



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

Juli/August
7+8/2023

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**ALTSTADTSANIERUNG UND
TOURISTENBOOM IN LISSABON**

Traumblick aus leeren Häusern

**BERLINER
KIEZPROJEKT**

**Vom Blitz in
ein dauerhaftes
Netz**

**WOHNUNGS-
NEUBAU**

**Plumpe
Schönrechnerei**

Absturz mit Ansage

**Warum es immer weniger
Sozialwohnungen gibt**

MieterMagazin EXTRA
Leerstand

Viel Wissen für wenig Geld



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

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

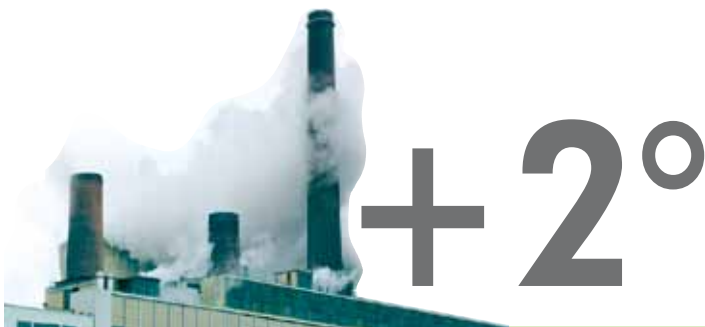
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Am Köllnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT

PANORAMA

Berliner Mietspiegel 2023: Kritische Einkommenssituation bleibt unberücksichtigt	6
„Gemeingut Wohnen“: Vergesellschaftungs- Initiative präsentiert detailreiches Konzept	6
Deutscher Mietertag in Bremen: Rufe im perfekten Sturm	7
Gärtnern: Grüne Inseln im Klimawandel	7
Mitgliederberatung: Termin jetzt bequem online vereinbaren ..	8
Sofortprogramm des Senats: Jetzt kommt die Wohnungsummeldung per Smartphone	8
Gebäudeenergiegesetz: Heizungstausch mit zweiter Modernisierungsumlage?	9
Wohnungslosigkeit: Wenn Familien „draußen“ sind	9
Vorschlag gegen Unterbelegung: Sündenbock-Suche auf der falschen Fährte	10
Plastikmüll: Bye-bye, Gelber Sack	10
Hermannstraße 48: Zukunft weiter unklar	11
Drei Fragen an Kathrin Schultz: Was macht Queerhome*?	11
Plastikmüllentsorgung: Wenn die Gelbe Tonne zum Slalom zwingt	12
Berliner Angebotsmieten sind heute ein Drittel teurer als vor fünf Jahren	12

TITEL

Absturz mit Ansage: Warum es immer weniger Sozialwohnungen gibt	14
--	----

HINTERGRUND

Wohnungsneubau: Plumpe Schönrechnerei	19
Berliner Kiezprojekt: „Blitz“-Start in ein Netzwerk	20
Geschlechterrolle und Berufsstruktur in der Architekturszene: Männer bauen – Frauen bauen um	22
Altstadtsanierung und Touristenboom in Lissabon: Traumblick aus leeren Häusern	24

MM extra

Leerstand	26
------------------------	----

MIETRECHT

Instanzen-Rechtsprechung	35
---------------------------------------	----

SERVICE

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



Die zeitlich befristete Bindung der mit öffentlichen Mitteln geförderten **Sozialwohnungen** schafft Probleme, eine Vorsorge mit Weitblick ist es nicht.

14



Gentrifizierung und Touristifizierung sind in vielen Städten Europas angekommen. Ein Streifzug durch das alte **Lissabon**.

24



Architekten bauen die strahlenden Leuchttürme, **Architektinnen bauen** die nicht mehr so strahlenden, die in die Jahre gekommenen Leuchttürme **zur Neunutzung um**. So beobachten es führende Vertreterinnen ihrer Zunft.

22

Abbildungen: Christian Muhrbeck,
Sebastian Bartels

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

Betr.: MieterMagazin 3/2023, Seite 9, Jens Sethmann: „Prenzlauer Berg – Warum darf eine Wohnung so lange leerstehen?“

Wird nicht nachgehakt?

