

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

Juli/August  
7+8/2022

# Schlüsselfrage Boden

Warum Berlin sich mit Bauland  
bevorraten muss



MieterMagazin  
www.berliner-mieterverein.de



## Immer in Bewegung

BMV-Geschäftsführer  
Reiner Wild steht vor  
seinem Ruhestand

**MARKTZUGANGS-  
BESCHRÄNKUNG FÜR  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

Die Schlechten raus?

**INDEXMIETEN-  
VEREINBARUNG**

Goldgrube  
für Vermieter?

**TRINKWASSER**

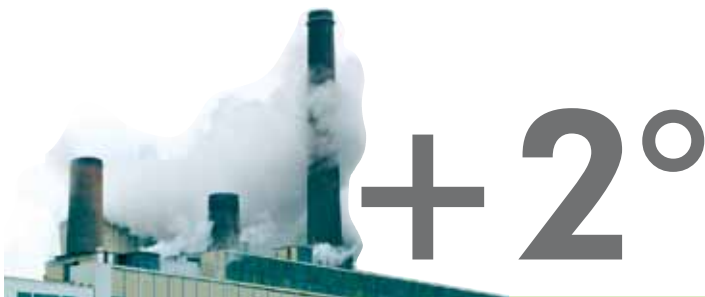
Die Grenzen  
werden  
sichtbar

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

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

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

BlmA: <b>Leerstand und lahmer Neubau</b> .....	6
Barrierefreiheit: <b>Die tägliche Treppenakrobatik geht weiter</b> ....	7
Filmtipp: <b>Monopoly mit dem Boden</b> .....	7
Konferenz zu „Deutsche Wohnen & Co“ enteignen: <b>Volksentscheid löst internationales Echo aus</b> .....	8
Stadtforum: <b>Experten diskutieren – Mieter warten weiter</b> .....	8
Kreuzberger Resolution: <b>Grüner Hof bleibt unbebaut</b> .....	9
Graefestraße 13: <b>Brandsanierung aus spekulativen Gründen verschleppt?</b> .....	9
Lobbyismus: <b>Enorme Schiefelage</b> .....	10
Eisenbahnstraße 20: <b>Insolvenzrecht bereitet Mietern Sorge</b> .....	10
Calvinstraße 21: <b>Rabiate Entmietung wird auch noch belohnt</b> .....	12
Einwurf von Helmut Möller: <b>Die Mittwochsrunde wird wieder Anlaufpunkt</b> .....	12
Baustoffpreise: <b>„Perfekter Sturm“ durch weltweiten Bauboom und hohe Baupreise</b> .....	13
Buchtipps: <b>Tödliche Modernisierung</b> .....	13

## TITEL

<b>Schlüsselfrage Boden: Warum Berlin sich mit Bauland bevorraten muss</b> .....	14
--	----

## HINTERGRUND

Indexmietenvereinbarung: <b>Goldgrube für Vermieter?</b> .....	19
Marktzugangsbeschränkung für Wohnungs- unternehmen: <b>Die Schlechten raus</b> .....	20
Baumscheiben: <b>Spielregeln für den Garten vor der Haustür</b> .....	21
Judenvernichtung im Nationalsozialismus: <b>Für „Germania“ entrechtet, deportiert und umgebracht</b> .....	22
Trinkwasser: <b>Die Grenzen werden sichtbar</b> .....	24

## SPEZIAL

<b>Immer in Bewegung: BMV-Geschäftsführer Reiner Wild steht vor seinem Ruhestand</b> .....	26
--	----

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	35
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	37

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Corona und Mieterberatung .....	5
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2022 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	39
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	40



14

Nach einer Phase der kurzfristigen Verkaufspolitik erinnert sich die öffentliche Hand nun wieder der guten Tradition einer **Daseinsvorsorge durch eigenen Grundbesitz**. Doch man tut sich schwer mit dem Aufbau neuer Reserven.

Die Entrechtung und Ermordung der Juden im NS-Staat hatte auch einen kruden **wohnungs-politischen Zweck**.



22



21

**Baumscheiben** sind in den letzten Jahren zunehmend zu kleinen Gärten geworden, die von Bewohnern in der Nähe liebevoll gepflegt werden. Welche Regeln gibt es dafür?

Abbildungen: Nils Richter, Bundesarchiv

**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 6/2022, Seite 4, Leserbriefe „Alternativen zum Einzelmann“*

## Falsches Kampfinstrument

Oh je, da haben Leser immer noch nicht den Unterschied zwischen generischem und biologischem Maskulinum kapiert! Seitdem Luise Pusch und andere in guter Absicht, etwas für die unterdrückten Frauen zu tun, leider zu einem falschen Kampfinstrument griffen – dem gewaltsamen Verbiegen der deutschen Sprache –, sind Bücher über Bücher geschrieben worden von männlichen und weiblichen Sprachwissenschaftlern, die darüber aufklären. Sie müssten nur noch gelesen und verstanden werden.

Der von den Leserbriefschreibern angeführte Vorschlag „Beistand für Hilfsbedürftige“ ist allein deshalb falsch, weil der Mieterverein sich nicht für *alle* Hilfsbedürftigen einsetzen kann, sondern nur für den hilfsbedürftigen Mieter.

*E. (sie) Kleiner per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 6/2022, Seite 16, Jens Sethmann: „Berlin anno 1872 – Mieteraufuhr in der Blumenstraße“*

## Solche Zustände gibt es auch heute

Sehr erschütternd der Bericht über den Mieteraufuhr in der Blumenstraße, vielen Dank! Was für ein Leid und was für grauenhafte Zustände. Aber skrupel- und empathielose Hausbesitzer, die vielen Menschen das Leben zur Hölle machen, gibt es leider noch heute, wie besonders im MieterMagazin immer wieder zu lesen ist. Auch die Verantwortlichen in Politik und Rechtsprechung haben versagt, sonst gäbe es diese trostlose Bauruine am Gardeschützenweg nicht, dessen Besitzer immer wieder vergleichsweise lächerlich niedrige „Bußgelder“ bezahlt, Einsprüche einlegen kann und so weiter. Ich hoffe, der Berliner Mieterverein kann zu entscheidenden Gesetzesänderungen beitragen, so dass sich solche Männer wie die Brüder Peter (gleiche MieterMagazin-Ausgabe, Seite 9: „Problemimmobilien – Wenn enteignet, dann hier“) nicht mehr so einfach entziehen können!

*S. Mania per E-Mail*



**Dr. Eckbert Krappe**  
im ehrenden Gedenken

Im Alter von 92 Jahren ist Ende Mai unser lieber Mieterfreund Eckbert Krappe verstorben. Der promovierte Wirtschaftswissenschaftler gehörte 1990 zu den Gründungsmitgliedern der Bezirksgruppe Lichtenberg und hat diese bis 2007 geleitet.

Auf seine Initiative hin sind in der Wendezeit die Lichtenberger Mietenstammtische entstanden. Mieter, Vermieter und Politiker gehören an einen Tisch, um wichtige Probleme sachlich zu diskutieren und auch zu lösen. Das war sein Anspruch, den Eckbert Krappe mit Beharrlichkeit und seinem offenen Ohr für scheinbar konträre Positionen umzusetzen wusste. Die Gruppe der im Bezirk ehrenamtlich engagierten Mitglieder verstand er über viele Jahre als arbeitsfähiges Bezirksaktiv zusammenzuhalten, das auch freundschaftlich verbunden war.

Eckbert Krappe hat die mieten- und wohnungspolitische Diskussion im Berliner Mieterverein in der Wendezeit und für viele Jahre mitgeprägt. Er war eine kompetente Stimme des Ostens und hat mit seiner Erfahrung auch gerne die Arbeit des Mietervereins im ehemaligen West-Berlin unterstützt.

Wir sind Eckbert Krappe dankbar und werden ihn in Erinnerung behalten.

*Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter des Berliner Mietervereins*

## Wir trauern um Irene Grünschloß

Das Gleimviertel war ihr Kiez. Die Nachbarschaft und auch der Berliner Mieterverein Teil ihrer Familie. Manches fand sie ungerecht im Umgang der Vermieter mit ihren Mietern, und so ist Irene Grünschloß bereits 1991 zu uns gestoßen. Wenn sie auf der Straße auf eine Modernisierung angesprochen wurde, fand zumeist schon wenige Tage danach im Haus eine Mieterversammlung des Mietervereins statt und die Mieterschaft organisierte sich. Irene Grünschloß half unmittelbar und unkompliziert. Mehr als 25 Jahre war sie auch im Beratungszentrum Schönhauser Allee Ansprechpartnerin im Servicebereich mit einem offenen Ohr für unsere Mitglieder. Nun ist Irene Grünschloß in ihrem 98. Lebensjahr von uns gegangen. Sie wird in Erinnerung bleiben, wie sie noch mit weit über 80 Jahren mit ihrer Einkaufstasche Infomaterial geholt hat, weil da wieder einmal etwas für sie Ungerechtes passierte. Flink wie ein Wiesel war sie, mit einem großen Herzen ausgestattet, meist sehr bescheiden, wenn es um sie selbst ging. Vielen Dank Irene. *Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter des Berliner Mietervereins*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

## Unsere Beratungsangebote: Wir sind für Sie da!

### Die aktuellen Hygienemaßnahmen:

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

*Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,*

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

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

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

### Telefonische Rechtsberatung – kontaktfrei und bequem

- Bitte vereinbaren Sie einen Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.
- Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten angerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.
- Für diese ausführliche Telefonberatung senden Sie uns bitte Ihre Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor der

Beratung per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)). Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

### Weitere Beratungsstellen

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

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

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

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

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

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

### Neueröffnung in Neukölln

Ab sofort beraten wir Sie gerne im neuen **Beratungszentrum Hermannplatz**. Sie finden uns in einem Ladenlokal in der Hobrechtstraße 28 (zwischen Lenau- und Pflügerstraße). Verkehrsanbindung: 📍 Hermannplatz mit 600 m Fußweg, 📍 Schönleinstraße mit 350 m Fußweg. Das neue Beratungszentrum ersetzt unser Beratungszentrum Südsterne, das wir leider schließen mussten. Bitte vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

### Bezirksmitgliederversammlungen 2022

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

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

# Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2022

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

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

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

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

## Mitte

**Freitag, 8. Juli 2022, 18 Uhr**  
Rathaus Mitte, BVV-Saal,  
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin  
U5 Schillingstraße

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Die Zukunft der Wohnungspolitik in Berlin“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

## Neukölln

**Montag, 11. Juli 2022, 19 Uhr**  
Gemeindesaal der St. Clara Kirchengemeinde, Briesestraße 17  
Achtung: In Treppenhaus und Fluren herrscht Maskenpflicht!  
U7 Karl-Marx-Straße

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Energetische Modernisierung sozialverträglich gestalten.“  
Was kann der Bezirk tun?“  
Referent: Jochen Biedermann, Bezirksamt Neukölln,  
Stadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Arbeitsschwerpunkte in den nächsten Monaten
6. Nachwahl eines Bezirksleitungsmitglieds
7. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln



Foto: Christian Muhrbeck

Allein in Berlin  
stehen 239  
Wohnungen des  
Bundes leer

**BIMA**

## Leerstand und lahmer Neubau

**Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) soll eine aktive Rolle in der Wohnungspolitik des Bundes spielen. Doch die Behörde lässt viele bundeseigene Wohnungen leerstehen – zum Teil jahrelang.**

6455 bundeseigene Wohnungen sind nicht vermietet. Das sind 17 Prozent der 38 100 von der BImA verwalteten Wohnungen. Innerhalb von eineinhalb Jahren hat sich die Leerstandsquote bei der BImA fast verdoppelt. In Berlin stehen 239 von 4900 BImA-Wohnungen leer – das sind fast fünf Prozent. „Dass jede sechste Wohnung der BImA leer steht, ist ein handfester Skandal“, sagt die Linken-Bundestagsabgeordnete Caren Lay, die diese Zahlen von der Bundesregierung erfragt hat. Die BImA rechnet ihre Leerstandsquote auf 2,9 Prozent herunter. Ihr Chef Christoph Krupp erklärte, dass rund 2580 Wohnungen wegen Sanierungsbedarfs gar nicht vermietet werden könnten. Ihre Instandsetzung sei nun vorrangig.

Nicht nur bei der Instandsetzung und Vermietung lahmt die BImA. Seit sie mit der 2018 verkündeten „Wohnraumoffensive“ die Aufgabe bekommen hat, selbst neue Wohnungen zu bauen, errichtete sie in ganz Deutschland gerade mal 56 Wohnungen, 2021 waren es sechs. Immerhin wurde der Bau von 920 Wohnungen begonnen. Darunter befinden sich jedoch keine Sozialwohnungen. Alle Wohnungen sind Bundesbediensteten vorbehalten.

Jens Sethmann

## BARRIEREFREIHEIT

# Die tägliche Treppenakrobatik geht weiter

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag wurde vom Gericht dazu verurteilt, den Anbau einer Rampe zu erlauben. Geklagt hatte ein rollstuhlfahrender Mieter. Doch statt das Urteil zu akzeptieren, geht das Unternehmen nun in die Berufung.

Wenn Nikola Arsic das Hochhaus in der Gitschiner Straße 66 verlassen will, ist er auf die Hilfe seines Mannes Dennis Kuhlow angewiesen. Die sechs Stufen vom Fahrstuhl bis zum Bürgersteig sind für ihn eine unüberwindbare Hürde. Seit er Ende 2020 mit seinem Partner zusammengezogen ist, bemühen sich die beiden um eine Lösung. „Wir haben zuerst einen freundlichen Brief an das Wohnungsunternehmen geschrieben“,

sondere ist er sehr anfällig für Störungen und Vandalismus. Außerdem dauert die Benutzung viel länger. Das Gericht schloss sich dem voll und ganz an, zumal die Gewobag keine überzeugenden Gegenargumente vorweisen konnte. Die Rampe, so das Gericht, stelle auch keinen erheblichen Eingriff in die Bau-substanz dar.

Trotz dieses eindeutigen Urteils ist die Gewobag in die Berufung gegangen. Eine Stellungnahme an das MieterMagazin lehnt das Wohnungsunternehmen unter Hinweis auf das laufende Verfahren ab. Nur so viel: Es gehe um das Wie, nicht um das Ob des barrierefreien Zugangs, so eine Sprecherin. „Wir sind kein Einzelfall“, sagt Dennis Kuhlow. Der Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand müsste endlich gesetzlich geregelt werden – schließlich hat nicht jeder die Ressourcen und die Geduld, so lange zu kämpfen. „Für meinen Mann ist jeder Tag, den dieses Verfahren in



Foto: André Wunstorf

die Länge gezogen wird, eine Zumutung.“ Die tägliche „Treppenakrobatik“ gefährde seine Gesundheit. Warum die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kein Machtwort spricht, bleibt indes unklar. Man sei im Gespräch mit der Geschäftsführung der Gewobag, heißt es dort vage.

Birgit Leiß

Sechs Stufen, die das Leben richtig schwer machen, und ein Wohnungsunternehmen, das sich gegen eine Rampe sperrt

◀ „Die Mieter haben ein Recht auf Barrierefreiheit“:  
Anwältin Dams



Foto: Sabine Mittermeier

erklärt Dennis Kuhlow. Lange Zeit sei gar keine Antwort gekommen. Dann lehnte die Gewobag die Rampe mit immer neuen Begründungen ab.

Menschen mit Behinderung haben gegenüber ihrem Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Maßnahmen, die der Barrierefreiheit dienen, erklärt die Rechtsanwältin der Mieter, Franziska Dams. Allerdings müssen sie die Kosten selber tragen. Das Sozialamt hat bereits seine Unterstützung signalisiert. Die Rampe würde die Gewobag also keinen Cent kosten.

Letztlich entschieden sich die Mieter, zu klagen. Vor Prozessbeginn brachte die Gewobag dann als Kompromissangebot einen elektrischen Treppenlift ins Spiel. Doch der, so sagen die Mieter, hätte gegenüber einer Rampe nur Nachteile. Insbe-



Das Milliardengeschäft mit dem Boden. Warum Wohnen unbezahlbar wird  
Noch bis 21. Juli 2024  
in der ZDF-Mediathek  
[www.zdf.de/dokumentation/die-spur/wohnen-immobilien-grundstueckspreise-bauland-spekulation-100.html](http://www.zdf.de/dokumentation/die-spur/wohnen-immobilien-grundstueckspreise-bauland-spekulation-100.html)

## FILMTIPP

### Monopoly mit dem Boden

Wie kann es sein, dass sich der Wert eines brachliegenden Grundstücks in wenigen Jahren vervielfacht, ohne dass die wechselnden „Entwicklergesellschaften“ einen Finger rühren und ohne dass eine einzige Wohnung entsteht? Bodenspekulation lautet das Schlagwort, das in einer ZDF-Doku mit Leben gefüllt wird. Im Mittelpunkt der Spurensuche steht ein ehemaliges Bahngelände in Leipzig, das 2005 verkauft wurde und inzwischen 600 statt 10 Euro pro Quadratmeter wert ist. Logische Folge, wenn es denn irgendwann bebaut wird: extrem hohe Mieten. Das Reporter-Team spricht mit Bauunternehmern, die ganz ungeniert einräumen, dass es derzeit lukrativer ist, Grundstücke zu halten oder weiterzuverkaufen als zu bebauen. Ein Highlight in der knapp halbstündigen Reportage: der Auftritt des Immobilien-Tycoons Christoph Gröner, der erzählt, wie er „aus Versehen“ mit dem Verkauf des Leipziger Bahnareals 60 Millionen Euro Profit gemacht hat. Er sei „Spekulant nach den Regeln der sozialen Marktwirtschaft“, erklärt Gröner – um gleich darauf zu proklamieren: „Die Spekulation ist unser Feind.“

Fazit der gut recherchierten Doku: Nicht die steigenden Baupreise, sondern die explodierenden Bodenpreise verurteilen das „Bauen, Bauen, Bauen“-Mantra zum Scheitern. *bl*

## KONFERENZ ZU „DEUTSCHE WOHNEN & CO“ ENTEIGNEN Volksentscheid löst internationales Echo aus

Fast 60 Prozent der Berlinerinnen und Berliner haben für die Vergesellschaftung großer Wohnkonzerne gestimmt. Während der Senat eine Expertenkommission eingesetzt hat, die ein Jahr lang über die Umsetzung des Volksentscheids beraten soll, sprach die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ auf einer dreitägigen Konferenz mit über 800 Teilnehmerinnen und Teilnehmern darüber, wie man den Forderungen mehr Nachdruck verleiht, und vernetzte sich mit Wohnaktivisten aus dem In- und Ausland.

Zum Auftakt der Konferenz war der UN-Sonderberichterstatter für das Recht auf Wohnen, Balakrishnan Rajagopal, per Video zugeschaltet. Er zeigte sich besorgt über die Entwicklung in Deutschland: „Die Wohnkosten sind enorm angestiegen, und der Wohnungsbesitz konzentriert sich in den Händen Weniger.“ Er wünscht sich, dass das Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum in das Grundgesetz auf-

genommen wird und hofft auf einen Erfolg des Referendums zur Vergesellschaftung.

Der Volksentscheid hat weltweit ein großes Echo gefunden. Enge Verbindungen gibt es zu Aktiven in Barcelona und Amsterdam. „Wenn die das können, können wir das auch“, gibt Melissa Koutouzis von der Amsterdamer Initiative Woonprotest die Reaktion in den Niederlanden wieder. „Wir brauchen Strategien, um Finanzinvestoren wie Blackstone rauszuschmeißen“, sagt sie. „Dazu benötigen wir ein breites Bündnis.“ Im belgischen Gent bereiten Aktivisten gerade ein Volksbegehren gegen die Privatisierung öffentlicher Wohnungen vor.

„Der Volksentscheid kann einen Vorbildcharakter haben, weil die Eigentumsfrage in den Mittelpunkt gestellt wird“, sagt Stadtsoziologe Andrej Holm. „Wichtig ist, dass wir dranbleiben und uns nicht von der vom Senat eingerichteten Kommission abspeisen lassen.“

„Wenn die Kommission ihre Aufgabe ernst nimmt, kann da was Gutes

rauskommen“, sagt Isabella Rogner von der Initiative. Lisa Vollmer von der Bauhaus-Universität Weimar weist darauf hin, dass die Umsetzung weniger von der Expertenkommission als von politischen Entscheidungen abhängt. Unterstützung bekommt die Initiative von Berlins Justizsenatorin Lena Kreck (Linke). „Wir müssen in die Auseinandersetzung gehen“, so Kreck. „Was mich zuversichtlich macht, ist, dass die ganze Stadtgesellschaft beharrlich bleibt.“

Jens Sethmann

„Wenn die Berliner das können, dann können wir das auch“: Reaktion ausländischer Mieteraktivisten auf den erfolgreichen Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“



Foto: Peter Homann/Gegendruck

### STADTFORUM

## Die Experten diskutieren – die Mieter warten weiter

Beim Stadtforum, einer Veranstaltungsreihe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, diskutierten am 13. Juni Experten und Politiker über den Bau neuer Wohnungen. Diese sollen bezahlbar, nachhaltig und schön sein – eine Quadratur des Kreises?

