten fand nicht statt.

Im Übrigen seien aus dem Umstand eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558 BGB nach vorangegangenem Streit über die Modernisierung keine ausreichenden Anhaltspunkte für einen Verzicht auf eine weitere zulässige Erhöhung nach § 559 BGB zu folgern.

Das Landgericht hat die Revision zum BGH zugelassen, weil die Frage obergerichtlich noch nicht entschieden worden sei und ihr eine grundsätzliche Bedeutung für eine Vielzahl von Mietverhältnissen zukomme.



# 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 (Laden),  
nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)  
🚶 Seestraße

## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

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

## Beratungszentrum

### Wilmerdorfer Straße

**Wir sind umgezogen!**  
Neu: 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 Wartezeit 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),  
nahe 🚶 Südstern  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)**  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr  
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren  
Wilmerdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Termin.  
**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260  
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr

## 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



Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@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:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit  
erhalten Sie über unser  
Servicetelefon ☎ 030-226 260

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1b,

2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

geschlossen 20. Juni bis 2. August

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-

stelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

🟡 Zehlendorf

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr

AWO-Laden,

Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

geschlossen 20. Juni bis 2. August

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

🟡 Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## 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?

Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

## 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.

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

**Mo 17-19 Uhr** (jeden 1. Montag, nur mit Terminvereinbarung):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## 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 Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

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:  
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260  
Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81, nahe 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

🟢 Schönevide

## 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

## 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.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ 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 Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

#### 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 und über

Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

■ Mieterstammtisch – Erfahrungsaustausch

unter Mieterinnen und Mietern, was gibt es

Neues vom BMV? Aktuelles und Wissens-

wertes zum Mietrecht: jeden 4. Donnerstag

im Monat ab 18 Uhr in der „Begegnungs-

stätte der Volkssolidarität“, Torstraße 190,

Ecke Tucholskystraße, 10115 Berlin,

alle Mitglieder aus Mitte, Wedding, Moa-

bit/Tiergarten sind herzlich willkommen;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten:

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

und über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Wolfgang Marquardt,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung;

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitzny

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten







## EUROPÄISCHE BÜRGER INITIATIVE „HOUSING FOR ALL“

### WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. FÜR ALLE!

Mit dieser Europäischen Bürger Initiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um leistbares Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

#### Wir fordern die EU zum Handeln auf!

EU-weit werden 1 Mio. Unterschriften benötigt, davon mindestens 72000 in Deutschland.

Bequem online unterzeichnen und den Link zur Petition an Freundinnen und Freunde, Kolleginnen und Kollegen und Bekannte weiterleiten oder die Unterschriftenliste auf der Rückseite dieses Hinweises verwenden.

**ACHTUNG:** Beim Ausfüllen bitte alle Vornamen aus Ihrem Ausweisdokument übernehmen! Bevor Sie das Online-Dokument absenden, prüfen Sie bitte Ihre Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

#### Die Online-Petition umfasst folgende Forderungen:

- die Erleichterung des Zugangs für ALLE zu leistbarem und sozialem Wohnungsbau,
- keine Anwendung der Maastricht-Kriterien (Schuldenbremse) auf öffentliche Investitionen in leistbarem Wohnungsbau,
- besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige, gemeinwohl-orientierte und nachhaltige Wohnbauträger,
- Beschränkung von Kurzzeitvermietungen (zum Beispiel für Ferienzwecke) durch soziale und wettbewerbsgerechte Regeln sowie
- die statistische Erfassung des Wohnraumbedarfs in Europa.