Die meisten Menschen werden sicher, wenn sie auf ein Anschreiben keinerlei Reaktion erhalten, noch mindestens einmal nachhaken, auch telefonisch und auch, um sich zu vergewissern, dass das Schreiben angekommen ist – besonders wenn es wichtig ist! Im MieterMagazin 3/2023 steht: „Die Hausverwaltung äußert sich nicht zu dem Leerstand“. Schon öfter wurde am Ende von Artikeln Ähnliches gesagt, so auch bei der unglaublichen Geschichte von 2019 mit einer Shisha-Bar, als die Autorin schrieb: „Auf die Bitte des MieterMagazins um Stellungnahme reagierte ... nicht.“ Wird beim Mieterverein nicht „nachgehakt“?
S. Mania

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, 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) · 71. Jahrgang 2023

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Chausseestraße 86, 10115 Berlin, ☎ 211 0095, E-Mail: scala.media@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

*Selbstverständlich haken die MieterMagazin-Autor:innen nach, wenn auf ihre Anfragen keine Reaktion erfolgt. Sind die Angesprochenen aber über einen gewissen Zeitraum hinweg nicht erreichbar oder haben sie gar nicht die Absicht zu antworten, bleibt dem MieterMagazin in seinem Beitrag nur der Hinweis, dass sich der oder die Angefragte nicht äußert.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 5/2023, Seite 22, Jens Sethmann: „Karl-Marx-Allee und Weberwiese – Wem gehört das ehemalige Volkseigentum?“

Kein Strauß am Platz

In Ihrer Grafik auf Seite 22 ist von unkundigen Leuten der Strausberger Platz nach einem Vogel umbenannt worden. Wir Berliner wissen aber, dass dieser Platz nach der Stadt Strausberg benannt wurde. Ansonsten gefällt mir das MieterMagazin sehr gut und hilft uns Mitgliedern beim täglichen Verstehen von Mietproblemen und deren Zusammenhängen. Danke für ihre Arbeit.
M. C. Hentschel (77)

Betr.: MieterMagazin 5/2023, Seite 8, Jens Sethmann: „Kappungsgrenzenverordnung verlängert – Bei maximal 15 Prozent ist Schluss“

Der Mietspiegel ist der größte Preistreiber

Auch als Genossenschaftsmitglied bleibt man von Mieterhöhungen nicht verschont. Jetzt kam die zweite Erhöhung um 15 Prozent. Die erste war im April 2019 ebenfalls um 15 Prozent. Beide Erhöhungen wurden damit begründet, dass sie nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Vermieter darf die Nettokaltmiete um maximal 20 Prozent erhöhen gemäß § 558 BGB. Die Kappungsgrenze liegt bei 15 Prozent in drei Jahren gemäß Verordnung des Landes Berlin. Das bedeutet: Anstatt durch eine in der freien Wirtschaft übliche kaufmännische Kalkulation den fairen Preis zu ermitteln, geht man den kostengünstigeren Weg durch rücksichtsloses Anwenden der freien asozialen Marktwirtschaft: Nimm den Preis, den du bekommen kannst.

Diese Methode erlauben Mietspiegel und Gesetzgeber. Der Mietspiegel ist der größte Preistreiber, weil er zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete nur Wohnungen erfasst, die in den letzten Jahren neu vermietet oder deren Mieten erhöht wurden. Die Mehrzahl der Bestandswohnungen wird dagegen nicht erfasst. Dadurch treibt die stetig steigende ortsübliche Vergleichsmiete die Mieten immer weiter hoch. Der Gesetzgeber muss endlich alle Vermieter gesetzlich verpflichten, den Mietpreis durch kaufmännische Kalkulation nachprüfbar zu ermitteln.
Wolfgang Wencel per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2023, Seite 24, Elke Augustin: „Erneuerbare Energien – kann Berlin auch die Windkraft?“

Effektive Windkraft?

Ich empfehle einen ausführlichen Artikel der „Neue Zürcher Zeitung“ (siehe unten). Zitat: „Windkraft in Deutschland: Grosse Versprechen, kleine Erträge. Die Auslastung ihrer Windparks hüten die Betreiber wie ein Staatsgeheimnis. Die NZZ hat sie nun selbst berechnet. Die Ergebnisse sind ernüchternd.“ Diese Recherche widerspricht den einleitenden Sätzen ihres Artikels: „Windkraftanlagen sind effektiv ...“.