20000 Wohnungen will der Senat jährlich bauen. Aber nicht irgendwelche. „Wir brauchen vor allem bezahlbare Wohnungen“, sagte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) im Tempodrom. Dazu müsse man nicht nur die Baukosten senken, sondern dafür sorgen, dass die Fördermittel auch von privaten Bauherren in Anspruch genommen werden.

Die beiden Architekten in der Runde lenkten den Blick auf die Qualität des Bauens. Stefan Forster, einer der renommiertesten Architekten beim Neubau von Mehrfamilienhäusern, zeigte abschreckende Fotos von den gesichtslosen Neubauten der Europacity. Das würde dabei herauskom-

men, wenn die Architekten alleine gelassen werden, meinte er und forderte einfache und klare Vorgaben seitens der Stadt. Tilman Heuser, Landesgeschäftsführer des BUND Berlin betonte, dass Klimaschutz und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Hand in Hand gehen müssen.

Die Erfahrungen der beiden Musterknaben in Sachen Neubau halfen indes nicht wirklich weiter. Weder Hamburgs Neubauoffensive noch Münchens Vorgabe, wonach im Zuge von Bebauungsplänen 60 Prozent geförderter Wohnraum Pflicht sind (Berlin: 30 Prozent) konnten den Höhenflug der Mieten stoppen.

Birgit Leiß

■ Eine Dokumentation des Stadtforums „Neue Wohnungen – für wen?“ unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtforum/de/neuewohnungen/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtforum/de/neuewohnungen/index.shtml)

Wenn man Architektur keine Vorgaben macht ... (Europa-City)



Foto: Christian Muhrbeck



## KREUZBERGER RESOLUTION

# Grüner Hof bleibt unbebaut

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat Ende Mai eine Resolution gegen die Bebauung grüner Innenhöfe beschlossen. Erstes überraschendes Ergebnis: Der geplante Neubau im Hof der Taborstraße 9 wurde abgeblasen.



Im Haus Taborstraße 9 wäre diese grüne Fläche für die Bewohner fast einem Neubau zum Opfer gefallen

„Wir sind sprachlos und können noch gar nicht glauben, dass wir unser Ziel erreicht haben“, sagt eine Sprecherin der Mieterinitiative „Rettet die Gärten“. Sie hatte die Resolution – die lediglich empfehlenden Charakter hat – gemeinsam mit den Grünen auf den Weg gebracht. Das MieterMagazin hat über den Fall Taborstraße 9 berichtet (Ausgabe 10/21: „Auf dem Weg zur Gründerzeitdichte“). Auch anders-

wo in der Stadt werden im Rahmen der Nachverdichtung begrünte und nachbarschaftlich genutzte Innenhöfe bebaut. Die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum dürfe nicht zu Lasten ökologischer und sozial wertvoller Grünflächen gehen, heißt es in der Resolution. Grüne Höfe würden einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel leisten. Nur wenige Tage nach dem Beschluss des Bezirks-

amts verkündete die Eigentümerin der Taborstraße 9, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, von dem Bauvorhaben abrücken zu wollen. Man bedauere dies zutiefst, „doch dieses durch Individualinteressen bestimmte Klima macht es uns kaum möglich, neuen Wohnraum zu errichten“, heißt es in einer Stellungnahme an das MieterMagazin.  
*Birgit Leiß*



Fotos: Nils Richter

## GRAEFESTRASSE 13

# Brandsanierung aus spekulativen Gründen verschleppt?

Kritik an der bezirklichen Bauaufsicht kommt von der BVV-Verordneten Gaby Gottwald und dem Bundestagsabgeordneten Pascal Meiser (beide Die Linke); nicht beseitigte Schäden am Haus (Bild rechts)

Im Januar 2020 hat es in der Graefestraße 13 in Kreuzberg gebrannt. Hals über Kopf mussten die Mieter ausziehen und sich auf eigene Faust eine Unterkunft suchen. Jetzt, zweieinhalb Jahre später, sind die Schäden immer noch nicht beseitigt. Ziel der Verschleppung sei offensichtlich die Entmietung, sagen nicht nur der grüne Baustadtrat, sondern auch SPD und Linke im Bezirk.

„Die Wohnungsaufsicht muss hier unbedingt einen Gang höher schalten“, fordern Pascal Meiser, Bundestagsabgeordneter der Linken und Gaby Gottwald von der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) bei einem Besuch in der Graefestraße 13.

Ende Mai beschäftigte sich die BVV Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Fall. Für den grünen Baustadtrat Florian Schmidt ist das Gebäude ein „extremes Beispiel für Spekulation.“ Aber der Eigentümer handele immer nur „knapp unterhalb der Einhaltung der Vorschriften“, so dass ein effektiveres Eingreifen verhindert wird. Nur wenn er sich der Mängelbeseitigung komplett verweigern würde, käme eine Instandsetzung durch einen Treuhänder in Betracht. Die Hausverwaltung schiebt den Schwarzen Peter indes dem Bezirksamt zu. Die Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit bedürften einer erhaltungsrechtlichen

Genehmigung, so die Geschäftsführerin der Egelhofer Immobilienbetreuung GmbH. Das Sanierungskonzept liege dem Bezirksamt „seit mehreren Monaten“ vor, so schreibt Petra Rupprecht dem MieterMagazin. Schmidt widerspricht: Für eine



Fotos: Christian Muhrbeck



Instandsetzung ist auch in Milieuschutzgebieten keine Genehmigung erforderlich. Man habe lediglich für den Antrag auf Zweckentfremdung einen Bauablaufplan eingefordert. Nach diesem Plan sollte die Sanierung im November 2021 beendet sein.  
*Birgit Leiß*

LOBBYISMUS

# Enorme Schieflage

Wer sich wundert, warum praktische Politik so sehr im Sinne von Vermietern und Immobilieneigentümern ausfällt, sollte einen Blick in das Lobbyregister werfen. Die Vermieterlobby ist an Geld und Personal um ein Vielfaches stärker als die der Mieterseite.

Seit Anfang 2022 müssen sich alle Interessenvertreter, „die Kontakt zu Mitgliedern des Bundestages oder der Bundesregierung aufnehmen, um unmittelbar oder mittelbar Einfluss auf deren Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse zu nehmen“, in das sogenannte Lobbyregister eintragen. Durch diese Transparenz soll das Vertrauen in die Politik gestärkt werden.

Caren Lay, Wohnungspolitiklerin der Linksfraktion im Bundestag, hat das

Register durchsucht und im Bereich Raumordnung, Bau- und Wohnungswesen eine enorme Schieflage vorgefunden. Vermieter-, Eigentümer- und Maklerverbände sowie einzelne Immobilienunternehmen operieren mit zusammen 142 eingetragenen Lobbyisten und einem Jahresbudget von über 8,2 Millionen Euro. Die Mieterseite wird hingegen nur durch den Deutschen Mieterbund (DMB) und die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe mit zusammen

11 Personen und einer Finanzausstattung von rund 100 000 Euro vertreten.

Die Vermieterseite ist also personell mehr als zehnfach, finanziell sogar 80-fach überlegen. Allein der Wohnungskonzern Vonovia kann neunmal soviel Geld für Lobbyarbeit aufwenden wie der DMB. Der größte Lobbyverband, der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA), verfügt sogar über das 21-fache des DMB-Budgets.

Jens Sethmann

■ Lobbyregister: <https://lobbyregister.bundestag.de>

Illustration: Julia Candras



Die Vermieter haben deutlich mehr in der Hand, um für ihre Wünsche bei den Vertretern des Bundes zu werben

## EISENBAHNSTRASSE 20

# Insolvenzrecht bereitet Mietern Sorge

Warum wurde das Haus innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf in die Insolvenz getrieben?

Die Mieter der Eisenbahnstraße 20 in Kreuzberg könnten zu den Leidtragenden eines dubiosen Immobiliengeschäfts werden. Ihr Haus soll zwangsversteigert werden. Das Insolvenzrecht, so befürchten sie, könnte Mieterrechte aushebeln.

Das schlichte Mietshaus aus den 1960er Jahren war im Juli 2018 für 3,8 Millionen Euro an eine GmbH verkauft worden. Schon bald bemerkten die Mieter Veränderungen: Der Müll wurde nicht mehr abgeholt, und auch andere Versorger drohten mit Sperrungen, weil der Hauseigentümer die Rechnungen nicht bezahlt hatte. 2021 wurde schließlich ein Insolvenzverfahren eingeleitet. Nach Recherchen von Christoph Trautvetter vom Netzwerk Steuergerechtigkeit steckt hinter der GmbH ein Geflecht von rund 30 chinesischen Import-Export-Firmen und Vereinen. Eindeutige Belege für Geldwäsche gebe es bislang nicht.

Das Insolvenzrecht kennt zwei Besonderheiten, die den Mietern Sorge machen: Zum einen ein Sonderkündigungsrecht, welches Erwerber gelegentlich dazu nutzen, um postwendend und ohne weitere Angabe von Gründen zu kündigen. Das ist nicht zulässig, wie der Rechts-

experte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski, erklärt: „Das Sonderkündigungsrecht beinhaltet lediglich, dass Kündigungsausschlüsse im Mietvertrag nicht mehr gelten, etwa der Ausschluss von Eigenbedarf.“ Zudem gibt es ein Schlupfloch für die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Ein neuer Eigentümer könnte sich darauf berufen, dass eine Bewirtschaftung als Mietshaus wirtschaftlich unzumutbar wäre. Dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist nur ein einziger Fall bekannt, in dem ein entsprechendes Gutachten Erfolg hatte.

Eine Genossenschaft aus der Nachbarschaft ist interessiert, das Haus zu kaufen, aber bei einem Kaufpreis von 3,8 Millionen Euro sei eine vernünftige Bewirtschaftung nicht möglich. Der Insolvenzverwalter ist davon unbeeindruckt: Bei der derzeitigen Marktlage sei auch „eine Verwertung oberhalb des Kaufpreises von 2018 möglich“. Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

Wir verbinden Euch mit

**T GLASFASER**

**Schnell. Stabil. Zukunftssicher.**

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

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



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

## CALVINSTRASSE 21

## Rabiate Entmietung wird auch noch belohnt

Dutzende Male hat das MieterMagazin in den vergangenen zehn Jahren über den Fall Calvinstraße 21 berichtet. Nun ist aus der Dauerbaustelle ein fast fertiges Haus geworden, und die ersten Wohnungen kommen auf den Markt. Deren Preis: um die 30 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Der Milieuschutz konnte nicht verhindern, dass das normale Wohnhaus ein luxuriöses „Ensemble“ wurde.

Für 1550 Euro kalt wurde kürzlich eine 48 Quadratmeter große Wohnung beim Internet-Portal Immobilienscout inseriert. Eine 80 Quadratmeter große Wohnung soll 2260 Euro kosten. Zur exklusiven Ausstattung gehören unter anderem Fußbodenheizung, ein hochwertiges Bad mit Natursteinfliesen und ein 2500 Quadratmeter großer Skulpturengarten im Innenhof. Die ehe-

maligen Mieter sind alle ausgezogen – geflüchtet vor den angekündigten Mieterhöhungen oder vor den rabiaten Entmietungsmethoden der Terrial Stadtentwicklung GmbH. Lediglich für eine Mietpartei wurde ein Rückzug vereinbart.

Doch wie kann es sein, dass in einem Milieuschutzgebiet eine solch luxuriöse Ausstattung geschaffen wird? Nach Auskunft der Bauaufsicht Mitte handelt es sich bei den inserierten Wohnungen um Wohneinheiten, die bereits vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung (Ende 2018) leergezogen waren und in denen zu dieser Zeit bereits die Baumaßnahmen begonnen hatten. Daher unterliegen sie nicht dem sozialen Erhaltungsrecht. Es hat sich für die Terrial also ausgezahlt, die Mieter herauszuekeln. Lediglich für vier Wohnungen hat das Bezirksamt einen Mietpreis von 8,44 Euro pro



Foto: Sabine Mittermeier

Quadratmeter ausgehandelt. Möglicherweise will der Eigentümer diese niedrigen Mieten mit den anderen hochpreisigen Wohnungen ausgleichen. Oder man orientiert sich an astronomischen Mieten der nahegelegenen Europacity. Die Mietpreisbremse greift bei Neubau oder nach einer solch aufwendigen Modernisierung nicht.

Birgit Leiß

Die Vormieter sind entnervt von den Schikanen gegangen – die neuen Mieter zahlen deutlich mehr

## EINWURF

Foto: Christian Muhrbeck



■ Wenn Sie mit Helmut Möller von der BMV-Bezirksgruppe Reinickendorf Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

## Helmut Möller

Alter: 73,  
Berufliche Tätigkeit: ehemaliger  
Mitarbeiter der Postbank

Mittwochsrunde in der Reinickendorfer Beratungsstelle des Berliner Mietervereins – das war über Jahre ein feststehender Termin in meinem Kalender und in dem meines Stellvertreters Frank Maciejewski – vor allem aber war er für viele Mieterinnen und Mieter ein verlässlicher Anlaufpunkt. Das lag nicht nur daran, dass wir unser monatliches Treffen zu verschiedenen Themen über die Medien publik gemacht haben, son-

## Die Mittwochsrunde wird wieder Anlaufpunkt

dern an den Problemen: Sie reichen von Fragen zur Mietpreisbremse über Dauerbrenner wie Betriebskosten bis hin zu Informations- und Diskussionsrunden über Brennpunkte im Bezirk – etwa den Ziekowkiez, eine Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren, in der das Unternehmen Vonovia mit Neubauten verdichten will. Die Anzahl der Besucherinnen und Besucher bestätigte uns Monat für Monat: Wir stellten die richtigen Fragen – und konnten mit Antworten aufwarten.

Corona hat uns erst einmal ausgebremst. Über zweieinhalb Jahre alles nur online? Funktioniert nicht. Da geht Nähe verloren, reißen Kontakte ab, zumal in einem Bezirk wie Reinickendorf, in dem die Kieze so vielfältig, wo Einkommens- und Lebenssituationen so unterschiedlich sind. Hier gibt es das Märkische Viertel, das beschauliche Borsigwalde – und

Kieze, die vor dem Umbruch stehen. Die Scharnweberstraße gehört dazu. Als der Flughafen Tegel noch angefliegen wurde, war es wohl eine der lautesten Ecken Berlins. Wegen der Jets im Landeanflug durften die Häuser gar nicht höher gebaut werden – und die Mieten blieben auch auf dem Teppich. Jetzt ist Ruhe eingeleitet, und in unmittelbarer Nähe entsteht das Kurt-Schumacher-Quartier. Für den Neustart unserer regelmäßigen Runden wollen wir bei dessen Entwicklung genau hinschauen. Ich bin sicher, dass die Mittwochsunden wieder zu einem Anlaufpunkt werden. Denn das ist meine Erfahrung nach fast 40 Jahren Bezirksgruppenarbeit: Hier vor Ort sind wir am dichtesten an den Sorgen und Fragen der Mieterinnen und Mieter dran.

Aufgeschrieben von  
Rosemarie Mieder

## „Perfekter Sturm“ durch weltweiten Bauboom und hohe Baupreise

**Corona-Krise, Ukraine-Krieg und ein weltweiter Bauboom: Die Baustoffregale sind leer, Festpreise gibt es kaum noch, und die Kosten steigen ins Unermessliche. Das verunsichert die Bauindustrie – und verteuert den Wohnungsneubau und Bestandsmaßnahmen.**

Die Liste der Materialengpässe, von denen die Bauindustrie und damit auch der Wohnungsbau betroffen ist, ist lang: Stahl und Stahllegierungen gehören dazu, gusseiserne Rohre, Zementprodukte, Aluminium und Holz, Kupfer und Erdölprodukte wie etwa Kunststoffrohre, Folien und Dichtbahnen. Probleme gab es bereits während der Corona-Pandemie. Der Krieg in der Ukraine hat die Lage noch einmal deutlich verschärft, hinzu kommt ein immer größerer Bauboom weltweit. Dies alles führt zu überstrapazierten oder gar gerissenen Lieferketten, leeren Baustoffregalen – und damit rasant steigenden Preisen.

So sieht sich das Dachdeckerhandwerk mit Preissteigerungen von durchschnittlich knapp 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr konfrontiert, allein Tonziegel verteuerten sich um 30 bis 40 Prozent. Bei dem hohen Materialkostenanteil des Gewerkes (circa 40 Prozent) belastet das sowohl die Bauunternehmen als auch die Auftraggeber. Den stärksten Preisanstieg am Bau verzeichnete bis vor kurzem jedoch Holz, das am Markt fast mit Gold aufgewogen wurde: Laut Statistischem Bundesamt war für Konstruktionsvollholz ein 83 Prozent höherer Preis als im vergangenen Jahr zu zahlen. Für Zimmerer- und Holzbauarbeiten

muss in Berlin fast ein Drittel mehr ausgegeben werden. Das verteuert nicht nur die Instandhaltung oder Sanierung: Im Februar 2022 war der Neubau eines Wohngebäudes in der Hauptstadt durchschnittlich 14,5 Prozent teurer als im Jahr vorher. Aufgrund der Mangelwirtschaft habe sich gerade am Wohnungsmarkt ein „perfekter Sturm“ zusammengebraut, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Dachverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GdW. Das bestätigt auch eine kürzlich veröffentlichte Umfrage des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie: 80 Prozent der Unternehmen klagen über die Lieferengpässe und 90 Prozent über Preissteigerungen. Baustofflieferanten gäben längst nur noch tagesaktuelle oder gar keine Preise mehr an. Dabei vereinbaren Bauherren

und Baufirmen in ihren Verträgen in der Regel vor Baubeginn Festpreise. Um Verluste zu vermeiden, würde sich derzeit rund ein Drittel der Unternehmen nicht um neue Aufträge bewerben, erklärte der Bauindustrie-Hauptverband. Experten weisen allerdings darauf hin, dass die Preise weiter steigen könnten.

Rosemarie Mieder

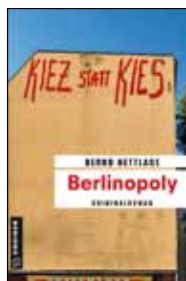
**Baustoffe sind innerhalb eines Jahres um bis zu 83 Prozent teurer geworden**



Fotos: Christian Mührbeck

## BUCHTIPP

### Tödliche Modernisierung



Bernd Hettlage:  
*Berlinopoly*,  
Meßkirch 2022,  
13 Euro, als Hör-  
buch 9,99 Euro

Dass umfassende Modernisierungen oft zur Vertreibung alteingesessener Mieter führen, ist man beim Berliner Mieterverein gewohnt. Dass Entmietung auch tödlich enden kann, ist dagegen eher Stoff für Krimis. Bernd Hettlages im März erschienener, neuer Kriminalroman „Berlinopoly“ hat sich des Themas angenommen: Das Nachbarhaus neben Jan Keplers Trödeladen wird an private Investoren verkauft, die es modernisieren und in Eigentumswohnungen umwandeln möchten. Als der Hausverwalter Oliver Möchling tot unter einem Baugerüst gefunden wird, wenden sich die Hausbewohner an Jan und seinen Freund, den Journalisten Gerry Schmitz. Die Polizei verdächtigt sie, da sie aufgrund der Modernisierungen fürchten, ihre Wohnungen verlassen zu müssen. Jan und Gerry stoßen auf ein verworrenes Netz aus Beziehungen zwischen Investoren und Bewohnern. Als die Polizei einen Verdächtigen festnimmt, scheint der Fall gelöst. Doch Jan glaubt nicht an dessen Schuld und stellt weitere Nachforschungen an. Geschickt verbindet Bernd Hettlage, der seit 2002 in Neukölln wohnt und die Veränderungen dort hautnah miterlebt, die Handlung mit den persönlichen Schicksalen der betroffenen Hausbewohner. Wohnungspolitisch treffende Beobachtungen fließen im Stakkato ein. „Umziehen innerhalb der Stadt war keine Alternative. Bezahlbare Familienwohnungen gab es nicht mehr. Nada, nichts, nirgendwo. Da war die Chance auf einen Lottogewinn größer.“

Sebastian Bartels



# Schlüsselfrage Boden

## Warum Berlin sich mit Bauland bevorraten muss

Wem gehört der Grund und Boden, auf dem wir uns bewegen? Wer darf bestimmen, wer das Land auf welche Weise nutzt? Wonach entscheidet sich, wer wo wohnen darf?

Die Bodenfrage spielt eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: Klimaschutz und Klimaanpassung, Erhaltung der Artenvielfalt, gesicherte und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion, gerechte Vermögensverteilung, sozialer Zusammenhalt und nicht zuletzt: eine angemessene Wohnraumversorgung für alle. Dennoch wird Boden nach wie vor wie eine beliebige Ware gehandelt. Die Spekulation mit Immobilien bringt dabei immer neue Superlative hervor. In Berlin haben sich die Grundstückspreise zwischen 2010 und 2020 verdreifacht. Nach einigen bitteren Lehren in der Vergangenheit, als die Stadt Teile ihres Eigentums an Betrieben und Boden veräußerte, um ihrer Schulden Herr zu werden, ist ein weiterer Verkauf nun passé. Doch das allein genügt nicht: Berlin muss zukaufen, wenn es für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet sein will. Öffentliche Bodenbevorratung ist das Gebot der Stunde.

Foto: Christian Muhrbeck



**D**er Bodenreformer Adolf Damaschke sagte am Anfang des 20. Jahrhunderts: „Oft genug hat eine Stadt heute Boden verkauft, und nach verhältnismäßig kurzer Zeit für ein kleines Stück dieses Geländes, das sie für den Bau einer Schule und so weiter brauchte, einen höheren Preis geben müssen, als sie einst für das Ganze erhalten hat.“ Er ahnte wohl nicht, dass seine Heimatstadt Berlin 100 Jahre später erneut diese Erfahrung machen würde. Nach dem Fall der Mauer 1989 steckte Berlin in einer Haushalts-

notlage und verkaufte fast alles, was nicht niet- und nagelfest war: Grundstücke, Versorgungsbetriebe, ganze Wohnungsbaugesellschaften.

Diese Privatisierungspolitik hält heute kaum noch jemand für richtig. Landeseigene Flächen werden mittlerweile grundsätzlich nicht mehr verkauft. Zum Teil hat Berlin sogar privatisierte Betriebe und Wohnungsbestände inzwischen zurückgekauft – zu erheblich höheren Preisen als beim Verkauf. Im Februar 2020 hat der Senat beschlossen,

eine „strategische Grundstücksreserve“ aufzubauen. Dazu kauft das Land Grundstücke an.

Für diese Aufgabe hat der Senat die Berliner Bodenfonds GmbH (BBF) als Tochtergesellschaft der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) gegründet und ihr 290 Millionen Euro für Ankäufe zur Verfügung gestellt. „Unser Hauptaugenmerk liegt auf dem Erwerb von Flächen, deren Nutzen oder Preis in den kommenden Jahren voraussichtlich höher sein wird“, so der frühere Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD).

## Erbaurecht: Die Wiederentdeckung einer alten Tradition

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch von 1900 ist das Eigentum am Boden immer mit dem Eigentum an den daraufstehenden Gebäuden verbunden. Wem ein Grundstück gehört, der besitzt auch das Haus darauf.

Die Stadt ► Amsterdam vergibt Grundstücke seit über 100 Jahren nur im Erbaurecht

Beim Erbaurecht kann aber ein Grundstückseigentümer einem Dritten das Recht einräumen, auf seinem Boden ein Bauwerk zu errichten und zu bewirtschaften. Der Erbaurechtsgeber bleibt der Besitzer des Grundstücks. Das Gebäude gehört hingegen über die Laufzeit des Vertrags dem Erbauberechtigten. Dieser bezahlt dafür dem Eigentümer einen Erbbauzins, der in der Regel als Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts festgelegt wird. Die Laufzeit kann frei ausgehandelt werden, meist beträgt sie 99 Jahre. Anschließend fällt das Gebäude in den Besitz des Grundeigentümers, der dem

Erbauberechtigten einen angemessenen Ausgleich für den Gebäudewert zahlt. Das Erbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und wie ein Grundstück behandelt: Gebäude können mit Hypotheken belastet, vererbt oder auch verkauft werden. Das Erbaurecht ist eine alte Tradition. Seine gesetzliche Grundlage bekam es mit dem Erbaurechtsge-

### Gedacht als Hilfe für finanzschwache Bauwillige

setz von 1919, das bis heute gilt. Es ermöglicht finanziell schwächeren Bevölkerungsschichten das Bauen, wenn sie sich einen Grundstückskauf nicht leisten können. In Deutschland stehen allerdings nur rund vier Prozent der Häuser auf Erbauf Flächen. In Amsterdam werden Grundstücke seit 1896 nur in „erfpacht“ vergeben. Dort sind heute 60 Prozent der



Foto: Sergii Figurny / AdobeStock

Gebäude auf Erbaugrund errichtet worden. Nutzungsrechte werden für 50 Jahre nach Quoten vergeben: Wer auf solchen Flächen bauen will, muss 80 Prozent preisgebundene Wohnungen errichten. Die Stadt sorgt so nicht nur für bezahlbaren Wohnraum. Sie hat auch jedes Jahr Erbbauzinsentnahmen in Höhe von 80 bis 100 Millionen Euro.  
js

Vorrang haben Flächen, deren spätere Verwendung sich jetzt schon absehen lässt. In zweiter Linie werden Reserveflächen erworben, deren Nutzung für die Dauer von etwa zehn Jahren offen gehalten wird. Bis es soweit ist, sollen sie sinnvollen Zwecken dienen.

Die ersten bescheidenen 12000 Quadratmeter der Grundstücksreserve gingen im Oktober 2021 von der Deutschen Bahn auf den Boden-

### Bescheidener Anfang

fonds über. Es sind vier unbebaute Flächen in Treptow-Köpenick, die nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden. Sie sind allerdings nicht für eine Bebauung vorgesehen, sondern für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Wenn an anderer Stelle durch Baumaßnahmen in die Stadtnatur eingegriffen wird, können hier zum Beispiel Ersatzbäume gepflanzt oder Zauneidechsen-



Die ersten von der Bahn an den Bodenfonds übergebenen Grundstücke in Treptow-Köpenick: Hirschgarten, Flurstück Osten (l.); Adlergestell 453, Flurstück (r.); Güterbahnhof Köpenick (u.)



Fotos: Christian Muhrbeck





#### ■ Zum Weiterlesen:

Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg 2019, 12 Euro

Hans Bernoulli: Die Stadt und ihr Boden, Erlenbach-Zürich 1946, Neuausgabe Basel/Berlin/Boston 1991, antiquarisch und in Bibliotheken erhältlich



Die Berliner Kleingartenflächen waren einmal als Grundstücksreserve gedacht, sind inzwischen aber größtenteils aus ökologischen und sozialen Gründen dauerhaft geschützt

■ Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 –

Kolonien angesiedelt werden. „Die Verhandlungen zum Ankauf weiterer Pakete laufen auf Hochtouren“, erklärt BIM-Geschäftsführerin Birgit Möhring.

### Mehr Bauland für die Gemeinwohlorientierten?

Der neue Senat wird diese Grundstückspolitik fortführen: „Die Koalition hält am kontinuierlichen Ankauf von Grund und Boden (...) im Sinne einer strategischen Bodenbevorratung fest“, heißt es im Koalitionsvertrag. Dabei möchte die Landesregierung „mehr Transparenz schaffen und die Zivilgesellschaft stärker einbeziehen“. Ein „Bodenbeirat“ und ein öffentlich einsehbarer Liegenschaftskataster für Landeseigentum sollen dafür die Grundlage schaffen. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält den Bodenfonds für einen gu-

ten Einstieg in eine vorausschauende Bodenbevorratungspolitik. Grundsätzlich wünscht man sich aber, dass die Liegenschaftspolitik des Senats einen größeren Beitrag für die soziale Stadtentwicklung und den Neubau preisgünstigen Wohnraums leistet. Die BIM sollte nach Ansicht des BMV sowohl den städtischen Wohnungsunternehmen als auch anderen gemeinwohlorientierten Trägern deutlich mehr Bauland zur Verfügung stellen. In das Konzept einbinden könne man auch die Grundstücke von anderen Berliner Landesunternehmen oder Verwaltungen. Im Vergleich zu anderen Städten hat Berlin viel Grundbesitz. 420 Quadratkilometer, 47 Prozent des Stadtgebietes, befinden sich im Eigentum des Landes. Davon dienen 93 Prozent der Daseinsvorsorge: Verwaltungsgebäude, Schulen, Hochschulen, Sportstätten, Straßen, Grünanlagen, Kleingartenkolonien und nicht

zuletzt ausgedehnte Wälder. Als große Baulandreserve waren einmal die Kleingartenflächen gedacht. Zum größten Teil wurden sie von Berlin als Ackerflächen am Stadtrand aufgekauft, um in späteren Zeiten als Bauland zu dienen. Die Verpachtung an Schrebergärtner war lediglich für den zwischenzeitlichen Gebrauch gedacht. Dieses „Provisorium“ hält mancherorts schon über ein Jahrhundert an. Inzwischen ist allgemein anerkannt, wie wichtig diese Flächen für das Stadtklima und die Artenvielfalt sind. Von den 27 Quadrat-

### Der größte Teil der Kleingärten ist geschützt

kilometern landeseigener Kleingartenfläche sind mittlerweile 82 Prozent dauerhaft als solche gesichert, weitere 10 Prozent zumindest bis 2030. Bleiben 8 Prozent, bei denen es sich nach dem Kleingartenentwicklungsplan um „Potenzialflächen mit Prüfauftrag“ handelt. Über die Zukunft selbst dieser kümmerlichen Reste Berliner Kleingartenlandes gibt es keine Einigkeit. Im rot-grün-roten Koalitionsvertrag wurde die Frage mit dürren Worten vertagt: „Die Koalition wird die Berliner Kleingärten sichern und die Kleingartenvereine bei der sozialen, umwelt- und klimagerechten Ausrichtung unterstützen. Eine gesetzliche Sicherung wird geprüft.“





Bodenbevorratung ist eine langfristige Strategie. Die Früchte erntet man meist erst Jahrzehnte später. Aber es lohnt sich. So hat die Stadt München 1966 für rund 100 Millionen Mark (circa 50 Millionen Euro) 170 Hektar Ackerboden als Bauerwartungsland gekauft. Heute würde diese Fläche, auf der seit 2016 das neue Wohngebiet Freiham für 25 000 Menschen entsteht, mehr als das 25-fache kosten: 1,275 Milliarden Euro.

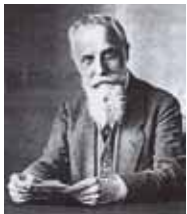
Foto: Christian Muhrbeck



Der hohe Bodenpreis ist heute das größte Problem bei der Bildung einer Grundstücksreserve. Der Staat hat nicht unbegrenzt Geld und will auch nicht jeden geforderten Preis zahlen, um die Spekulation nicht noch weiter anzuheizen. Deshalb fordert das „Bündnis Bodenwende“, den Grundstücksmarkt wirksamer zu regulieren, um die finanzmarktgetriebene Immobilienpreisspirale zu bremsen. In dem Bündnis haben sich

◀ Verwandtschaftsverhältnis: Die für den Grundstückskauf jetzt verantwortliche BBF ist eine Tochter der BIM, die den landeseigenen Immobilienbesitz verwaltet

## Grund und Boden – endlich und unvermehrbar



Der Bodenreformer  
Adolf Damaschke

Für die australische Hauptstadt Canberra kaufte der Staat noch vor Baubeginn das gesamte Terrain auf, das ihm immer noch komplett gehört

Der Staat als Grundeigentümer war früher der Normalfall. In den deutschen Städten des Mittelalters gehörte die gesamte Stadtfläche dem Landesherrn. In Berlin war das der Markgraf von Brandenburg. Den Bürgern wurde ein Erbbaurecht auf unbegrenzte Zeit eingeräumt. Sie mussten jährlich für jedes Grundstück einen Pfennig und vier Schilling sowie einen Pfennig je Rute Straßenfront zahlen. Dieser „ewige Pfennig“ sollte unveränderlich sein. Erst im 18. Jahrhundert kamen Private in den direkten Besitz von Grundstücken. Damit die preußische Hauptstadt größer und bedeutender werde, haben die Hohenzollern-Könige weitläufige Stadterweiterungen abgesteckt und das Bauland an Privatleute verschenkt. Ab 1850 konnte jeder Bürger die von ihm genutzte Parzelle für den 18-fachen Betrag der jährlichen Steuer kaufen. 1871 setzte eine ungezügelter Bodenspekulation ein. „Das Stück Brandenburger nackten Sandbodens, auf dem die

### „Leistungslose Wertsteigerungen abschöpfen“

Stadt Berlin steht, das vor tausend Jahren fast wertlos war, gilt heute über 6 000 000 000 Mark!“ stellte der Bodenreformer Adolf Damaschke 1912 fest. Und: „Kein Schritt breit Staats- und Gemeinde-Boden darf bedingungslos der Privatspekulation ausgeliefert werden!“ Forderungen, die „leistungslosen Wertsteigerungen“ des privaten Grundbesitzes ab-

zuschöpfen und für die Allgemeinheit nutzbar zu machen, werden seit 150 Jahren von fast allen politischen Parteien erhoben – im Kaiserreich, in der Weimarer Republik und in der Bundesrepublik – von Karl Marx über Konrad Adenauer bis zu Hans-Jochen Vogel. „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und endlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unüberseh-

### Wirkungslose Mahnung des Bundesverfassungsgerichts

baren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen“, urteilte das Bundesverfassungsgericht 1967. So oft auch die Bodenfrage als dringend zu lösende, grundlegende soziale Frage bezeichnet wurde – geändert wurde nichts.

Wäre der staatliche Grundbesitz nicht im 19. Jahrhundert von den Hohenzollern verscherbelt worden, sondern nach der Revolution 1918 unter demokratische Kontrolle gekommen, dann hätte Berlin heute ideale Voraussetzungen für eine selbstbestimmte, soziale Stadtentwicklung. Wie das aussehen könnte, kann man in der australischen Hauptstadt Canberra sehen. Dort wurde von Beginn an eine vollständige öffentliche Bodenbevorratung betrieben. Nachdem Australien 1908 den Bau einer neuen Hauptstadt in einer kaum besiedelten Gegend beschlossen hatte, kaufte der Staat den gesamten Grund und Boden im abgesteckten

Territorium. So hat man die Spekulation verhindert und freie Hand für den planmäßigen Aufbau der Stadt ab 1913 bekommen. Noch heute gehören dem Staat nicht nur alle Grundstücke in der wachsenden



400 000-Einwohner-Stadt, sondern auch der gesamte Boden des 2358 Quadratkilometer großen Australian Capital Territory, ein die Hauptstadt umgebendes Gebiet. Wer sich hier ansiedeln will, bekommt eine Parzelle für 99 Jahre im Erbbaurecht („Leasehold“). Er darf dort ein Haus bauen, das Grundstück aber bleibt im Staatsbesitz. Die Verwaltung nutzt das nach wie vor für eine reibungslose Stadtplanung, mit der niemand private Gewinne macht.  
js

#### ■ Zum Weiterlesen:

Adolf Damaschke: Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not, Berlin 1902, zahlreiche erweiterte Neuauflagen, antiquarisch und in Bibliotheken erhältlich





## Dauerwaldvertrag: Beispiel für Nachhaltigkeit und Weitsicht

Der Dauerwaldvertrag von 1915 ist ein frühes Beispiel für eine weitsichtige Bodenbevorratung. Nach jahrelangem Ringen konnte die Stadt Berlin dem Staat Preußen 10000 Hektar Wald abkaufen und als Gebiet zur Naherholung und Trinkwassergewinnung sichern. Die preußische Staatskasse hatte zuvor die Ränder des Grunewalds an Bauspekulanten verkauft. Die Villenkolonien Westend, Grunewald und Nikolassee hatten sich dadurch schon weit in das Forstgebiet hineingefressen. „Wir erheben Protest gegen die Absicht des Fiskus, einen wesentlichen Teil des Grunewalds, den man mit Recht die Lunge Berlins genannt hat, der Bebauung zu erschließen, das heißt zu vernichten“, hieß es 1904 in einer von 30000 Bürgern unterschriebenen Petition. Doch erst 1915 wechselten 10000 Hektar der Staatsoberförstereien Grunewald, Tegel, Potsdam, Köpenick und Grünau für 50 Pfennig pro Quadratmeter den Besitzer. Im Vertrag verpflichtete sich Berlin, die Flächen „in ihrem wesentlichen Bestand als Waldgelände zu erhalten“ und „die gekauften Grundstücke weder ganz oder teilweise zu veräußern“. Ausnahmen waren möglich, der Erlös musste dann aber zum Erwerb von Ersatzflächen verwendet werden, die ebenso dauerhaft geschützt zu sein hatten.

Der Dauerwaldvertrag gilt heute noch unverändert. Berlin besitzt insgesamt 28000 Hektar Wald, davon liegen rund 17000 Hektar im Stadtgebiet, der Rest im nahen Umland. *js*

Die der Stadt gehörenden umfangreichen Waldgebiete sind keine Reserveflächen für den Bau – laut Dauerwaldvertrag müssen sie als Wälder erhalten bleiben

Organisationen aus den Bereichen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Umwelt- und Naturschutz, Wohnen und Soziales zusammenschlossen, um für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik zu kämpfen. Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) gehört dazu. Vom Programm der neuen Bundesregierung ist das Bündnis enttäuscht. „Die im Koali-

## Bund kündigt aktivere Nutzung seines Immobilienbesitzes an

tionsvertrag festgehaltenen Aussagen bleiben hinter unseren Erwartungen zurück“, sagt Bodenwende-Sprecher Stephan Reiß-Schmidt. Die Zusagen, den Immobilienmarkt transparenter zu machen und Share-Deal-Steuerschlupflöcher zu schließen, seien zwar Schritte in die richtige Richtung, und die angekündigte „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ könne auch die Tür zu einer „Bo-

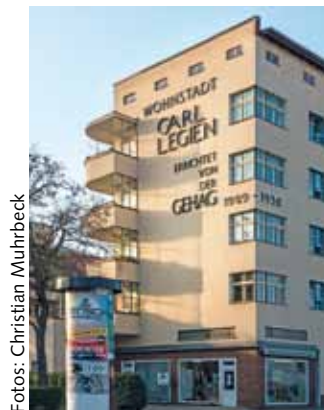
dengemeinnützigkeit“ öffnen, so das Bündnis. Doch das reiche nicht aus. Damit bezahlbares Bauland für die hochgesteckten Wohnungsbauziele der neuen Bundesregierung zur Verfügung steht, müsse die kommunale Bodenbevorratung auch durch ein gestärktes, preislimitiertes Vorkaufsrecht unterstützt werden. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sollen nicht mehr in den Taschen der Grundeigentümer verschwinden, sondern dem Wohle aller dienen.

Immerhin will die Bundesregierung ihre Grundstücke aktiver nutzen als bisher. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) soll in Zukunft zentral für die Bauten und Liegenschaften des Bundes verantwortlich sein. Sie will künftig Kredite aufnehmen, um investieren und bauen zu können. Eine Bodenbevorratungspolitik ist das allerdings nicht.

*Jens Sethmann*

■ Bündnis  
Bodenwende:  
<https://dasl.de/2018/11/26/aus-schuss-bodenpolitik/>

Aus der Vergangenheit gelernt? Von Berlin (an die Deutsche Wohnen) verkaufte Wohnstadt Carl Legien, Güterbahnhof Greifswalder Straße und SEZ – der erhoffte Gemeinwohlzweck ist nicht eingetreten



Fotos: Christian Muhrbeck



## INDEXMIETENVEREINBARUNG

## Goldgrube für Vermieter?

**Wohnraummietverträge mit einer Indexmietvereinbarung hatten früher Seltenheitswert. Angesichts der rasant gestiegenen Lebenshaltungskosten werden sie nun immer häufiger angeboten. Was ist zu beachten?**

■ *BMV-Info 55*  
„Die Indexmiete nach § 557 b BGB“:  
[www.berliner-mieterverein.de/page/2?s=Indexmiete&submit=Suchen](http://www.berliner-mieterverein.de/page/2?s=Indexmiete&submit=Suchen)

Bei einem Indexmietvertrag richtet sich die Miete nach der Entwicklung der Lebenshaltungskosten – genauer gesagt: nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex. Steigt er, kann die Miete nach einem bestimmten Berechnungsmodus erhöht werden. Sinkt er – was aber sehr selten vorkommt, muss die Miete reduziert werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel spielt keine Rolle.

## Keine Umstellung im laufenden Mietverhältnis

Die derzeit starke Inflation (7,4 Prozent im April 2022) verleitet viele Vermieter dazu, einen Indexmietvertrag abzuschließen. „Manche Vermieter richten ihr Fähnchen eben nach dem Wind“, kommentiert Reiner Wild. „Kurzfristig“, nennt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins dieses Vorgehen, denn niemand weiß, was in zwei Jahren sein wird und ob gestiegene Mietspiegel-Werte dann nicht viel größere Mieterhöhungsspielräume eröffnen. „Es lohnt sich eigentlich nur für Vermieter, die unter Ausschöpfung der Mietpreisbremse eine hohe Ausgangsmiete verlangen“, erklärt Wild. Während andere Vermieter in den

Für Vermieter ist ► der Anstieg der Inflationsrate ein erhöhter Anreiz, Indexmietverträge abzuschließen

Folgejahren nicht mehr weiter erhöhen können, weil die ortsübliche Vergleichsmiete schon überschritten ist, kann die Indexmiete trotzdem weiter steigen.