M. K. per E-Mail

www.nzz.ch/visuals/windkraft-in-deutschland-grosse-versprechen-kleine-ertraege-ld.1710681

Betr.: MieterMagazin 6/2023, Seite 19, Birgit Leiß: „BMV-Studie zur Mietpreispbremse: Verstöße weit über 50 %“

Warum nicht auf dem Titel?

Heftig! Und dass dann diese illegal überhöhten Mieten in den Mietspiegel miteinfließen ... Danke für diesen wirklich wichtigen Artikel. Jedoch wundere ich mich sehr, weshalb dieses brennende Thema nicht die gesamte Titelseite einnimmt, sondern stattdessen kaputte Stuckteile. Gerne bringe ich nämlich gelesene Hefte zum „offenen Bücherregal“ in der Nähe, wo auch andere noch darin lesen können.
Isabel Pawelke per E-Mail

Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

Änderungen bitte per Post oder online über:

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

Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.
Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein
www.berliner-sozialgipfel.de



Einsender dieses Fotos ist Martin Krusche.

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Mieterberatung **Beratung mit Termin**

von Montag bis Samstag in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle Spichernstraße 1
Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Online-Terminvereinbarung:

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

Ab August:

Akutberatung ohne Termin

Ab dem 1. August bieten wir eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung in dringenden Angelegenheiten an.

Bei intensiverem Beratungsbedarf werden wir Sie gegebenenfalls nach einer ersten Einschätzung bitten, zusätzlich einen Termin zu vereinbaren. Ein Vereinsbeitritt ist unmittelbar vor der Akutberatung nicht möglich. Bei einem sehr starken Andrang bieten wir Ihnen gerne einen Termin an.

For consultations in English please make an appointment.

Akutberatung ohne Termin in den Beratungszentren:

Montag und Mittwoch 10 bis 11 Uhr
und 17 bis 18 Uhr

Dienstag und Donnerstag 17 bis 18 Uhr

Samstag 10 bis 11 Uhr

Im Beratungszentren Altstadt Spandau findet am Mittwoch-Vormittag keine Beratung statt.
Im Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick keine Beratung am Samstag.

Geschäftsstelle Spichernstraße 1: Hier findet ausschließlich Beratung mit Terminvereinbarung statt.
Keine Akutberatung ohne Termin.

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 39 bis 42 in diesem Heft.

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 20. September 2023 und Mittwoch, 18. Oktober 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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

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

BERLINER MIETSPIEGEL 2023

Kritische Einkommenssituation bleibt unberücksichtigt

Seit dem 15. Juni gilt ein neuer Mietspiegel. Dazu hat der Senat alle Mietwerte des Vorgänger-Mietspiegels 2021 um 5,4 Prozent erhöht. Der jetzige Mietspiegel ist nur ein „einfacher“ Mietspiegel, der übergangsweise gilt, bis voraussichtlich im Mai 2024 ein „qualifizierter“ Mietspiegel erscheinen wird.

Von 6,79 Euro auf 7,16 Euro pro Quadratmeter nettokalt steigt der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der neue Mietspiegel ist eine Index-Fortschreibung, bei der die Werte des alten Mietspiegels für alle Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Baujahre erhöht wurden. Die Erhöhung um 5,4 Prozent ergibt sich aus Daten des Amtes für Statistik und dem Verbraucherpreisindex, aus dem die Kostensteigerungen für Energie und Lebensmittel herausgerechnet wurden.

Eigentlich sollte jetzt – wie nach zwei Jahren üblich – ein neuer qualifizierter Mietspiegel vorliegen. Doch eine Klage gegen das Vergabeverfahren zur Mietspiegelerstellung hat die Arbeiten daran fast ein Jahr lang blockiert. Nach dem Scheitern der Klage ist mittlerweile die Arbeit an dem neuen Mietspiegel angelaufen. Er wird voraussichtlich im Mai 2024 veröffentlicht. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, hat der Senat nun übergangsweise einen einfachen Mietspiegel in Kraft gesetzt. Die Wohnlagen und die Merkmalsliste zur Spanneneinordnung wurden unverändert übernommen.

„Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass es für die Übergangszeit einen einfachen Mietspiegel gibt“, erklärt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV). Ansonsten wären Vermieter:innen mit großer Wahrscheinlichkeit dazu übergegangen, Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen oder Gutachten zu begründen – aus Mietersicht die schlechtere Variante. Der BMV kritisiert allerdings, dass auf die sinkende Reallohn-Entwicklung keine Rücksicht genommen wurde:

„Durch die Anpassung des Mietspiegels um 5,4 Prozent werden Mieterhöhungsspielräume eröffnet, die in Zeiten hoher Inflation, hoher Energiepreise und gestiegener Lebenshaltungskosten für die Mieter:innen eine hohe Belastung darstellen werden“, so Werner. Erfahrungsgemäß nehmen viele Vermieter:innen das

Erscheinen eines neuen Mietspiegels zum Anlass, um Mieterhöhungen auszusprechen. Auch mit einem einfachen Mietspiegel kann man die ortsübliche Vergleichsmiete zuverlässig ermitteln und überprüfen, ob ein Mieterhöhungsverlangen rechtmäßig ist.

Jens Sethmann

■ Berliner Mietspiegel 2023 (mit Online-Abfrageservice): www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

Der Berliner Mietspiegel 2023 ist als Broschüre beim BMV kostenlos erhältlich. Aktion Mietpreisüberprüfung des BMV (kostenlos, auch für Nicht-Mitglieder): www.berliner-mieterverein.de

Auch der jetzt geltende fortgeschriebene Mietspiegel ist eine zuverlässige Datenquelle



Foto: Christian Muhrbeck

„GEMEINGUT WOHNEN“ Vergesellschaftungs-Initiative präsentiert detailreiches Konzept



Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen: Gemeingut Wohnen, Berlin 2023, kostenloser Download unter <https://dwenteignen.de/material>

„Gemeingut Wohnen“ – so wird einmal Berlins größter Vermieter heißen, der rund 240 000 Wohnungen nach gemeinnützigen Prinzipien verwaltet. Das schlägt jedenfalls die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ für die Wohnungsbestände vor, die nach dem erfolgreichen Volksentscheid vergesellschaftet werden sollen. In der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) soll der Wohnraum dauerhaft als Gemeineigentum gesichert werden. Eine AöR steht wie die BSR oder die BVG direkt im Eigentum des Landes Berlin und muss keine Gewinne machen. „Die AöR ist eine passende Form, um eine große Zahl von Wohnungen zu übernehmen“, erklärte Niklas Stoll von der Initiative bei einer Anhörung der vom Senat einberufenen Expertenkommission. Sollte einmal ein privatisierungswütiger Senat ans Ruder kommen, wären die Hürden für eine Abwicklung der AöR hoch. Die Initiative hat ihr detailliertes Konzept für den Aufbau der „Gemeingut Wohnen“, ihre regionale Gliederung, Bewirtschaftungsgrundsätze und ihre Kontrolle, die Mietermitbestimmung, die Wohnungsvergabe und die Miethöhen in einer informativen und gut verständlichen 66-seitigen Broschüre zusammengefasst. js



Fotos: Sebastian Bartels



DMB-Präsident Siebenkotten mit dem Wirtschaftsweisen Bofinger und Bauministerin Geywitz, Abschied vom DMB-Vizepräsidenten Reiner Wild aus Berlin (rechts)

DEUTSCHER MIETERTAG IN BREMEN Rufe im perfekten Sturm

Fehlende Einigkeit in der Ampel und wiederholte Querschüsse des Koalitionspartners FDP und des von ihr gestellten Justizministers bildeten den politischen Hintergrund des diesjährigen Deutschen Mietertages in Bremen.

333 Delegierte aus den 15 Landesverbänden des Deutschen Mieterbundes (DMB) kamen vom 15. bis 17. Juni im Bremer Messehotel Maritim zum 70. Deutschen Mietertag zusammen. Für den Berliner Mieterverein (BMV) waren neben Vorstand, Geschäftsführung und Social-Media-Team mehr als 20 Delegierte aus den 12 Bezirksgruppen vor Ort. Mit langem Applaus verabschiedete das Plenum den früheren BMV-Chef Reiner Wild vom Amt des DMB-Vizepräsidenten. Nachgewählt in den Vorstand wurde BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner, die den BMV bisher im DMB-Beirat vertreten hat. Hart ins Gericht ging DMB-Präsident Lukas Siebenkotten mit Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP). Der habe ihm ins Gesicht gesagt, bestimmte Mietrechtsreformen nur durchzuführen, wenn SPD und Grüne ihm bei der Streichung der Vorratsdatenspeicherung entgegenkämen. „Solche Minister brauchen wir nicht!“, rief Siebenkotten in den Saal. Schützenhilfe kam in einigen Punkten von Gastredner Peter Bofinger. Der Ökonomieprofessor und ehemalige Wirtschaftsweise, begrüßte etwa die DMB-Forderung, einen Sonderfonds von 50 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau aufzulegen. Neben dem dramatisch