Illustration: Julia Gandras

Wichtig: Im laufenden Mietverhältnis darf ein „normaler“ Mietvertrag nicht in einen Indexmietvertrag umgewandelt werden, jedenfalls nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Mieters oder der Mieterin. Anders als bei Staffelmietverträgen erfolgt die Anpassung der Miete zudem nicht automatisch, sondern muss (schriftlich!) geltend gemacht werden. Dabei muss die Nettomiete seit mindestens einem Jahr unverändert sein. In dem Schreiben muss die eingetretene Änderung des Preisindex sowie der Mieterhöhungsbetrag oder die neue Miete angegeben sein. Nur wenn die Mieterhöhung diese formalen Voraussetzungen erfüllt, ist sie wirksam. Die genaue Berechnung ist nicht ganz einfach (siehe Info-

box) und sollte auf jeden Fall in der Rechtsberatung kontrolliert werden. Doch es gibt auch Vorteile – und im Vergleich zur Staffelmiete gilt eine Indexmiete noch immer als das kleinere Übel. So ist man vor Mieterhöhungen wegen Modernisierung weitgehend geschützt. Lediglich bauliche Maßnahmen, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind, etwa Vorschriften zur Energieeinsparung, dürfen von ihm auf die Miete umgelegt werden. Eine Mieterhöhung we-

gen des Anbaus eines Balkons oder einer Badsanierung sind dagegen ausgeschlossen. Zweiter Vorteil: Ein neuer Mietspiegel mit extrem gestiegenen Werten muss denjenigen nicht beunruhigen, der eine Indexmietvereinbarung hat.

Unterm Strich ist aber festzuhalten, dass sich eine Indexmiete vor allem für Vermieter lohnt – und derzeit fast schon eine Goldgrube ist. Eine Obergrenze gibt es hier nicht. Der Deutsche Mieterbund fordert daher die Einführung einer Kappungsgrenze, wie sie auch für andere Verträge gilt. Derzeit darf die Miete in Berlin um maximal 15 Prozent in drei Jahren steigen, die Ampel-Koalition will diesen Wert auf 11 Prozent absenken.

Birgit Leiß

## Rechenformel für Mieterhöhungen

Ein Anstieg der Lebenshaltungskosten um beispielsweise 6 Punkte im letzten Jahr bedeutet nicht, dass die Miete um 6 Prozent erhöht werden darf. Vielmehr muss die Veränderung der Miete genau der prozentualen Veränderung der Lebenshaltungskosten entsprechen. Die Rechenformel lautet: neuer Indexstand geteilt durch alter Indexstand mal 100 minus 100 = Prozentsatz der Änderung. Eine Rechenhilfe des Statistischen Bundesamtes gibt es hier:

[www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html)  
bl

## MARKTZUGANGSBESCHRÄNKUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Die Schlechten raus

Gegen das ►  
Geschäftsmodell  
„Wohnungen als  
Handelsware“ regt  
sich seit geraumer  
Zeit Protest (im Bild:  
der DMB-Landesvor-  
sitzende Nordrhein-  
Westfalen, Hans-  
Jochem Witzke)

Berlin kann kapitalmarktbasiertere und unseriöse Unternehmen einfach vom Wohnungsmarkt ausschließen. Das meint Jura-Professor Stefan Klinski. Die Idee könnte eine Alternative sein zur Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne, gegen deren Umsetzung sich Teile des Senats sträuben.

Die Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt lassen sich abstellen, indem der Senat Wohnungsunternehmen, die gegen das Allgemeinwohl arbeiten, den Zugang zum Markt verwehrt. Vor allem Unternehmen, die

üblich. Wer bestimmte Mindeststandards nicht gewährleistet, darf nicht als Stromlieferant, Telefonanbieter oder Busunternehmer tätig werden. Damit sichert der Staat das Funktionieren einer grundlegenden Versorgung ab.

Der Zugang zum ebenso existenziellen Wohnungsmarkt ist hingegen nicht reguliert. Hier können börsennotierte Aktiengesellschaften, anonyme Fonds und Steuervermeider

### „Keine am Kapitalmarkt gehandelten Unternehmen“

mit vielfältigen Spekulationsmethoden den sozialen Frieden gefährden, ohne dass sie negative Konsequenzen fürchten müssen. Für die Allgemeinheit ziehen solche Geschäftsmodelle jedoch erhebliche Folgekosten nach sich.

Konkret möchte Klinski einen Genehmigungsvorbehalt für solche Akteure einführen: „Der Marktzugang wird auf Unternehmen beschränkt, deren Geschäftsmodelle sich mit dem Ziel vereinbaren lassen, der Bevölkerung auf Dauer ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen.“ Auszuschließen wären laut Klinski Unternehmen, die am Kapitalmarkt gehandelt werden. „Immobilien haben für diese Unternehmen den Status von Finanzprodukten“, erklärt Klinski. „Die Wohnungen sind nicht mehr vorrangig Gebrauchsgegenstände, sondern eine Form der Finanzanlage.“



Foto: privat

von Finanzmarkt getrieben agieren, die ihre Eigentumsverhältnisse nicht offenlegen oder ihre Gewinne in Steueroasen verschieben, dürften dann in Berlin nicht mehr tätig sein und müssten folglich ihre Immobilien verkaufen. Ein Gutachten des Professors Stefan Klinski von der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR) zeigt, dass dies mit Bundes- und EU-Recht vereinbar wäre und auch in der Kompetenz des Landes Berlin läge.

Die Idee klingt utopisch. Doch in der Energiewirtschaft, in der Telekommunikationsbranche oder bei der Personenbeförderung sind Marktzugangsbeschränkungen seit Langem

Außerdem soll der Zugang auch Unternehmen verwehrt werden, die ihre Eigentumsverhältnisse verschleiern oder Gewinne in Steueroasen verschieben. „Wenn es ein öffentliches Anliegen und staatlicher Auftrag ist, für geordnete Verhältnisse am Wohnungsmarkt zu sorgen, dann passt

### Alternative zu „Deutsche Wohnen & Co enteignen“?

Die vorgeschlagene Marktzugangsbeschränkung zielt wie das erfolgreiche Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ darauf ab, die unverträglichsten Vermieter aus dem Spiel zu nehmen und so den gesamten Berliner Wohnungsmarkt zu beruhigen. Anders als die Enteignungsinitiative greift der Marktausschluss nicht erst ab einer Unternehmensgröße von 3000 Wohnungen, sondern ermöglicht es auch, kleinere unseriöse Vermieter vom Markt zu entfernen. Weil die zu veräußernden Wohnungen dieser Unternehmen nicht automatisch in öffentliches Eigentum übergehen, muss Berlin hier auch keine Entschädigung leisten. Allerdings wäre ein Ankauf durch die städtischen Wohnungsunternehmen wünschenswert. Dafür müsste die Stadt dann aber eine Menge Geld in die Hand nehmen. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild unterstützt beide Ansätze: „Beide Vorschläge, die Vergesellschaftung wie der Bewirtschaftungsstopp, eint die Idee, ganz grundsätzlich auf dem Wohnungsmarkt umzusteuern und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums wieder mehr Raum zu verschaffen.“ Dies sei dringend erforderlich. js

■ Artikel von Stefan Klinski: „Ausschluss kapitalmarktbasierter und unseriöser Unternehmen vom Wohnungsmarkt“ in *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)* 4/2022, S. 185-195

„Nur im Sinne des ►  
Gemeinwohls wirtschaftende Wohnungsunternehmen sollen am Markt zugelassen werden“:  
HWK-Professor  
Stefan Klinski



Foto: Jochen Tack/pa

es dazu nicht, Geschäftsmodelle zuzulassen, die undurchschaubar sind – bis hin zu der bekanntermaßen nicht selten genutzten Möglichkeit, die Immobilien als Mittel zur Geldwäsche oder zur Steuerhinterziehung zu nutzen“, so Klinski.

Im nächsten Schritt wird diesen Unternehmen ein Veräußerungsgebot auferlegt. Das heißt, sie müssen ihre Wohnungsbestände innerhalb einer mehrjährigen Übergangsfrist verkaufen. Um eine Umgehung zu unterbinden, wird verboten, die Mietwohnungen in Einzeleigentum umzuwandeln oder für andere Zwecke umzunutzen.

Klinski ist überzeugt, dass eine solche Marktzugangsregelung in die Zuständigkeit des Landes Berlin fällt. Die Grundrechte des Eigentums, der Berufsfreiheit und der Gleichbehandlung sowie die EU-Kapitalverkehrsfreiheit würden nicht unverhältnismäßig durch eine solche Regelung eingeschränkt.

Jens Sethmann

Privates Pflanz-Engagement im öffentlichen Raum unterliegt Spielregeln

Die meisten Bezirke informieren auf ihrer Website auf einem Baumscheibenflyer über die geltenden Vorgaben.

Die wichtigsten Tipps und eine praktische Video-Anleitung hat die Grüne Liga hier zusammengestellt: [www.grueneliga-berlin.de/themenprojekte2/stadtbegruenung/dasummmende-brummende-fensterbrett/tipps-tricks-und-fragen/baumscheibenbepflanzung/](http://www.grueneliga-berlin.de/themenprojekte2/stadtbegruenung/dasummmende-brummende-fensterbrett/tipps-tricks-und-fragen/baumscheibenbepflanzung/)

Horst Kübart hat aus einer alten Schublade ein Insektenhotel für die Baumscheibe gebastelt



Fotos: Nils Richter

## BAUMSCHEIBEN Spielregeln für den Garten vor der Haustür

Bepflanzte Baumscheiben gibt es in Berlin schon lange. Seit einiger Zeit erwecken die Mini-Gärten vor der Haustür neues Interesse, diesmal unter dem Aspekt des Klimaschutzes. Doch nicht alles ist von Amts wegen erlaubt.

Wie sie vor über 15 Jahren auf die Idee gekommen sind, den Bereich rund um die Birke vor ihrem Haus zu begrünen, können Horst Kübart und sein Nachbar Peer gar nicht mehr so genau sagen. Eine Anleitung haben sie jedenfalls nicht gebraucht. Einfach die Erde rund um den Baum auflockern, etwas neue Erde auffüllen und dann die Ableger und Samen einpflanzen. Die meisten davon stammten aus Horst Kübarts Schrebergarten. Ihre Baumscheibe sei „nichts Spektakuläres“, finden die beiden. Sie mögen es naturbelassen. Buchsbaum, Gundermann,

Kräuter, ein paar Tulpen („Die werden leider oft geklaut“) und wundervoll blühende Christrosen – fertig ist das hübsche grüne Gärtchen in der Blumenthalstraße. „Ich freue mich jeden Tag darüber“, sagt Peer. „Das Allerwichtigste ist Gießen“, ergänzt Horst Kübart, „im Sommer jeden Tag.“ Gekostet hat das nichts.

### Manchmal räumt das Amt die Baumscheibe ab

Die Umrandung hat Peer selbst gebaut, und aus einer alten Schublade hat Horst ein Insektenhotel gefertigt. Ärger mit dem Grünflächenamt hatten sie noch nie.

Doch es gibt immer wieder Fälle, wo die liebevoll gehegten Baumscheiben vom Amt abgeräumt werden. „Wir empfehlen in der Beratung, die bezirklichen Auflagen zu beachten“, erklärt Lena Assmann von der Grünen Liga. Einheitliche Regeln existieren nicht. In Mitte und Pankow beispielsweise muss die Baumscheibenbegrünung beantragt werden. Im Falle einer Genehmigung wird ein Patenschaftsvertrag abgeschlossen. In Neukölln dagegen kann man ebenso wie in Friedrichshain-Kreuzberg einfach loslegen. Aber auch hier kommt es vor, dass geräumt

wird, wie Guido Fellhölter vom Grünflächenamt Neukölln bestätigt. Zum einen ist alles verboten, was dem Baum schadet. „Ein großes Ärgernis ist, wenn zu viel Erde aufgeschüttet wird, das ist nicht gut für Stamm und Wurzeln, und der Baum kann sogar absterben“, so Fellhölter. Häufigster Konfliktpunkt: die Umrandung, die manche als Sitzgelegenheit herrichten. Sie ist in einigen Bezirken gar nicht erlaubt – hauptsächlich aus Haftungsgründen – in anderen darf der Zaun weder zu niedrig – Stolpergefahr – noch zu hoch sein. Außerdem darf nicht zu dicht am Stamm gepflanzt werden. Auch wenn einiges arg bürokratisch daherkommt – an erster Stelle sollte das Wohl des Baumes stehen, findet Lena Assmann: „Ist die Baumscheibenbegrünung gut gemacht, kommt sie dem Baum zugute, weil sie den Boden feucht hält und das Wasser durch die Beschattung nicht so schnell verdunstet.“

Doch nicht alle Großstadtgärtner halten so lange durch wie Horst Kübart. Aus Frust über Vandalismus, Hundekot und geklaute Pflanzen wurde schon so manche Baumscheibe nach einer Saison wieder aufgegeben. Verwahrloste Baumscheiben sind problematisch, erklärt Fellhölter: Häufig macht die BSR dann



nicht mehr sauber, weil sie mit ihren Rechen nicht rankommt“. Alle Bezirke betonen, dass sie das Engagement der Bürger begrüßen. Neben der optischen Verschönerung leisten die Baumscheiben einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und sie bringen mitunter Nachbarn zusammen, die sich vorher kaum gekannt haben. *Birgit Leiß*

### Das Wichtigste ist das Gießen

Um das Gießen der Straßenbäume zu erleichtern, verschickt die Grüne Liga derzeit kostenlos Gießpakete mit Gießsäcken und Gießkannen. Gießsäcke werden mit Wasser gefüllt und um den Baum gebunden. Die Aktion „Rettet unsere Bäume!“ wird von Spreequell unterstützt. Auf der Plattform „Gieß den Kiez“ kann man nachschauen, ob der Baum in seiner Straße überhaupt Wasser braucht und ob es vielleicht schon eine Gießgruppe oder Paten gibt. Außerdem sind die Standorte der rund 2000 öffentlichen Wasserpumpen verzeichnet.

bl  
[www.rettetunserebaeume.de](http://www.rettetunserebaeume.de)  
[www.giessdenkiez.de](http://www.giessdenkiez.de)

JUDENVERNICHTUNG IM NATIONALSOZIALISMUS

# Für „Germania“ entrechtet, deportiert und umgebracht

■ *Literatur:*  
 Susanne Willems:  
 Der entsiedelte  
 Jude. Albert Speers  
 Wohnungsmarktpo-  
 litik für den Berliner  
 Hauptstadtbau, Ber-  
 lin 2018 (2. Auflage)

**Vor 80 Jahren, am 20. Januar 1942, haben die Nationalsozialisten auf der Wannsee-Konferenz die planmäßige Vernichtung der europäischen Juden beschlossen. Die Entrechtung, Deportation und Ermordung der Juden hatte auch ein wohnungspolitisches Ziel. Man wollte Wohnungen für „arische“ Deutsche freimachen. In Berlin spielten zusätzlich die gigantischen Umbaupläne zur „Welthauptstadt Germania“ eine Rolle.**



Foto: Bundesarchiv

**Hitlers Ziel war der Umbau Berlins in eine „Welthauptstadt Germania“**

Die „Endlösung der Judenfrage“, beschlossen auf der Wannsee-Konferenz 1942, behandelte die Organisation und Umsetzung einer Vernichtung der europäischen Juden. Diese sollten ausnahmslos in die besetzten osteuropäischen Gebiete deportiert und dort entweder durch harte Arbeitseinsätze getötet oder direkt in Vernichtungslagern ermordet werden. Die Deportation der deutschen und tschechischen Juden wurde als vorrangig eingestuft – „allein schon aus Gründen der Wohnungsfrage und sonstigen sozial-politischen Notwendigkeiten“, wie es im Protokoll heißt.

mehr als die Hälfte bis Mitte 1939 unter entwürdigenden Umständen ins Ausland vertrieben worden. Die etwa 74 000 Juden, die nach dem Novemberpogrom 1938 nicht flüchten konnten oder wollten, saßen bei Kriegsbeginn in Berlin fest. Sie wurden systematisch als billige Arbeitskräfte und rechtlose Verschiebemasse missbraucht, bis sie schließlich ermordet wurden.

Über 50 500 Berliner Juden wurden ab Oktober 1941 deportiert, nur sehr wenige haben überlebt. Hitler wollte Berlin zur „Welthauptstadt Germania“ umbauen. Er setzte dafür 1937 seinen Lieblingsarchitekten Albert Speer als Generalbauinspektor (GBI) ein und stattete ihn mit einer enormen Machtfülle aus. Speers Pläne sahen zwei große Achsen vor, die sich vor dem Brandenburger Tor kreuzen sollten. Die Nord-Süd-Achse sollte am Spreebogen mit einer gigantischen Versammlungshalle beginnen, deren Kuppel den Reichstag wie ein Spielzeug wirken ließ. Flankiert von monumentalen Repräsentationsgebäuden führte die Achse durch einen gewaltigen Triumphbogen zu einem riesigen Bahnhof, der im Bereich des heutigen Südkreuzes liegen sollte. Die Südachse hätte weiter bis an den Autobahnring bei Rangsdorf geführt und eine neue „Südstadt“ für 210 000 Einwohner erschlossen. Am Ende der Westachse sollte eine Hochschulstadt entstehen.



Dass diese Pläne unter normalen Umständen undurchführbar waren, wurde schon 1938 klar. Das Reich steckte sein Geld in die Rüstung, auch die Bauwirtschaft wurde voll zur Vorbereitung auf den Krieg eingespannt. Wohnungsbau fand auf niedrigem Niveau statt. Fehlten 1933 in Berlin noch 100 000 Wohnungen, belief sich das Defizit 1938 schon auf 190 000. Doch allein für den Bau des zentralen Achsenabschnitts hätten in Tiergarten und Schöneberg genau 18 236 Wohnungen abgerissen werden müssen, für die gesamte Planung 53 624.

## Jede Woche Hunderte von Wohnungen für Speer

Speer schritt von diesen Zahlen unbeeindruckt zur Umsetzung. So ließ er ab 1938 im Spreebogen und im Bereich des heutigen Kulturforums tatsächlich fast alle Altbauten eibeben. Für die Menschen, deren Wohnungen abgerissen wurden, musste Ersatzwohnraum gefunden werden. Zu diesem Zweck betrieb Speer aktiv die sogenannte „Freimachung von Judenwohnungen“. Nach den inszenierten Pogromen vom 9. November 1938 konnte seine Dienststelle sich den Zugriff auf die Wohnungen sichern, deren jüdische Mieter um ihr Leben fürchtend aus Deutschland flohen. So fielen dem GBI Woche für Woche Hunderte Wohnungen zu,



Fotos: Christian Muhrbeck

■ *Literatur:*  
 Hans J. Reichardt,  
 Wolfgang Schäche:  
 Von Berlin nach  
 Germania. Über  
 die Zerstörung der  
 „Reichshauptstadt“  
 durch Albert Speers  
 Neugestaltungspla-  
 nungen, Berlin 1998

**Heute Gedenkort:** ►  
 Vom Gleis 17 am  
 Bahnhof Grunewald  
 wurden die Berliner  
 Juden in die Ghettos  
 und Konzentrations-  
 lager transportiert

Die Diskriminierung und Entrechtung der Juden hatte 1933 gleich nach der Machtübernahme der Nazis begonnen und steigerte sich immer weiter. Von den rund 160 000 Juden, die 1933 in Berlin lebten, war



die er als Ersatzwohnraum für Abrissmieter nutzen konnte. Im Mai 1939 trat zudem das Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden in Kraft. Damit wurde deren Mieterschutz erheblich eingeschränkt: Sie konnten von nicht-jüdischen Vermietern jederzeit gekündigt werden, wenn ihre „anderweitige Unterbringung sichergestellt“ ist. Gleichzeitig konnten jüdische Vermieter und Mieter dazu gezwungen werden, andere Juden in ihre Wohnungen aufzunehmen. In der Folge entstanden die „Judenhäuser“, in denen immer mehr jüdische Menschen zwangsweise auf engstem Raum zusammengepfercht wurden. Speer ging eigenmächtig noch über das Gesetz hinaus. Er legte in bevorzugten Wohnlagen vier „Judenreine Gebiete“ fest: rund um den Grunewald, am Kurfürstendamm, in Schöneberg und Friedenau sowie im Tiergarten- und Hansaviertel. Diese Gebiete sollten „völlig judenfrei“ gemacht werden, um hier räumungspflichtige Mieter aus den Abbruchgebieten anzusiedeln. Da das Gesetz die Hausbesitzer nicht zum Kündigen der jüdischen Mieter zwingen konnte, sollten auf Anregung Albert Speers die NSDAP-Ortsgruppenleiter entsprechend Druck auf die Hauswirte ausüben. „Um die Neugestaltung gegen alle Widrigkeiten durchzusetzen, scheute der GBI keinen Rechtsbruch“, sagt die Historikerin Susanne Willems in ihrem Buch „Der entsiedelte Jude“: „Das verbrecherische Privileg, Juden die Wohnung zu nehmen, beanspruchte Speer exklusiv für den Berliner Hauptstadtbau.“

Nach Kriegsbeginn musste Speer die Abrissarbeiten für seine Achsen zwar stoppen. Die Wohnungsräumungen setzte er aber fort. Es wurden weiter Juden obdachlos gemacht, um in ihren Wohnungen Mieter aus den projektierten Abrissgebieten anzusiedeln. Die dort leergezogenen Häuser wurden aber noch nicht abgebrochen, sondern vorübergehend ausgebombten Familien zur Verfügung gestellt. Der Bau von Hitlers „Germania“ sollte nun gleich nach Kriegsende beginnen.

### Die neuen Mieter wussten, dass sie Teil der Judenvertreibung waren

Im Jahr 1941 begann der GBI, jüdische Mieter ohne Kündigung zu räumen, was selbst nach den rassistischen Nazi-Gesetzen rechtswidrig war. Gestapo und GBI arbeiteten dabei Hand in Hand. Am 18. Oktober 1941 wurden die ersten 1251 Berliner Juden per Zug deportiert. Bis Januar 1942 folgten neun weitere „Osttransporte“ in die Ghettos von Łódź, Minsk, Kowno und Riga. Speer bekam dadurch über 10000 freie „Judenwohnungen“. Nach der Wannsee-Konferenz wurde der Völkermord zentral gesteuert und systematisch ausgeführt. Es gab gedruckte Listen mit von Juden bewohnten Wohnungen, aus denen sich die Abrissmieter eine Ersatzwohnung aussuchen konnten. Die Mieter wussten also, dass sie Teil der planmäßigen Judenvertreibung waren. Die seit 1943 verstärkte Bombardierung Berlins machte die zynischen



Zahlenspiele zunichte. Bei zwei Luftangriffen im Januar 1943 wurden mehr als 11000 Berliner obdachlos, in der Bombennacht vom 1. März verloren auf einen Schlag weitere 35000 Menschen ihre Wohnungen. Mit den vorgehaltenen Leerwohnungen war in diesem Falle nichts mehr auszurichten.

Albert Speer wurde 1942 auch Rüstungsminister, verfolgte aber die Umbaupläne für Berlin bis zum Kriegsende weiter. Von seiner Achsenplanung wurde nur wenig realisiert – erhalten blieb davon fast nichts.

Statt der 650000 Wohnungen, die die Nazis in Berlin neu bauen wollten, hinterließ ihr Krieg 500000 zerstörte Wohnungen.

Jens Sethmann

Zwei Häuser, die den Speerschen Hauptstadtplanungen zum Opfer fielen: Potsdamer Straße, Ecke Eichhornstraße, Potsdamer Straße, Ecke Margaretenstraße

■ Ausstellung:  
Albert Speer in der Bundesrepublik. Vom Umgang mit deutscher Vergangenheit, Topographie des Terrors, Niederkirchnerstraße 8, bis 25. September



### Aufarbeitung: Fehlanzeige

Albert Speer zeigte bis zu seinem Tod 1981 keine Reue. Im Nürnberger Kriegsverbrecherprozess versuchte er sich als unpolitischen Technokraten darzustellen, der von den Verbrechen gegen die Juden nichts gewusst habe. Vermutlich erreichte er dadurch, dass er nicht zum Tode, sondern nur zu 20 Jahren Haft verurteilt wurde – was er und seine einflussreichen Gefolgsleute immer noch als Unrecht empfanden. Seine stark geschönten Memoiren wurden in der Bundesrepublik ein Bestseller. Speers ehemalige Mitarbeiter machten in westdeutschen Bauverwaltungen, Hochschulen und Ministerien Karriere. So stieg der frühere GBI-Abteilungsleiter Hans Stephan, der die Monumental-Umgestaltung auch mit humoristischen Karikaturen begleitet hatte, trotz seiner vormaligen NSDAP-Mitgliedschaft 1953 zum Leiter der Landes- und Stadtplanung von West-Berlin auf und wurde 1956 sogar zum Senatsbaudirektor befördert.

js



Kaum eine Ressource wird hierzulande so unbedacht verschwendet wie Trinkwasser



Foto: E. Teister/pa

TRINKWASSER

# Die Grenzen werden sichtbar

**Die Sommer werden heißer, die Niederschläge weniger. Wasser kann knapp werden. Berlin ist dank seiner Lage im Urstromtal gegenüber dem Umland privilegiert. Dennoch ist verschwenderischer Umgang mit Trinkwasser fahrlässig. Im Sommer kommt zu einem möglichen Mangel auch ein enormer Energieverbrauch, der mit der Wasserbewirtschaftung verbunden ist.**

Rund 600 000 Kubikmeter verbrauchen die Berliner tagtäglich – eine Wassermenge, die das Olympiastadion bis an den Rand füllen würde. Zumindest von September bis Ende April. In den Sommermonaten lief das Stadion über, da steigt der Bedarf auf 800 000 Kubikmeter – und

mehr. Dass es vor allem der private Wasserverbrauch ist, der diese Menge verantwortet, beweist die Liste der „Großkunden“ der Berliner Was-



Foto: Nils Richter

serbetriebe: „Berlin liegt im eiszeitlichen Urstromtal, markiert von der Spree und auf einem Untergrund aus Sanden, Kiesel und Tonschichten. Die können viel Wasser speichern.“ Im Unterschied zu vielen Kommunen in Brandenburg sei das eine privilegierte Situation. Sie gestattet es, das Trinkwasser naturnah aufzubereiten: Es kommt direkt aus sauerstofffreien Tiefen des Untergrunds, und lediglich die Eisenbestandteile müssen noch herausgefiltert werden. Versickernder Regen bringt im Winterhalbjahr etwa 30 Prozent Nachschub für dieses Grundwasser. Den übergroßen Anteil von 70 Prozent liefert die Uferfiltration über Tiefbrunnen

Berlins Wasser- ► versorgung ist privilegiert

## Masterplan Wasser

Das neue Planwerk, das derzeit vom Senat ausgearbeitet wird, wird voraussichtlich mehr als 30 Maßnahmen umfassen. Zu ihnen gehören:

- eine Ausweitung der dezentralen Regenwassernutzung. Durch eine konsequente Versickerung vor Ort sollen Niederschläge nicht mehr in die Kanalisation verschwinden, sondern dem Grundwasser zugute kommen.
- die Ausrüstung der Klärwerke mit weiteren Reinigungsstufen, um „Klarwasser“ künftig noch sauberer in die Flüsse einzuleiten.
- die Reaktivierung der einst stillgelegten Wasserwerke Jungfernheide und Johannisthal, um sie wieder als Trinkwasserlieferanten nutzen zu können.
- bewusstseinsbildende Maßnahmen für einen sparsamen Umgang mit Wasser, um „Verbrauchsspitzen“ an heißen Tagen zu glätten. *rm*

## Berlin ist gewässerreich und wasserarm

der Wasserwerke aus den großen Berliner Seen sowie Spree und Havel. „Berlin ist zwar gewässerreich, aber zugleich auch wasserarm“, erklärt Stephan Natz die Situation. Das ist vor allem den nachlassenden Regenfällen geschuldet. Sie sollten in den Wintermonaten unser Grundwasserreservoir auffüllen. Aber dafür, so Natz, müsste es jährlich 580 Liter auf den Quadratmeter regnen – ein Wert, der zuletzt 2017 erreicht wurde, als Ende Juni sintflutartige Regenfälle auf die Stadt niedergingen. „Derzeit kommen wir kaum noch

der Wasserwerke aus den großen Berliner Seen sowie Spree und Havel. „Berlin ist zwar gewässerreich, aber zugleich auch wasserarm“, erklärt Stephan Natz die Situation. Das ist vor allem den nachlassenden Regenfällen geschuldet. Sie sollten in den Wintermonaten unser Grundwasserreservoir auffüllen. Aber dafür, so Natz, müsste es jährlich 580 Liter auf den Quadratmeter regnen – ein Wert, der zuletzt 2017 erreicht wurde, als Ende Juni sintflutartige Regenfälle auf die Stadt niedergingen. „Derzeit kommen wir kaum noch





Foto: Wolfram Steinberg/pa



Foto: Nils Richter



Foto: Weingärtner/pa

**Übertriebene Bewässerung, defekter Schlauchanschluss, Wasser laufen lassen, private Pools und Planschbecken befüllen**

über 400 Liter – und der anfallende Regen ist immer ungleichmäßiger verteilt.“  
Vor dem Hintergrund des Klimawandels, der die Verdunstung deutlich ansteigen lässt und auch angesichts des Bevölkerungswachstums in Berlin dürfe Wasser deshalb nicht mehr vergeudet werden. Dabei denkt Stephan Natz nicht in erster Linie an die Haushalte in den großen Mehrfamilienhäusern, die vielfach schon mit wassersparenden Haushaltsgeräten ausgestattet sind und wo mit einem Blick auf die Betriebskosten oft genau überlegt wird, wie lange der Hahn höchstens aufgedreht werden kann. Zu denken gibt Natz vielmehr die Sorglosigkeit und der fehlende Gemeinsinn in Einfamilienhausgebieten und auch manchen Garten-

siedlungen. Dort werden Rasen und Beete ausgiebig und nicht selten in größter Mittagshitze gewässert. Die während der Corona-Zeit deutlich in ihrer Anzahl angestiegenen Pools müssen meistens jedes Jahr mindestens einmal mit vielen Kubikmetern Trinkwasser neu befüllt werden. Natz: „Auf diese Weise schnellt unser Wasserbedarf zu bestimmten Zeiten durchaus schon mal auf 900000 Kubikmeter pro Tag hoch – und von da aus können wir unsere Grenzen sehen.“

### Rückläufiger Wasserverbrauch nach Abwicklung von Ost-Betrieben

Dabei war nach dem Fall der Mauer der Wasserverbrauch in der wiedervereinigten Stadt erst einmal um 40 Prozent gesunken. Der Grund war die Abwicklung vieler Ost-Berliner Gewerbebetriebe. Sieben Wasser-

### Rationiertes Gut

Trockenheit zwingt Behörden immer öfter zu drastischen Maßnahmen: Bereits 2019 rationierte die Stadt Löhne in Nordrhein-Westfalen aufgrund fehlender Niederschläge das Trinkwasser. Feuerwehr und Polizei fuhren durch die Straßen und riefen die Anwohnerinnen und Anwohner über Lautsprecher zum Wassersparen auf. Seit Anfang Juni dieses Jahres herrscht im Landkreis Böblingen in Baden-Württemberg das strikte Verbot, Wasser aus Flüssen und Bächen zu entnehmen. Nicht mal eine Gießkanne zu füllen ist erlaubt. In Brandenburg hat als erster der Wasserverband Strausberg-Erkner damit begonnen, Wasser für Privathaushalte zu rationieren. Der durchschnittliche Verbrauch liegt dort bei derzeit 175 Litern pro Person und Tag – und damit weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 126 Litern. Einen Grund dafür sieht die Verwaltung in den Berlinern, die in den heißen Sommermonaten den Rasen und die Beete ihrer außerhalb der Stadtgrenzen liegenden Kleingärten bewässern. Nun dürfen erst einmal Zuziehende, die einen neuen Wasseranschluss legen, nur noch 105 Liter Wasser pro Person und Tag verbrauchen. Ab 2025 soll die Regelung für alle Privathaushalte gelten. *rm*

werke wurden geschlossen, heute arbeiten noch neun rund um die Uhr, um das Wasser für die Metropole aufzubereiten. Auch wenn diese Wasserwerke mit modernster Technik ausgestattet sind – ihr Betrieb verbraucht eine Menge Energie. „Das ist nicht zuletzt ein Punkt, der zu einem vernünftigen und sparsamen Umgang mit Wasser mahnt“, erklärt Pressesprecher Natz. „Denn die Sicherstellung des Berliner Wasserkreislaufs von der Grundwasserförderung bis zur Abwasserreinigung benötigt so viel Energie, wie notwendig ist, um 270000 Einwohner mit Strom zu versorgen.“  
*Rosemarie Mieder*



Foto: BWWB

„Der Energieverbrauch mahnt einen sparsamen Umgang mit Wasser an“:  
Stephan Natz,  
Pressesprecher  
der Berliner  
Wasserbetriebe



Fotos: Joachim Donath



Wie und wo das Berliner Wasser gewonnen wird:  
Retentionsbodenfilter Adlershof (l.o.);  
Brunnengalerie Rehwiese (l.u.);  
Grundwasseranreicherung (r.)



Einsatz auf unterschiedlichen Terrains: Unterschriftensammlung für das Mieten-Volksbegehren (2015), Demonstration gegen TTIP (2015), Forum Wohnungspolitik (2020)



Foto: Nils Richter



Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck

# Immer in Bewegung

## BMV-Geschäftsführer Reiner Wild steht vor seinem Ruhestand

**R**einer Wild, Jahrgang 1954 – ein junger Mann mit fünf Geschwistern – traf nach seinem sozialwissenschaftlichen Grundstudium in Konstanz Mitte der 1970er Jahre in Berlin ein. Er gehörte zu jener geburtenstarken Generation, die den Zweiten Weltkrieg nicht mehr miterlebt hatte. Aber die Geschichte des Dritten Reichs war den Jungen auf dem Weg zur Universität auf Schritt und Tritt begegnet, ohne dass man ihnen eine Erklärung für den vorangegangenen Zivilisationsbruch bieten konnte und wollte. In einer Phase beispiellosen deutschen Wohlstandswachstums aufgewachsen gehörte Wild zu einer Generation, die – wie ihre älteren Vorgänger der Studentenbewegung 1968 – durch die Neigung und den Anspruch verbunden war, alteingesessene Autoritäten und Institutionen

in Frage zu stellen und es besser zu machen als die Alten.

Die „Generation Hoffnung“ traf in Berlin und in anderen Universitätsstädten auf eine ernüchternde Wirklichkeit. Zu ihr gehörte eine anstrengende Wohnungssuche, der nach dem Studium eine ebenso schwierige wie langwierige Jobsuche folgte. Sie traf im „Schaufenster des Westens“, wie West-Berlin genannt wurde, zudem auf eine mächtige Meinungsmaschine, geführt vom „Cäsaren“ Axel Springer, die dem ungeduldigen und veränderungsdurstigen Nachwuchs mit selbstgerechter Antipathie begegnete. Und sie war mit Institutionen und Führungseliten konfrontiert, die in autoritärer Manier ihre Erbhöfe pfl egten und für die Jungen bestenfalls jovial besserwisserisches Verständnis aufbrachten: „Wir waren ja auch mal jung!“

## Vom schwierigen Unterfangen des Biografen

Bei jedem biografischen Versuch stellt sich dem Autor die Frage, wie und was er über das Leben eines anderen Menschen schreiben darf, ohne anmaßend zu sein. Es bleibt allemal ein schwieriges Unterfangen, bei dem sich der Schreiber nur in einem Punkt sicher ist: Keine Lebensgeschichte ist die in sich stimmige Verwirklichung eines persönlichen Entwurfs. Man schreibt mit an seiner Biografie, aber man schreibt sie nicht selbst. Es gibt viele – wir nennen sie „die Gesellschaft“ –, die erwünscht oder ungebeten die Feder (mit)führen. In diesem Sinne bittet der Autor die wertgeschätzte Person, um die es geht, um Verständnis für mögliche Fehler, Auslassungen und die eingeflochtene Ironie. Was das Letztere angeht, möchte der Erzähler sich hinter dem großen Shakespeare verstecken, der am Ende von Macbeth sagen lässt: „Leben ist nur ein wandelnd Schattenbild. Ein armer Komödiant, der spreizt und knirscht. Sein Stündchen auf der Bühne’ und dann nicht mehr. Vernommen wird; Ein Märchen ist’s. Erzählt von einem Blöden, voll Klang und Wut, das nichts bedeutet.“

Armin Hentschel

Wie die Alteingesessenen brauchten auch die jungen Erstrnachfrager mit kleinem Budget Wohnungen. Meist fanden sie sie erst nach langem und mühseligem Suchen in den herabgewirtschafteten und vergleichsweise billigen Altbauquartieren Tür an Tür mit einer ebenfalls zahlungsschwachen Migrantenbevölkerung. Der drohende Abriss

## Die späten 1970er und die 1980er Jahre: Eine Mentorin und eine Palastrevolution

dieser Quartiere und die drohende Wegnahme der Preisbindung mit dem „Weißen Kreis“ war ein Griff ins ohnehin unruhige Wespennest. Protestbewegungen und Initiativen gegen dieses Vorhaben entfalteten sich vielerorts und schwappten bis hinein in die reformierten Universitäten. Die spätere Grünen-Politikerin Franziska Eichstädt-Bohlig, damals Assistentin im Fachbereich Architektur der TU-Berlin, hatte die Broschüre „Mieter gegen den Weißen Kreis“ mitverfasst und bescheinigte ihrem Studenten Reiner Wild „viel Wissenshunger, viel Engagement und ein gutes Verständnis für die sozialen und wohnungspolitischen Zusammenhänge.“ Neben persönlicher Förderung gehört zum Erfolg auch nicht ganz so zufälliges Glück.

In der ehrwürdigen Institution des Berliner Mietervereins – Gründungsjahr 1888 – hatte ein „Putsch“ der Jungen den alten Vorstand weggefegt. Heinz Jannings, der entthronte Geschäftsführer, bescheinigte den unerwünschten Nachfolgern „utopische Ziele“ und „eine politische Linie, die weit links außen liegt“. Aus einem befristeten Werkvertrag für Reiner Wild wurde im November 1981 unter der neuen Führung mit Hermann Behlau und dem später eingestellten Geschäftsführer Hartmann Vetter eine Festanstellung.

## Das sagen politische Wegbegleiterinnen und Kollegen

Mit Reiner verbindet mich ein jahrzehntelanges gemeinsames Engagement für eine sozial orientierte Mietenpolitik. Besonders prägend fand ich seinen bundesweit wirkenden Beitrag für ein stärkeres wohnungspolitisches Engagement der traditionellen Mietervereine und für die Zusammenarbeit mit der alternativen MieterInnenbewegung. Beides hat wichtige Folgen gehabt: eine starke Stimme für die Berliner MieterInnen im BMV, als Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes (DMB) sowie unseres Netzwerks Mieten und Wohnen mit seinen strategisch-thematischen Kongressen. Lieber Reiner, bitte bleib aktiv dabei – wir haben noch einiges zu bewegen!

Jan Kunert, Kommunal- und Unternehmensberater,  
„Mietenvolksentscheid“-Aktivist

Ich erinnere mich noch gut an den Tag, an dem ich Reiner das erste Mal begegnet bin. Es war spätnachmittags an einem kalten, regnerischen Novembertag 1980 am Karl-Marx-Platz in Neukölln. Die Zeit des Umdenkens in der Stadterneuerung hatte gerade begonnen. Das Büro, in dem ich damals tätig war, sollte für eine bewohnerfreundlichere Sanierungspraxis ein neu entwickeltes Sozialplanverfahren auf seine Praxistauglichkeit hin überprüfen. Zur eingerichteten Sprechstunde erschien aber als Erstes nicht ein Bewohner, sondern Reiner. Er hatte gerade sein Studium abgeschlossen und war nun auf der Suche nach einer beruflichen Perspektive für sich, weshalb er sich über unsere Arbeit informieren wollte.

Reiner erschien in einer selbst eingefärbten lila Latzhose, was in der damaligen Zeit zwar nicht die Regel, aber auch nicht ganz aus der Welt war. Bei Männern galt lila eher als Symbolfarbe für eine bewusste Abkehr vom Machismus, womit man Reiner bis heute nicht unbedingt in Verbindung bringen kann. So ganz konnte Reiner sich dann doch nicht der Lila-Bewegung hingeben, denn als Zeichen seiner männlichen Würde zierte ihn damals ein kräftiger Schnurrbart. Ob er auch seine hellbraunen Holzschuhe zur Latzhose trug, kann ich nicht mehr sagen. Denkbar wäre es. In der Folgezeit habe ich ihn oft damit gesehen.

Aus dieser ersten Begegnung ist eine lange und immer noch andauernde Freundschaft entstanden. Ich wünsche Reiner alles Gute im wohlverdienten Ruhestand, wobei ich mir sicher bin, dass er so viel Ruhe gar nicht aushalten kann, wie ihm zukünftig zur Verfügung steht. Uns wünsche ich noch viele gemeinsame Fahrradtouren.

Werner Oehlert, früherer Geschäftsführer  
der Mieterberatungsgesellschaft ASUM

Mitten in der Nacht könnte man Reiner aufwecken und ihm eine wohnungspolitische Frage stellen – man bekäme eine zitierfähige Antwort, und sie wäre differenzierter als vieles, was man sonst lesen kann. Manchmal werden in Diskussionen über Stadterneuerung oder Wohnungspolitik neben ihm auf dem Podium sehr schrille Thesen verbreitet – Reiner fragt nach und setzt freundlich, aber bestimmt dagegen. Diese Verbindung von Neugier und dem Bestehen auf Genauigkeit und empirischer Überprüfbarkeit macht die gemeinsame Arbeit an Projekten spannend und ertragreich. Übrigens: Den nächtlichen Anruf habe ich noch nicht ausprobiert.

Rainer Tietzsch, Rechtsanwalt und BMV-Vorsitzender

... kompetenter Vollprofi, der bis in die Details der Gesetze abtauchen kann – bewundernswert! In Erinnerung bleiben wird mir auch, wie wir uns am Bundesplatz zufällig auf dem Rad getroffen haben und uns über die Bedeutung der Verkehrszeichen für Zweiradlenker ausgetauscht haben – den Weg haben wir gemeinsam plaudernd fortgesetzt.

Ralf Schönball, Redakteur des Tagesspiegel

Vor über vierzig Jahren saß Reiner bei mir im Seminar. Das Thema: die Berliner Wohnungskrise mit viel Abrissanierung und der Aufhebung der Mietpreisbindung. Es gab harte Häuserkämpfe und eine sehr engagierte Mieterbewegung rund um ein frisch-aktives Team des Berliner Mietervereins. Seither schlägt Reiners Herz für die Sache der Mieter\*innen. Er ist dieser Aufgabe immer treu geblieben. Dabei wird Reiner nie Wild, sondern bleibt immer ruhig und freundlich, aber ebenso beharrlich und unnachgiebig. Danke, Reiner! Ich weiß, Du wirst weiterkämpfen – und das ist in der aktuellen Wohnungskrise auch wieder dringend notwendig.

Franziska Eichstädt-Bohlig, Stadtplanerin und Politikerin



Foto: Michael Jespersen



Foto: MM-Archiv



Foto: Rolf Schulten

Der junge Wild(e) hatte sich offensichtlich bewährt. Eins seiner Aufgabengebiete: „Beteiligung an der wohnungspolitischen Interessenvertretung.“

Die 1980er Jahre waren für das Mieterbüro in der Wilmersdorfer Spichernstraße 12 ein Zeitraum stetigen, wenn auch abflachenden Mitgliederwachstums. Aus Bezirken wie Wilmersdorf, Schöneberg, Kreuzberg und Tiergarten, die damals noch keine hippen Quartiere für Aufsteiger und Arrivierte waren, rekrutierte der Verein den Hauptteil seiner Mitglieder. In all diesen Bezirken lag der Organisationsgrad deutlich über den Außen- und Randbezirken West-Berlins und dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Kampf gegen die beschlossene Aufhebung der Mietpreisbindung in West-Berlin bestimmte über Jahre die politischen Aktivitäten des Vereins. 1987 war aber auch das gallische Dorf erobert: Als letzter deutscher Stadt wurde in Berlin das Vergleichsmietensystem eingeführt.

In West-Berlin tickten die Uhren auf ihre Weise, in der Dachorganisation der Mietervereine, dem Deutschen Mieterbund (DMB), herrschte eine andere Zeitrechnung. Reiner Wild gehörte wie Hartmann Vetter und die anderen Vertreter des Berliner Vereins zu den jungen Unangepassten im Deutschen Mieterbund. Traten die oft bärtigen und langhaarigen Vertreter des „Hausbesetzervereins“ – so

der DMB-Flurfunk – bei Zusammenkünften des Dachverbands auf, ging das nicht ohne wechselseitigen Kulturschock vonstatten. Wild schilderte 2011, zu diesem Zeitpunkt längst anerkannter und geschätzter Vertreter im DMB, seine Erinnerung so: „Die Berliner Delegierten waren mit großer Ungeduld 1981 zum Deutschen Mietertag nach Freiburg gefahren. Ich war vom autoritären Führungsstil des Präsidenten überrascht und spürte bei den meisten anderen Delegierten viel Selbstgenügsamkeit und wenig Verständnis für Neues und Andersartiges. Vielleicht war das die typische Gemütslage nach der Wirtschaftswunderzeit.“ Ein Generationswechsel ist selten eine vergnügliche Veranstaltung, möchte der Chronist kommentierend hinzufügen.

### Die 1990er: Der Mauerfall und eine neue Wirklichkeit

Mittlerweile zur festen Größe im Vereinsleben und in der Außendarstellung des BMV geworden, erlebte Reiner Wild im Jahr 1989 eine politische Erschütterung, die nicht nur den Verein, Berlin und Deutschland, sondern die ganze Welt verändert hat. Die Mauer und der Eiserne Vorhang fielen, und die politisch getrennten Stadthälften bildeten nun eine gemeinsame Verwaltungseinheit. Der Verein in der ehemals geteilten Stadt machte einen Sprung in die neue Zeit. Von rund 43000 Mitgliedern 1989 wuchs die Zahl der Mitglieder auf rund 120000 im Jahr 1999. Die Hauptgeschäftsstelle erlebte ihren ersten Umzug. Der Verein schlug sein neues Quartier in der östlichen Stadthälfte neben der britischen Botschaft und in Reichtagsnähe auf. Es war die Zeit, in der Wild in den entspannten Stunden nach den unzähligen Events gerne von seinem Besuch in Ost-Berlin vor dem Mauerfall erzählte. Er hatte 1988 gemeinsam mit einer grünen Abordnung und dem Autor dieser Zeilen einen offiziellen Besuch in der DDR-Hauptstadt absolviert. Das Protokoll, das die Staatssicherheit von diesem Treffen verfasste, dokumentiert die andere, die unsichtbare Mauer, hinter der sich die DDR-Nomenklatura gegen die

Der Fall der Mietpreisbindung in West-Berlin war ein beherrschendes mietenpolitisches Thema der 80er Jahre: Reiner Wild mit dem damaligen baupolitischen Sprecher der SPD-Fraktion (und späteren Bausenator) Wolfgang Nagel



Foto: MM-Archiv



Um 1984 war die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der damaligen Geschäftsstelle in der Spichernstraße 12 neben der U-Bahn-Station noch gut überschaubar. 2006 sieht die BMV-Geschäftsführung schwarz: Pressekonferenz zum Schicksal der verkauften landeseigenen Immobilien

soziale Wirklichkeit verschant hat: Ein von Selbstlob und Selbstgerechtigkeit triefendes Narrativ. Die Abwesenheit des Kapitalismus war offensichtlich kein Schutz vor Torheit und offiziell verordneter Weltverknennung.

Mit dem Fall der Mauer nahm die Arroganz der Macht neue Formen an. Die westdeutsche Parteienwalze planierte ziemlich schnell die bürgerbewegte DDR-Opposition, der sie die unblutige Ost-Revolution verdankte. Vielleicht lag es an den früh aufgebauten Kontakten zu den sympathischen Vertretern der Ost-Berliner Mieterschaft und den ehemals Bürgerbewegten, dass man den „Bessereswiss“ und dem Gefasel vom „Demokratie- und Marktwirtschafts-Erlernen“ ebenso wenig Sympathie entgegenbrachte wie einst den Apparatschiks. Vielleicht ist sein Gedächtnis hier getrübt – aber der Autor meint sich an manches Gespräch zu erinnern, bei dem Reiner Wild die mit Macht aufkommende West-Arroganz bedauerte. Und man tat in jeglicher Beziehung gut daran, zum westdeutschen Siegestaumel Abstand zu halten.

## Die 2000er Jahre: Der Sozialstaat schafft sich ab

Denn im Windschatten des vermeintlichen Endsiegs der westlichen Marktwirtschaft und als Reaktion auf die vereinigungsbedingte Höherverschuldung des Staates wurde in den 2000er Jahren die Wohnungspolitik schrittweise abgeschafft. Der Ökonom Peter Bofinger, zeitweiliges Mitglied im wirtschaftlichen Sachverständigenrat der Bundesregierung, hat die Jahrzehnte, die auf den Mauerfall und die Wiedervereinigung Deutschlands folgten, als „Jahrzehnte der Entstaatlichung“ bezeichnet. Mit dem fortschreitenden Abbau staatlicher Einflussnahme wurden dem öffentlichen Haushalt Ressourcen entzogen, mit denen er in den vorherigen Jahrzehnten über Programme und Investitionen lenkend und ausgleichend in das Wirtschaftsgeschehen eingegriffen hatte. Auch in Berlin wurde privatisiert und „gespart bis es quietschte“. Der Soziale Wohnungsbau wurde weitestgehend stillgelegt, bereits



„Reiner Wild hört auf“, so rumort es seit einigen Monaten in Berlin. Manche wollen nicht glauben, dass er einfach in Rente geht („Ist doch gar nicht so alt!“), andere bekommen leichte Panikattacken „Und wer soll ihn ersetzen? Und wen frage ich beim Thema ...?“ Lieber Reiner, genieße Deinen Ruhestand, und wenn es Dir langweilig wird, werden wir schon mit vielen Fragen und viel Beratungsbedarf auf Dich zukommen.

*Rouzbeh Taheri, Mieteraktivist und Mitgründer der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“*

Während meiner Zeit als Mitglied des Vorstands des Berliner Mietervereins bin ich über ein Phänomen in Reiners Büro im wahrsten Sinne des Wortes gestolpert, nämlich über die Stapel von Papieren. Ein modernes papierfreies Büro hatte ich mir anders vorgestellt. Doch erklären konnte ich es mir mit den Berichten von der Arbeit der Geschäftsführung. Eigentlich ist es unfassbar, wieviel Treffen, Meetings, Workshops, Fachgespräche und so weiter absolviert wurden, die meisten von Reiner. Und ob das nun Gespräche mit einer Bundestagsfraktion, mit Stadträten oder Aktivisten in den Stadtteilen waren, Reiner ist gefragt und kommt. Und zu ihm kamen die dazugehörigen Papiere, und die stapelten sich auf. Im Laufe der Jahre habe ich bemerkt, dass es im Verein gelungen ist, die notwendigen Verbindungen auf mehrere Schultern zu verteilen. Das ist gut so, denn Reiner soll die ungewohnte Ruhe genießen.

*Regine Grabowski, Wohnungswirtschaftlerin, früheres Vorstandsmitglied des BMV*

Seit „nur“ knapp 11 Jahren durfte ich unzählige Male Reiner in Ausschüssen, bei Fachgesprächen, auf Podien und Demos erleben. Kaum einer versteht es so gut, einerseits die wohnungspolitischen Missstände anzuprangern, radikale Verbesserungen einzufordern und andererseits einfach und ruhig komplexe Sachfragen zu erklären. Reiner hat dem Berliner Mieterverein eine lautstarke, verständliche und eindringliche Stimme gegeben, aber vor allem den Mieter\*innen Hoffnung gemacht und für sie immer verlässlich gekämpft. Danke für all die Jahre als Mitstreiter, Berater, Mahner und – wenn es sein musste – Kritiker und Treiber. Als Mieterschützer warst Du für uns Wohnungspolitiker\*innen von Rot-Grün-Rot stets ein großes Vorbild!

*Katrin Schmidberger, Politikerin, Wohnungs- und mietenpolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus*

Bereits bevor ich vor mehr als zehn Jahren Geschäftsführer der „Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft“ wurde, war mir Reiner Wild aus diversen Medien bekannt. Schon damals war er eine Institution. In Arbeitsgruppen, bei Podiumsdiskussionen und im persönlichen Gespräch lernten wir uns dann kennen. Es lag in der Natur der Sache, dass wir häufig gegensätzliche Positionen vertraten und konstruktiv stritten. Diese Auseinandersetzungen waren inhaltlich klar, manchmal hart, aber sie waren nie persönlich, sondern von Anerkennung des jeweiligen Engagements geprägt. Bei sich gelegentlich ergebenden geselligen Zusammenreffen konnten wir durchaus miteinander lachen, scherzen und uns über gänzlich andere Dinge des Lebens austauschen.

Lieber Reiner Wild, für die gemeinsame Zeit, die Begegnungen und den Austausch bedanke ich mich herzlich und wünsche Ihnen Gesundheit und Wohlergehen für die Zukunft. Ich werde einige Zeit benötigen, mich an den Gedanken zu gewöhnen, dass „Mister Mieterverein“ nun im Ruhestand ist. Alles Gute!

*Ingo Malter, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens „Stadt und Land“*

Immer, wenn ich ihn brauchte, hat er mir als Verwaltungsratsvorsitzender mit Rat und Tat und all seiner Erfahrung zur Seite gestanden und sich für die Rechte der Verbraucherinnen und Verbraucher und die Belange der Verbraucherzentrale Berlin eingesetzt. Herzlichen Dank für dieses Engagement.

*Dörte Elß, Verbraucherzentrale Berlin*

Auf die letzte Minute und mit Fahrradhelm, so erlebte ich Reiner Wild in unserem Berliner Sozialgipfelbündnis – ein Glücksfall, dass er sich an unseren sozialpolitischen Initiativen mit seinem außergewöhnlichen wohnungspolitischen Sachverstand beteiligt hat.

*Ursula Engelen-Kefer, Vorsitzende Sozialverband Deutschland*

Reiner war über viele Jahre das Gesicht des Berliner Mietervereins, immer kompetent im Einsatz für die Interessen der Mieterschaft. Er war immer ein geduldiger Zuhörer und gleichzeitig Ideengeber, Motivator und Konfliktlöser.

*Willi Laumann, BMV-Bezirksleiter Neukölln*





Foto: Michael Jespersen



Fotos: Sabine Münch

**1999 verlegte die Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins ihren Sitz in die Wilhelmstraße 74, später Behrenstraße 1 C, im Jahre 2011 dann der Umzug in die Nähe des vormaligen Standorts in die Spichernstraße 1**

**Den Umzug managte Reiner Wild, der gut anderthalb Jahre zuvor vom Stellvertretenden Geschäftsführer zum Geschäftsführer ernannt worden war**

1990 war das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abgeschafft worden, und die städtischen Wohnungsunternehmen und ihre Bestände wurden privatisiert. Als Reiner Wild den Staffelstab für die Geschäftsführung 2009 von seinem Vorgänger Hartmann Vetter übernahm, wurde ein Marathonläufer durch einen der fleißigsten Berliner Fahrradnutzer seiner Zeit ausgetauscht. Ein Soziologe trat an die Stelle eines Juristen, und die Bearbeitung der Medienöffentlichkeit rückte noch mehr ins Zentrum der Außendarstellung. Gemäß seinem Leitsatz, dass auch die „beste Rechtsberatung mieterfeindliche Gesetze nicht ausgleichen kann“, gehörte Wild zu den wichtigen Berliner Exponenten, die versucht haben, den bisweilen religiös anmutenden Glauben in die marktwirtschaftliche Wohnraumversorgung zu erschüttern. Von sozialdemokratischer Seite gab es bei diesem Versuch wenig Hilfe. Dem Chronisten geht es nicht um Schuldzuweisung. Die regierenden Parteien und Politiker sind immer zugleich Täter und Opfer der eigenen Weltansicht, und sie traten nie allein auf die Bühne der Weltgeschichte. Gerhard Schröder, früher Juso-Aktivist, dann Ministerpräsident, war zeitgleich mit Clinton in den USA und Blair in Großbritannien an die Macht gekommen. Beispielhaft für diese neue Sozialdemokratie steht die Aussage Blairs aus dem Jahr 2005: „Über die Globalisierung zu streiten, ist genauso sinnvoll wie darüber, ob auf den Sommer der Herbst folgen sollte.“ Für die Schutzmächte der kleinen Leute, die Mieterorganisationen wie die Gewerkschaften und andere, waren weiß Gott schwere Zeiten angebrochen. „Wenn sich durch politische Intervention die Gegebenheiten und Gesetze der Marktwirtschaft und Globalisierung nicht verändern lassen, wozu sollte man dann in einen politischen Verband eintreten?“, fragte damals ein Sozialwissenschaftler zu Recht.



In dieser Phase zwischen 1999 und 2009 gab es 25-prozentige Mitgliederzuwächse im BMV – eine stolze Leistung. Im gesamten Bundesgebiet musste der Deutsche Mieterbund nach der Wende-Euphorie dagegen erstmals wieder Mitgliederrückgänge hinnehmen – ein Schicksal, das der DMB mit dem DGB teilte, der einen noch deutlich stärkeren Mitgliederschwund verzeichnete. Aus dem jungen Wild(en) von damals war mittlerweile ein sesshafter Familienvater mit Ehefrau und drei Kindern geworden. Wilds einjähriger Vaterschaftsurlaub nach der Geburt des ersten Sohnes 1994 mag illustrieren, wie ernst er seine Vaterrolle nahm. Im politischen Geschäft, als Teamplayer in einer kinderreichen Familie trainiert, war aus ihm ein Mensch geworden, der im Umgang mit den Repräsentanten der alten Institutionen Geduld und diplomatisches Geschick erworben hatte. Er war dabei ebenso freundlich wie hartnäckig geblieben. Seine Mitstreiter ebenso wie seine politischen Gegner bezeugen das voller Respekt. Anders als viele Jungmarxisten von einst war Reiner Wild nicht auf die marktkonforme Gewinnerseite gewechselt, auf der man deutlich schneller und leichter Geld verdienen konnte. Er hatte allerdings auch darauf verzichtet, einen fundamentalistischen Staatsglauben gegen die markt-



Foto: Sabine Münch



„Tag der Offenen Tür“ am 2. November 2013 in den neuen Geschäftsräumen mit Jubiläumstorte zum 125. Geburtstag des Berliner Mietervereins

religiösen Positionen in seinem Umfeld zu entwickeln. Die DDR-Erfahrung war vermutlich noch zu lebendig. Nicht zuletzt war etwas anderes helfend dazugekommen: die wachsende Skepsis gegenüber dem grenzenlosen kapitalistischen Wachstum, das der Club of Rome 1972 erstmals kritisiert hatte. Der zweite große Reaktorunfall nach Tschernobyl in Fukushima 2011 wurde durch einen Tsunami ausgelöst, ein Naturereignis, das die meisten Menschen nicht einmal als Begriff kannten. Als deutsche Reaktion darauf verkündete die konservative deutsche Regierungschefin den mittelfristigen Ausstieg aus der Atomenergie und das stufenweise Abschalten der Reaktoren. Es war ein Positionswechsel der Konservativen, der ohne das sehr gute Abschneiden der Grünen bei der Bundestagswahl 2009 mit 10,7 Prozent nicht stattgefunden hätte. Die unlängst noch als „Ököspinner“, „Technologiefeinde“ und „Wachstumsgegner“ Verhöhnungen hatten Recht behalten. Hartmann Vetter und sein Nachfolger Reiner Wild gehörten zu ihnen. Vetter hatte als Präsidiumsmitglied des DMB Franz Josef Radermacher, ein Mitglied des Club of Rome, als Hauptreferenten auf den Stuttgarter Mietertag geholt. Selten hat der Autor dieser Zeilen eine so nachdenkliche Menge von DMB-Mitgliedern aus dem Vortragssaal gehen sehen. Ohne die weltweit gewachsene Reputation der Klimaforschung und ohne eine Reihe von klimatischen Kleinkatastrophen danach wäre das vermutlich nicht möglich gewesen.

## Die 2010er Jahre – Untote leben länger

Mit mehr als 158 000 Mitgliedern drohte der Verein aus den Nähten zu platzen, und „die Zentrale“ brauchte eine neue Behausung für ihre angewachsene Mitarbeiterschar. Unter Wilds Führung blieb der BMV trotz Gegenwind unverdrossen auf der marktkritisch-sozialen Seite positioniert. Argumentieren und kritisieren ist das Eine, die „normative Kraft des Faktischen“ besitzt jedoch eine ganz andere Überzeugungskraft. Erst ein Fast-Zusammenbruch



Neben all den wirklich maßgeblichen Dingen, die bestimmt noch aus berufenerem Mund Erwähnung finden, und dem Umstand, dass Reiner und ich ein nur schwer zu schlagendes Kicker-Gespann darstellten, bleibt mir in Erinnerung, dass wir uns immer fair, sachlich und ergebnisorientiert ausgetauscht und diskutiert haben.

*Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung*

Reiner Wild war die laute und starke Stimme für die Mieterinnen und Mieter in Berlin.

*Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung*

Was mich an Reiner über die Jahre beeindruckt hat, war seine Konstanz. Egal, ob das Thema in der Öffentlichkeit umstritten oder gar als obsolet angesehen wurde – wie die Mietenfrage um die Jahrtausendwende –, Reiner hat stets klar und unbeirrt seine Meinung und die des Mietervereins dargestellt und vertreten.

*Sigmar Gude, Stadtforscher, Gründer des Planungsbüros Topos*

Sanft im Ton, hart in der Sache: So habe ich Reiner Wild in unseren vielen Gesprächen immer wieder erlebt. Dabei waren wir nicht immer einer Meinung, hatten aber immer ein gemeinsames Ziel: gutes und bezahlbares Mietwohnen in einem sozialen Berlin. Danke für die spannenden Jahre und alles Gute!

*Maren Kern, Vorständin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen*

Ich habe Reiner Wild als entschiedenen Vertreter der Interessen von Mieterinnen und Mietern seit den gemeinsamen Verhandlungen über ein Muster-Sozialplanverfahren im Jahr 2013 im Bezirk Pankow schätzen gelernt.

*Klaus Mindrup, früherer SPD-Bundestagsabgeordneter*

Faire Mieten, gerechte Mietspiegel – ein weites und diskussionsfreudiges Feld, was Reiner Wild und mich in wunderbarer Weise immer wieder zusammengebracht hat. Fair und gerecht ist es dabei auch in unseren Diskussionen stets geblieben, pragmatisch und menschlich ebenfalls. Alles Gute!

*Mario Hilgenfeld, Leiter Bereich Wohnungswirtschaft/-politik im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen*

Reiner Wild hat sich nicht nur unermüdlich und kompetent für die Berliner Mieter und Mieterinnen eingesetzt, sondern auch auf Bundesebene zuletzt als Vizepräsident des DMB maßgeblich dazu beigetragen, bezahlbares Wohnen in Deutschland zum Thema der Zeit zu machen.

*Siegmond Chychla, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins zu Hamburg*

Die Berliner Mieten- und Wohnungspolitik ist weltweit wegweisend, und Reiner ist ihr internationaler Botschafter bei unseren Treffen. Als er den internationalen Mieterrepräsentant\*innen beim Wiener Kongress der IUT 2019 das Konzept des Berliner Mietendeckels (rent freeze) vorstellte, rief ein Kollege aus Italien aus: „I want to be a Berliner!“

*Barbara Steenbergen, Leiterin des Verbindungsbüros der International Union of Tenants (IUT) zur Europäischen Kommission*

Ja, es gibt diese Sonntage, an denen ich vom Wochenendeinkauf mal wieder viel zu spät zurück nach Hause komme. Und zwar immer dann, wenn ich Reiner Wild im Bioladen treffe. Es gibt so viele Themen, über die wir dann reden können. Endlich ohne Redaktionsschluss im Nacken. Das Gute: Diese Treffen werden uns erhalten bleiben, selbst im Ruhestand.

*Ulrich Paul, Redakteur der Berliner Zeitung*

Reiner Wild war gefühlt immer schon da. Er ist ein begnadeter Kommunikator und Netzwerker, ausgewiesener Experte und Teamworker. Ob Expertenkommission Sozialer Wohnungsbau, Arbeitsgruppe Mietspiegel, Anhörung im Abgeordnetenhaus oder Mitarbeit an politischen Initiativen – die Impulse von Reiner Wild waren wichtige Denkanstöße und Handlungsempfehlungen für eine soziale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Mach's gut Reiner!

*Katrin Lompscher, ehemalige Stadtentwicklungssenatorin*

Ich schätze an Reiner sein unendliches Wissen und zwar nicht nur fachlich, sondern auch strategisch – dabei ist er auch noch uneitel und integrativ.

*Benjamin Raabe, Fachanwalt für Mietrecht*





Fotos: Christian Muhrbeck



**Reiner Wild – immer aktiv dabei in politischen Diskussionen oder Aktionen (Fotos im Uhrzeigersinn ab „12 Uhr“): mit Katrin Göring-Eckardt, Katrin Lompscher, Heiko Maas, bei der Übergabe von Unterschriften an Regierungsvertreter vor dem Reichstag, mit Ursula Engelen-Kefer und beim Gespräch mit einer Berlinerin über den Mietenvolksentscheid**

der Weltwirtschaft 2008 und 2009, ausgelöst durch global entfesselte Finanzmärkte, stoppte fürs Erste die marktreligiöse Bewegung. „Das Vertrauen in die selbstregulierenden Kräfte einer weitgehend unkontrollierten Marktwirtschaft ist weg.“ Im Nachhinein wird man diesen optimistischen Blick Wilds – viele teilten ihn – dem Prinzip Hoffnung zuschlagen. Der Neoliberalismus hat noch lange und fröhlich weiterexistiert, aber schon gegen Ende der 2000er Jahre begann sich außerhalb des Parlaments und des etablierten Parteienspektrums die Empörung gegen seine Folgen zu formieren. Nicht nur deshalb war die Zeit nach 2010 in wohnungspolitischer Hinsicht bemerkenswert. Nachdem viele Städte, so auch Berlin, längst ihr öffentliches Wohnungsvermögen verkauft hatten und über das Ausmaß der Wohnungsleerstände lamentierten, baute sich zeitgleich und von offizieller Seite weitgehend unbeachtet eine Wohnraumknappheit auf. Die Migration in Folge der Schengenraum-Erweiterung der EU hatte einen maßgeblichen Anteil an diesem Prozess. Zeitweilig kamen bis zu 70 Prozent der Nettozuwanderung in ost- wie westdeutschen Großstädten aus den ärmeren und wirtschaftschwächeren Regionen Osteuropas. 2015 verstärkte die kriegsbedingte Flucht aus den syrischen Kriegsgebieten die Situation. Wieder einmal war die Wohnungspolitik Ge-



Foto: Sabine Münch



triebene von Migrationsprozessen, auf die sie reagieren musste. Diesmal aber wurde sie auf dem falschen Fuß erwischt.

„Ab 2008 demonstrierte die Politik zunächst durch die Bankenrettungen, anschließend in der Europäischen Union durch die Staatenrettungen und schließlich in der Flüchtlingskrise eine Handlungsfähigkeit und fiskalische Belastbarkeit, die es der jahrzehntelangen Rhetorik von ‚keine Alternative‘ und die ‚Kuh ist gemolken‘ zufolge nicht hätte geben dürfen“, so der Aachener Politikwissenschaftler Alban Werner. Die Kapitulation des Sozialstaats, die sowohl die Arbeits- wie die Wohnungsmärkte paralyisierte, leitete nun Wasser auf die Mühlen einer erstarkten nationalistischen Bewegung. Vermeintlich als Fürsprecher und Im Namen der kleinen Leute, die ihre politischen Schutzmächte weitgehend verloren hatten, konnten fremdenfeindliche Parteien scharenweise Wähler gegen die etablierten Regierungen mobilisieren – eine Entwicklung, zu der es auch hier wieder weltweite Parallelen gab, wie Frankreich und die USA gezeigt haben.

Dennoch regierte von 2016 bis heute eine rot-rot-grüne Koalition die Hauptstadt. Das war kein ausschließlich lokal errungener Erfolg. Nicht nur die AfD, sondern auch Parteien auf der linken Seite hatten den etablierten Parteien bundesweit das Wasser abgegraben. Der Generationswechsel spielte dabei wieder eine große Rolle. Während 2019 in den ehemals großen „Volksparteien“ CDU und SPD die über Sechzigjährigen mehr als die Hälfte der Mitglieder stellten, waren es bei den Grünen weniger als ein Viertel. Die Anteile der Jüngeren lagen bei den Grünen mehr als doppelt so hoch wie bei ihren etablierten Kontrahenten. Ähnliches galt für den Frauenanteil, der bei den Grünen allmählich auf die 50-Prozent-Marke zurückkehrte, während das organisierte „Volk“ bei den Etablierten lediglich zu einem Drittel weiblich war. Kurz: Die Bewegung rund um die umweltpolitischen Themen war radikaler, jünger und weiblicher. Vor dem Hintergrund dieses bundesweiten Trends war es kein Wunder, dass in Berlin, der Stadt der Hochschulen, der Jungen, der Ost-West-Begegnung und der Alternativkultur eine Allianz



Foto: Nils Richter





Imke, Paula, Maxie und Jakob: Der Mieterverein – das war nicht nur Reiners Arbeitsstelle, sondern auch Familienmitglied Nummer sechs. Er hat sich zu Hause am Esstisch breit gemacht und viele Gespräche dominiert. Und wie das so ist bei Familienmitgliedern, hat er uns manchmal genervt, aber auch oft für gute Stimmung gesorgt mit Anekdoten über witzige und absurde Ereignisse. Wir sind gespannt, ob mit Reiners Weggang der Mieterverein weiterhin seinen Platz am Esstisch einnehmen wird.

*Imke Oevermann, Ehefrau von Reiner Wild*

Anfang Dezember 1980 bewarb sich der junge Soziologe Reiner Wild um die vom Berliner Mieterverein ausgeschriebene Stelle als „Assistent der Geschäftsführung“. Der damalige BMV-Vorstand erkannte gleich die Talente dieses jungen Mannes, und so wurde schon am 15. Januar 1981 der Vertrag mit Reiner Wild unterschrieben. Organisationstätigkeiten und die Verstärkung der politischen Interessensvertretung wurden seine Aufgabenbereiche. Auch kümmerte er sich um Dinge, die seinerzeit bei anderen nicht sonderlich beliebt waren, so auch das Thema „Deutscher Mieterbund“. Das MieterMagazin hatte es ihm von Anfang an angetan – er war Autor, Ideenlieferant und verantwortlich für die inhaltliche Schlusskorrektur – immer am Wochenende vor Druckbeginn („Ein leitender Mitarbeiter kennt keine Überstunden“). In den vergangenen mehr als 40 Jahren habe ich in vielen Bereichen und in verschiedenen Funktionen mit ihm eng kooperiert – eine solch lange vertrauensvolle Zusammenarbeit gibt es nicht so oft im Leben. Und dafür bin ich Reiner sehr dankbar.

*Hermann Behlau, ehemaliger BMV-Vorsitzender, Geschäftsführender Redakteur des MieterMagazins*

Was mir in Erinnerung bleiben wird: Wie Reiner morgens mit der einen Hand sein Fahrrad gelenkt hat, in der anderen Hand seinen Kaffee hielt und immer auf dem Sprung zum nächsten Termin war. In unseren Gesprächen hatte er immer ein offenes Ohr für mich und ich konnte mich auf seine Unterstützung verlassen.

*Leyla Polat, Abteilungsleiterin der BMV-Anmeldung*

Reiner hat schon früh auf die 2011 neu entstehende Mietenbewegung mit Anerkennung und fachlicher Unterstützung reagiert. Solche institutionelle Anerkennung war extrem wichtig für die Mieter\*innen bei ihren ersten zaghaften Versuchen, sich zusammenzuschließen. Er hat es geschafft, dass heute das Verhältnis zwischen der Mietenbewegung und dem Mieterverein von Wertschätzung, Solidarität und gegenseitigem Austausch geprägt ist. Seine unaufgeregte und immer engagierte Art hat die Debatten stets konstruktiv vorangebracht.

*Dr. Ulrike Hamann, Mitglied der BMV-Geschäftsführung*

Reiner hat ein Gedächtnis wie ein Elefant. Mehr noch: Mit ihm ein Problem zu besprechen, ergibt oft ein kleines Kunstwerk aus scharfer Analyse, Debattenfreude, Witz und Erkenntnis. Daran werde ich mich gern erinnern, lieber Reiner.

*Sebastian Bartels, stellvertretender BMV-Geschäftsführer*

Ich habe Reiner in wirklich verschiedenen Situationen erlebt. Als geduldigen Erklärer von juristischen Sachverhalten in konkreten Konfliktlagen auf Mieterversammlungen, als diplomatischen Vermittler in politischen Abstimmungsrunden mit Parteien und Verbänden, als akribischen Kritiker von Gesetzentwürfen und Programmen, als feurigen Redner auf öffentlichen Veranstaltungen und auch als geselligen Begleiter an Abenden nach Kongressen und großen Veranstaltungen. Reiner macht in allen Rollen eine gute Figur.

Reiner steht heute für eine sehr enge Verbindung von Mieterverein und Basisinitiativen und für klare politische Positionierungen. Das war nicht immer so, und ich erinnere mich an Zeiten, in denen ich den Berliner Mieterverein als fast schon staatstragend wahrgenommen habe. Was ich schon immer wissen wollte, ist, was diese Politisierung der Mietervereinsarbeit ausgelöst hat.

*Andrej Holm, Stadtsoziologe und Dozent an der Humboldt-Universität*

Ein Interessenvertreter wie er im Buche steht – neugierig, offen, schlagfertig, blitzgescheit, fair und immer für die Mieterinnen und Mieter. Die Fußstapfen sind groß, wir nehmen die Herausforderung an und werden Dich vermissen. Danke für alles!

*Wibke Werner, stellvertretende BMV-Geschäftsführerin*



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Mührbeck

des Unmuts und Reformwillens möglich wurde. Es war eine Koalition, die auf Kosten der SPD ging, die auf rund 22 Prozent (2016) abgerutscht war. Der kleine Vorsprung reichte dennoch zur Führungsrolle in einer Koalition. Reiner Wild und die von ihm vertretenen Mieterinteressen – das dokumentieren viele Fotos – fanden bei der Bau-senatorin, einer Vertreterin der Linken, deutlich mehr Gehör als bei den Verantwortlichen davor.

Die Wohnungspolitik spielte im Verlauf der 2010er Jahre eine zunehmend wichtigere Rolle. Im Windschatten wachsender Proteste gegen rasant steigende Mieten, finanzmarktgetriebenen Handel mit Wohnimmobilien durch Unternehmen wie Deutsche Wohnen und Vonovia vergrößerte sich auch für den BMV der politische Handlungsspielraum und der Resonanzraum für bessere Schutzregelungen. Anfangs taten sich die Etablierten schwer: „Ich muss Ihnen nicht sagen, dass die offiziell und nachhaltig kommunizierte Bewertung des Berliner Wohnungsmarktes als ‚entspannt‘ rechtliche Folgen hat und dazu beiträgt, dass auch die wenigen rechtlichen Steuerungsinstrumente zur Sicherung bezahlbarer Mieten ... damit funktionslos gemacht beziehungsweise in ihrer Wirkung stark beschnit-



Fotos: privat




**Und jetzt? Jetzt im August 2022, geht Reiner Wild in den Ruhestand. Er war 41 Jahre und 8 Monate im Dienst des Mietervereins, 13 Jahre davon als Geschäftsführer. Den Ruhestand trauen ihm viele nicht zu. Doch auch den kann er nun „immer in Bewegung“ verbringen. Reiner Wild hat jahrzehntelang unermüdetlich – vor der Arbeit, während der Arbeit und nach der Arbeit – auf dem Fahrrad darauf hintrainiert**

ten werden.“ Das hatten in einer gemeinsamen Initiative von BMV und DMB Mieterbundpräsident Franz Georg Rips dem Regierenden Bürgermeister von Berlin noch 2015 schriftlich zukommen lassen. In den Folgejahren versuchten die Berliner und der ebenfalls an den Regierungssitz Berlin umgezogene Mietervereins-Dachverband DMB, die Folgen der zunehmenden Mangellage durch neue und verbesserte Rechtsinstrumente des Mieterschutzes in Grenzen zu halten. Es gab Initiativen gegen Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Eigenbedarfskündigungen als Folge. In Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin wurde 2015 eine „Mietpreisbremse“ eingeführt und auf Druck der Mieterverbände 2019 verschärft. Sie sollte die weitgehend ungebremste Ausnutzung der Mangellage im Fall von Wiedervermietung zügeln. All dies – so sah es Reiner Wild – wäre „ohne den wachsenden Druck von der Straße“ nicht möglich gewesen. Aber er half nur bedingt. Die ansteigenden Miet- und Immobilienpreise koppelten sich immer weiter von der Einkommensentwicklung der Mieterinnen und Mieter ab, und die Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen wurde dank ihrer zahlreichen Schlupflöcher zu einem weitgehend zahnlosen Papiertiger. Anders als vor 2008 war es nun schwieriger, die sozialstaatliche Ohnmacht als „alternativlos“ zu verkaufen. Im April 2019 entlud sich die Empörung gegen den „Mietenwahnsinn“ in einer Berliner Großdemonstration. Die Schätzungen der Teilnehmerzahl reichten von 20 000 bis 40 000. Im Juni 2018 warf Peter Weber – ein Jurist beim Bezirksamt Pankow – mit einem Fachartikel einen Stein in das bereits brodelnde Wasser. Er plädierte darin für einen landesrechtlichen Mietendeckel mit amtlich festgelegten Obergrenzen. Das warf beachtliche Wellen. SPD-Bundestagsabgeordnete, die Berliner SPD-Fraktion, Grüne und

Linke sowie Berlins Bausenatorin Lompscher griffen die Grundidee auf, und der BMV erarbeitete einen Gesetzesentwurf. Im April 2019 kam für die Mietendeckel-Initiative grünes Licht aus dem Büro des Regierenden Bürgermeisters Müller. Rainer Tietzsch, seit 2014 Vorstandsmitglied und seit 2017 Vorsitzender des BMV, hatte zusammen mit Reiner Wild und anderen Fachleuten einen langfristig konzipierten, juristisch belastbaren Mietendeckel ausgearbeitet. Ein Mietenstopp für fünf Jahre, nach Wohnwert differenzierte Mietobergrenzen und ein auch bei Wiedervermietung gültiges Verbot zur Überschreitung der Obergrenzen waren die Eckpunkte eines dann beschlossenen Landesgesetzes, in das die BMV-Vorschläge weitgehend eingearbeitet waren. „Ein historischer Erfolg“, kommentierte Wild diesen Schritt. Der Wechsel zu einer einfach anwendbaren, rechtssicheren Höchstmietsumme war jedoch leider nur ein Etappensieg. Im April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht, dass das Land Berlin die Kompetenz zum Erlass eines solchen Gesetzes nicht hätte. Der mit „Blut, Schweiß und Tränen“ errungene Erfolg endete in „einem schwarzen Tag für die Mieter“ (Wild/Tietzsch). Wieder einmal wurde klar, dass Politik – wie der Soziologe Max Weber es formuliert hat – „das beharrliche Bohren dicker Bretter“ bleibt. Bereits eingeleitet ist deshalb eine neue Etappe, an deren Ende ein mietendeckelndes Bundesgesetz stehen könnte. Wenn einer wie Reiner Wild jetzt von der Bühne abtritt, wird er den Nachfolgenden kein organisatorisches und politisches Vakuum hinterlassen. Denn er hat denen, die mit ihm als Schutzmacht der kleinen Leute gekämpft haben, Kampfgeist und Beharrlichkeit gepaart mit freundlicher Bescheidenheit und damit eine politische Praxis hinterlassen, an die man sich erinnern wird.

**Ein Dankeschön dafür,  
„Chapeau!“ und viel Spaß bei  
Deinen neuen Fahrradtouren,  
Reiner.**

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

### Mietpreisbremse (1)

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der – gestützt auf die Vorschrift des § 556 g Abs. 3 BGB – die Erteilung von Auskunft über die für die Zulässigkeit der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Miethöhe maßgeblichen Tatsachen nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556 d ff. BGB) begehrt wird, kann nicht mit dem materiell-rechtlichen Gesichtspunkt verneint werden, auf die verlangten Auskünfte zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556 e und 556 f BGB komme es nicht an, weil der Vermieter sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miethöhe lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufe und andere Gründe für die Zulässigkeit der Miethöhe nicht geltend mache. Die Berechtigung des geltend gemachten materiellen Klagebegehrens ist von der Frage des Rechtsschutzbedürfnisses für die Klage abzugrenzen; sie ist keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit der Klage.

BGH vom 23.3.2022 – VIII ZR 133/20 –

 Langfassung im Internet

Der BGH weist darauf hin, dass Bestand und Umfang des Auskunftsanspruchs des Mieters gegen den Vermieter gemäß § 556 g Absatz 3 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht davon abhängt, auf welchen Tatbestand der Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB sich der Vermieter gegenüber dem Mieter zur Rechtfertigung der vereinbarten Miethöhe beruft.


Eine solche Beschränkung der Auskunftspflicht des Vermieters finde weder im Wortlaut der Vorschrift des § 556 g Absatz 3 Satz 1 BGB noch in den Gesetzesmaterialien eine Grundlage. Vielmehr habe der Gesetzgeber den Auskunftsanspruch als Mittel zur Durchsetzung des mit den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB beabsichtigten sozialen Mieterschutzes – der Dämpfung der Miethöhe bei der Wiedervermietung auf angespannten Wohnungsmärkten – angesehen. Deshalb solle der Auskunftsanspruch es dem Mieter ermöglichen, „die Berechtigung der vereinbarten Miethöhe zu prüfen“ und die „preisbildenden Tatsachen“ sowie diejenigen Umstände umfassen, die der Mieter „zur

Feststellung der ortsüblichen Miethöhe oder eines Sonderstatbestands (§§ 556 e, 556 f BGB) benötige“. Nach der gesetzlichen Systematik sei die Geltendmachung des Auskunftsanspruchs weder in zeitlicher Hinsicht eingeschränkt noch davon abhängig, dass der Vermieter dem Mieter in irgendeiner Weise konkreten Anlass zur (weiteren) Prüfung der Zulässigkeit der Miethöhe gegeben hätte.

### Mietpreisbremse (2)

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

BGH vom 30.3.2022 – VIII ZR 121/21 –

 Langfassung im Internet

Ein Rechtsdienstleister, eine Gesellschaft mit begrenzter Haftung, die über eine Registrierung gemäß § 10 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) für den Bereich der Inkassodienstleistungen verfügt, bietet Wohnungsmietern über die von ihr betriebene Internetseite „www.w... .de“ unter anderem die Möglichkeit an, sie durch Klicken eines Buttons, der die Aufschrift „Mietensenkung beauftragen“ trägt, mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen sowie etwaiger Feststellungsbegehren gegen ihren Vermieter „im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse“ zu beauftragen, insbesondere im Falle von Auskunftsansprüchen, des Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miethöhe, des Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Höhe der Miethöhe, soweit sie die zulässige Miethöhe übersteigt, des Anspruchs auf (teilweise) Rückzahlung beziehungsweise (teilweise) Freigabe der Mietkaution sowie gegebenenfalls weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung der Miethöhe.

Dazu heißt es in der dem Rechtsdienstleister erteilten Vollmacht und in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter anderem, dass der Mieter ihn mit der Geltendmachung des „Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miethöhe, soweit sie die zulässige Miethöhe übersteigt“, und mit der Verfolgung „weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung“ der Miethöhe beauftrage. In diesem Zusammenhang tritt der Mieter sämtliche vorstehend genannten Ansprüche gegen seinen Vermieter samt Nebenforderungen – den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miethöhe beschränkt auf die vier nach der Rüge gemäß § 556 g Abs. 2 BGB fälligen Monatsmieten – an den Rechtsdienstleister ab.

Mit Schreiben vom 15.12.2017 rügte der Rechtsdienstleister gegenüber einem Vermieter – unter Berufung auf eine Beauftragung und Bevollmächtigung durch den Mieter – gemäß § 556 g Abs. 2 BGB einen Verstoß gegen die Vorschriften der „Mietpreisbremse“ in Bezug auf die vermietete Wohnung. Er verlangte mit diesem Schreiben unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Ferner begehrte er die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie die Abgabe einer Erklärung des Vermieters, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde. Nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist wiederholte der Rechtsdienstleister mit Schreiben vom 2.1.2018 seine vorstehend genannten Begehren und verlangte mit erneuter Fristsetzung unter anderem die Rückerstattung zu viel gezahlter Miete sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.

Der Vermieter reagierte nicht. Es kam zum Prozess, in dem der Rechtsdienstleister die Erteilung näher bezeichneter Auskünfte im Zusammenhang mit den Regelungen über die „Mietpreisbremse“ verlangt und die Rückzahlung von 198,06 Euro Miete für einen – nicht näher bezeichneten – Monat sowie die Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 731,55 Euro, jeweils nebst Zinsen, begehrte.

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin wies die Klage unter anderem mit der Begründung ab, dass der Rechtsdienstleister nicht befugt sei, diesbezügliche Ansprüche durchzusetzen.

Der BGH verwies auf seine bisherige Rechtsprechung und hob das Urteil des LG Berlin auf.

Entgegen der vom Berufungsgericht nach wie vor vertretenen Auffassung seien die Voraussetzungen einer Nichtigkeit nach § 134 BGB in Verbindung mit den Bestimmungen des § 3 Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) sowie der § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht gegeben. Denn die von dem Rechtsdienstleister, der als Inkassodienstleister bei der zuständigen Behörde registriert sei, für den Mieter erbrachten Tätigkeiten seien durch die nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF erteilte Befugnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen im Bereich der Inkassodienstleistungen (noch) gedeckt.

Anders als das Berufungsgericht meint, könne eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis des Rechtsdienstleisters nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht damit begründet werden, die Rückforderung einer von dem Mieter an den Vermieter unter Vorbehalt gezahlten überhöhten Miete könne nicht mehr als eigenständige Inkassodienstleistung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes beurteilt werden, wenn der Auftrag des Mieters an den für ihn handelnden Rechtsdienstleister darüber hinausgehend laute, für ihn die „Mietpreisbremse“ bei dem Vermieter durchzusetzen und die im Wohnungsmietvertrag


vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen.

Die Aufforderung, die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, sei nicht als eine – einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete – Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen. Denn es handele sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Rechtsdienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu diene, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen.

### Mietpreisbremse (3)

**Die Vorschrift des § 174 Satz 1 BGB ist auf die Erhebung einer Rüge nach § 556 g Absatz 2 BGB nicht – auch nicht analog – anwendbar.**

*BGH vom 30.3.2022 – VIII ZR 283/21 –*

 Langfassung im Internet

Ein Rechtsdienstleister hatte für den Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse nach § 556 g Absatz 2 BGB gerügt. Der Anwalt des Vermieters wies die Rüge unter Hinweis auf die – unbestritten – fehlende Vorlage einer Vollmacht nach § 174 Satz 1 BGB zurück. Folge einer Zurückweisung nach § 174 BGB ist, dass die jeweilige Erklärung nichtig wird, also als rechtlich nicht vorhanden anzusehen ist. Ohne Rüge kann ein Mieter jedoch Mietbeträge, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, nicht zurückverlangen. Im Rechtsstreit kam es also darauf an zu klären, ob eine durch Vertreter des Mieters ausgesprochene Rüge auch ohne Vorlage einer Vollmacht Wirkung entfaltet.

Der BGH hat dies bejaht. Ein Recht zur Zurückweisung der Rüge habe hier nicht bestanden, weil § 174 BGB auf die Rüge eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse keine (entsprechende) Anwendung finde. § 174 BGB sei nicht unmittelbar anwendbar, denn bei der Rüge handle es sich nicht um eine von dem Mieter abzugebende Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung.

Allerdings könne § 174 BGB auf geschäftsähnliche Handlungen entsprechend Anwendung finden. Bei der Frage, in welchem Umfang die für Willenserklärungen geltenden Vorschriften auf geschäftsähnliche Handlungen anzuwenden seien, sei jedoch jeweils den spezifischen Eigenarten und der Interessenlage bei der in Frage stehenden Handlung Rechnung zu tragen. Nach dieser Maßgabe bedürfe es keiner Vorlage einer von dem Mieter unterzeichneten Originalvollmacht, wenn ein Bevollmächtigter des Mieters die Rüge nach § 556 g Absatz 2 BGB erhebe. Der Vorschrift des § 174 BGB liege zugrunde, dass bei einem einseitigen Rechtsgeschäft eine Vertretung ohne Vertretungsmacht unzulässig sei und es daher im dringenden Interesse des Erklärungsempfängers liege, zu

wissen, ob der als Vertreter Auftretende bevollmächtigt sei oder nicht. Ein solches Bedürfnis sei bei der Erhebung einer Rüge nach § 556 g Absatz 2 BGB nicht zu erkennen. Das Rügeerfordernis sei zwar als Tatbestandsvoraussetzung ausgestaltet. Die von dem Mieter zu erhebende Rüge diene nach dem mit der Vorschrift des § 556 g Absatz 2 BGB verfolgten Regelungszweck jedoch nicht dazu, das Mietverhältnis teilweise umzugestalten, sondern allein dazu, die sich bereits aus dem Gesetz ergebenden Rechtsfolgen (§ 556 g Absatz 1 BGB) im Interesse des Vermieters abzumildern. Sie solle den Vermieter lediglich darüber in Kenntnis setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt werde. Damit bestehe nicht das gleiche Klarstellungsbedürfnis wie bei einem von einem Bevollmächtigten vorgenommenen einseitigen Rechtsgeschäft, denn diese Kenntnis vermittele auch eine Rüge, der eine Originalvollmacht des Mieters nicht beigefügt sei. In der gegebenen Fallgestaltung sei auch nicht zu erwarten, dass einer der Beteiligten oder ein Dritter ein ernsthaftes Interesse an einer Fälschung der Erklärung haben könne.

Diese anders gelagerte Interessenlage komme auch darin zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber für die Erhebung der Rüge nach § 556 g Absatz 2 BGB nicht die Einhaltung der Schriftform verlange, sondern die Textform (§ 126 b BGB) für ausreichend erachtet habe. Die darin liegende Formerleichterung diene dem Zweck, den Rechtsverkehr in den Fällen zu vereinfachen, in denen eine Erklärung zwar – etwa aus Informations- oder Dokumentationsgründen – einer textlichen Niederlegung bedürfe, aber die Einhaltung der strengeren Schriftform wegen des Erfordernisses einer eigenhändigen Unterschrift unangemessen verkehrerschwerend sei. Die Zielsetzung der Erleichterung des Rechtsverkehrs durch die Textform des § 556 g Absatz 4 BGB würde jedoch unterlaufen, wenn gleichwohl durch den Vertreter gemäß § 174 BGB eine eigenhändig unterzeichnete Vollmachtsurkunde vorzulegen wäre.

## Mietpreisbremse (4)

**Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556 g Abs. 2 BGB erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.**

BGH v. 30.3.2022 – VIII ZR 279/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Nach Ansicht des BGH spreche gegen das Erfordernis, eine einmal erhobene Rüge nach Ablauf einer Mietstaffel zu wiederholen, insbesondere der Regelungszweck des § 557 a Abs. 4 BGB sowie der Sinn und Zweck des Rügeerfordernisses gemäß § 556 g Abs. 2 BGB. Die Bestimmung des § 557 a Abs. 4 BGB solle gewährleisten, dass nicht nur die erste vereinbarte Miete, sondern auch alle für die folgenden Staffeln vereinbarten Mieten grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen. Dies habe der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien deshalb als erforderlich erachtet, weil er zugunsten des Mieters verhindern wollte, dass die Mietenbegrenzung des § 556 d BGB durch Staffelmietvereinbarungen, die erhebliche Preissprünge zulassen, faktisch umgangen werde. Der Gesetzgeber beabsichtigte daher nicht, die Anforderungen an das Rückzahlungsverlangen zu Lasten des Mieters zu erhöhen.

Dies entspreche auch dem Sinn und Zweck der Rüge gemäß § 556 g Abs. 2 BGB. Nach dem in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Regelungszweck solle die Erhebung einer (qualifizierten) Rüge dazu dienen, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt werde. Auch dieser Gesetzeszweck gebiete es, bei vereinbarter Staffelmiete einer Rüge gemäß § 556 g Abs. 2 BGB die Fortwirkung für weitere Mietstaffeln nicht abzusprechen. Denn der Vermieter dürfe bei Erhebung einer Rüge, die sich gegen die Höhe der Miete einer niedrigeren Staffelstufe richte, grundsätzlich nicht davon ausgehen, dass der Mieter die für nachfolgende Mietstaffeln vereinbarte höhere Miete billigen wolle.

### Instanzen-Rechtsprechung

#### Untervermietung (1)

**Auch der Mieter einer Einzimmerwohnung kann das Recht haben, dies teilweise unterzuvermieten.**

LG Berlin vom 7.4.2022

– 67 S 7/22 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Mieter verklagte den Vermieter auf Zustimmung zur befristeten Gebrauchsüberlassung eines Teils der von ihm angemieteten Einzimmerwohnung für die Zeit eines Auslandsaufenthalts.

Der Mieter gab an, im Zeitraum von Juni 2021 bis November 2022

im Ausland ein von der Z-Bibliothek unterstütztes Projekt durchzuführen, währenddessen er die Wohnung für monatlich 241 Euro untervermieten möchte. Seine in der Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände seien im Wohnzimmer in einem Bauernschrank und einer Kommode, ferner in einem am Ende des Flurs 1 x 1 Meter großen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm nutzbaren Bereich gelagert. Er sei weiter im Besitz eines Schlüssels für die Wohnung.

Während das Amtsgericht die Klage abgewiesen hat, gab das Landgericht dem Mieter recht. Gemäß

§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Mieter von dem Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entstanden sei. Ein derartiges Interesse komme dem Mieter vorliegend zu. Dem berechtigten Interesse stehe nicht von vornherein entgegen, dass es sich bei dem unterzuvermietenden Wohnraum um eine Einzimmerwohnung handele. § 553 Absatz 1 BGB stelle bereits keine quantitativen Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden An-

teils des Wohnraums auf, sondern mache den Anspruch auf Gestattung der Untervermietung lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlasse. Ausgehend davon sei unter Berücksichtigung der Zielsetzung des § 553 Absatz 1 BGB, dem Mieter den Wohnraum zu erhalten, ein großzügiger Maßstab anzulegen und ein berechtigtes Interesse von vornherein nur dann zu verneinen, wenn die Mietpartei die Sachherrschaft über die Wohnung endgültig und vollständig zugunsten einer anderen Person verliere. Ausgerichtet an diesen Maßstäben sei auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung die Möglichkeit einzuräumen, einen Teil des Wohnraums bei nachweisbarem berechtigtem Interesse an Dritte zu überlassen. Zwar könne er nicht ein eigenes Zimmer für sich behalten, jedoch sei die „Überlassung eines Teils des Wohnraums“ bereits gegeben, wenn er den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgabe. Hierfür genüge es, wenn er einen Bereich in der Wohnung behalte, in dem er seine in der Wohnung belassenen persönlichen Gegenstände lagere, erst recht, wenn er zudem noch im Besitz eines Schlüssels bleibe. Nach dieser Maßgabe stelle sich die Gebrauchsüberlassung des Mieters nicht als vollständige Überlassung der ganzen Wohnung dar.

Das Landgericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen, um eine höchstrichterliche Klärung der Frage zu ermöglichen, ob die „Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte“ im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB auch hinsichtlich einer Einzimmerwohnung vorliegen kann.

## Untervermietung (2)

**Ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungs-genehmigung besteht dann nicht, wenn der begehrte Untermietzins den Regelungen der §§ 556 d ff. BGB widerspricht.**  
LG Berlin vom 26.4.2022

– 65 S 221/21 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

🔗 Langfassung im Internet

Hier ging es um den etwas skurrilen Fall, dass ein Vermieter (!) sich auf die Mietpreisbremse beruft. Der Mieter hatte den Vermieter auf Schadensersatz verklagt, weil dieser sich geweigert hatte, ihm die von ihm in Aussicht genommene Untervermietung zu gestatten.

Das Landgericht wies die Klage ab, weil vorliegend ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis nicht bestand. Denn die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB lägen hier nicht vor. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei als berechtigt jedes Interesse des Mieters zur Untervermietung von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang stehe.

Die hier begehrte Untervermietungs-erlaubnis stünde aber nicht im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung, sondern im Widerspruch zum sozialen Wohnraummietrecht des BGB, hier den Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, §§ 556 d ff BGB (sogenannte „Mietpreisbremse“). Die Mietpreisbremse binde grundsätzlich auch den Mieter, der im Verhältnis zum Untermieter rechtlich als Vermieter anzusehen sei. Der Vermieter habe zu Recht geltend gemacht, dass der Mieter mit der Mietpreisabrede im Untermietvertrag gegen § 556 d Abs. 1 BGB i.V.m. der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin verstoßen habe.

Der Mieter zahle im Hauptmietverhältnis an den Vermieter für die aus drei Zimmern, Küche, und Bad bestehende, mit zwei Balkonen ausgestattete Wohnung mit einer Größe von 77,56 Quadratmetern monatlich eine Nettokaltmiete von 560 Euro (= 7,22 Euro pro Quadratmeter). Der vom Mieter erstellte Untermietvertrag weise eine monatliche Kaltmiete von 447 Euro für die Überlassung (nur) eines von drei Zimmern sowie die Mitbenutzung von Küche und Bad aus, zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 103

Euro. Selbst wenn zugunsten des Mieters eine hälftige Überlassung der Wohnung unterstellt würde (38,78 Quadratmeter), obwohl lediglich ein Zimmer zur Alleinnutzung untervermietet werden sollte, ergäbe sich eine Untermiete von 11,53 Euro pro Quadratmeter nettokalt.

Auch die Tatsache, dass die Räumlichkeiten mit einer Einbauküche, Badezimmermöbel und einem Bett „möbliert“ gewesen sein sollen, vermöge die erhebliche Diskrepanz zwischen der vom Mieter gezahlten Nettokaltmiete und der im Untermietvertrag ausgewiesenen nicht erklären. Die vom Vermieter geltend gemachte Überschreitung der nach § 556 d Abs. 1 BGB höchst zulässigen Miete sei evident.

Dass der Untermieter bei Abschluss des Untermietvertrages mit dem Mietpreis einverstanden gewesen sei, sei für die Anwendung der §§ 556 d ff BGB ohne Belang beziehungsweise entspreche der vom Gesetzgeber vorausgesetzten typischen Situation bei der Anmietung von Wohnraum.



Auch § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB stehe der Anwendung der Mietpreisbremse hier nicht entgegen. Der Mieter habe sich – ausweislich der maßgeblichen Vereinbarungen im Untermietvertrag – nicht verpflichtet, den an den Untermieter vermieteten Wohnraum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten. Denn die Ausstattung der gemeinsam genutzten Funktionsräume (Küche und Bad) mit einer Einbauküche und Badezimmermöbel sowie des zur Alleinnutzung zu überlassenden Zimmers (allein) mit einem Bett erfülle die Anforderungen des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht.

Eine Folge dieser Rechtsauffassung des Landgerichts dürfte sein, dass bei der Beantragung einer Untervermietungs-genehmigung der beabsichtigte Untermietvertrag vom Hauptvermieter eingefordert und eingesehen werden darf. Denn die Vorlage des Untermietvertrages ist – jedenfalls in Gebieten, wo wie in Berlin die Mietpreisbremse gilt – Voraussetzung für die Beurteilung des Vermieters, ob er die Genehmigung erteilen muss oder nicht.




# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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



## Beratungszentrum Müllerstraße

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




## Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

## Beratungszentrum Wilmerdorfer Straße

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

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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



## Bitte beachten Sie

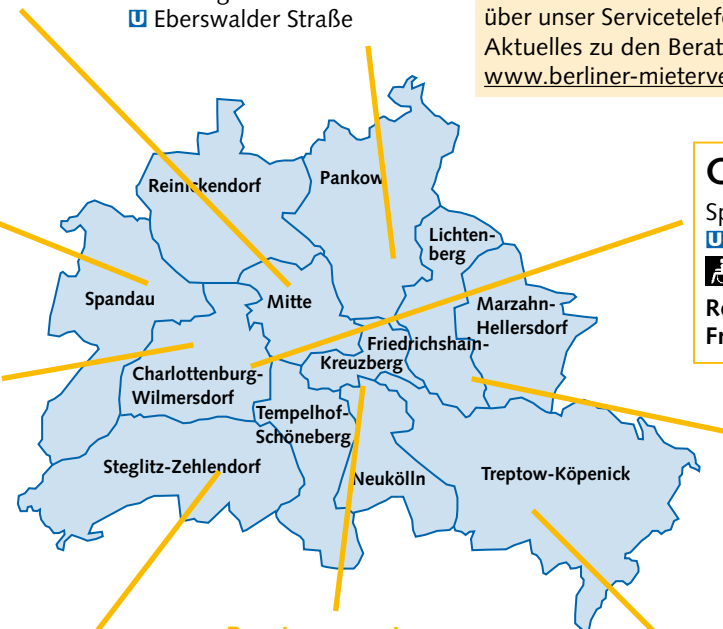
**Schriftverkehr:** Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

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




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

## Beratungszentrum Schönhauser Allee



Schönhauser Allee 134 B  
 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht  
 Eberswalder Straße






## Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)  
 Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Hermannplatz (600 m),  
 Schönleinstäße (350 m)



## Geschäftsstelle

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

## Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

## Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

## Öffnungszeiten

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

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

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

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

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

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

Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

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

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

Geöffnet sind:

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🚶 Karlshorst

**Sommerschließung vom 11. Juli bis einschließlich 15. August**

■ Di 17-19 Uhr

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

🚶 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🚶 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Kienberg/Gärten der Welt

**nicht am 14. Juli und 11. August**

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe 📍 Wittenau (250 m Fußweg)

und 🚶 Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43

(hinter dem Rathaus)

🚶 Zehlendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

**nur am 2. und 4. Mittwoch des Monats**

Weiter geschlossen bleiben:

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und

Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

### Tempelhof-Schöneberg:

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

**Telefonische Kurzberatung:**

☎ **030-226 26-152**

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincodes: 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 Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-90229 - 32 01 / 2

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

##### Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört, ■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren; ■ dass wir unsere Mitmieter aufklären; ■ dass wir uns einfach zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms  
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.  
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

#### Marzahn-Hellersdorf

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

#### Mitte

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

#### Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

**Ort:** Stadteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit); bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann  
Kontakt: [bmv-neukoelln@freenet.de](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)  
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe, Aleksandar Perovic, Karin Kemner  
■ Kontaktmöglichkeiten:  
Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller  
■ „Mittwochsrunde“

jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

#### Spandau

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

#### Steglitz-Zehlendorf

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

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner  
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat  
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE  
STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

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