schmelzenden Bestand an Sozialwohnungen habe sich am Wohnungsmarkt ein „perfekter Sturm“ aus steigenden Zinsen, immensen Energie- und hohen Baupreisen gebildet. Der Staat solle sich daher auf dem Wohnungsmarkt einmischen – solche Investitionen könnten wohl kaum gegen die Schuldenbremse verstoßen. Die Haushaltspolitik von Finanzminister Christian Lindner (FDP) kritisierte er scharf: Es sei ein „großes Problem, dass eine kleine Partei die Zukunft unsers Landes verspielt.“

Bofingers Plädoyer für die Nachverdichtung bebauter Grundstücke, die ein Potenzial von 4,3 Millionen neuer

Wohnungen berge, wurde von Klara Geywitz (SPD) nicht aufgegriffen. Die per Video zugeschaltete Bauministerin wirkte auf dem großen Saalmonitor nicht immer bei der Sache, war aber eifrig bemüht, die aktuellen Querelen mit der FDP um die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit herunterzuspielen.

Die Lust, wieder „live“ zu diskutieren, war zu spüren – der letzte Mietertag in Präsenz hatte vor immerhin vier Jahren in Köln stattgefunden. Der nächste Mietertag soll 2025 vom Landesverband Mecklenburg-Vorpommern, voraussichtlich in Rostock, ausgerichtet werden.

Sebastian Bartels

GÄRTNERN Grüne Inseln im Klimawandel



Ulrike Windsperger: *Balkongärtnern im Klimawandel. Von der kühlen Oase bis zum Naschbalkon.* Oekom Verlag, München, 2023. 20 Euro.

Städte sind aufgrund der engen Bebauung und des Mangels an Grünflächen in besonderem Maße vom Klimawandel betroffen. Nach einem Einstieg zu dessen Auswirkungen auf das Stadtdgrün erläutert die Gartenbauexpertin Ulrike Windsperger, welche Pflanzenarten „Klimagewinner“ sind – und welche sich in Zukunft weniger gut zurechtfinden werden. Den Besonderheiten des Gärtnerns auf dem Balkon „ohne Boden“, dafür mit Hochbeeten oder kreativen Ideen für die vertikale Bepflanzung ist ein eigenes Kapitel gewidmet. Auch Selbstversorger:innen kommen nicht zu kurz, denn die Autorin stellt neue Sorten und Ideen für das Mini-Gewächshaus vor und gibt Tipps für die Ernte im Winter. Schließlich wird dem Klimawandel auch ganz praktisch Rechnung getragen – mit Ideen rund um das Wassermanagement und für kühle Rückzugsorte, aber auch für wildtierfreundliches Gärtnern. Wer das Glück hat, einen Balkon nutzen zu dürfen, findet in diesem Buch viele Impulse, sich diesen (noch) schöner zu gestalten und damit gleichzeitig das eigene Mikro- und das Stadtklima zu verbessern. Katharina Buri

MITGLIEDERBERATUNG

Termin jetzt bequem online vereinbaren

Mit dem neuen Online-Mitglieder-Portal „Mein BMV“ hat der Berliner Mieterverein kürzlich ein neues digitales Angebot geschaffen: Hier können ab sofort Beratungstermine bequem online gebucht werden, von unterwegs oder auf der heimischen Couch, auch nachts oder am Sonntag. Es ist nicht die einzige Neuerung.

Bisher musste man die BMV-Telefonzentrale anrufen, um einen Termin zu vereinbaren. Nicht immer kam man sofort durch, zudem ist Telefonieren für manche Menschen eine Hürde, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels: „Von dem neuen Angebot versprechen wir uns eine Vereinfachung und hoffen, dass so auch die Wartezeit auf einen Termin für unse-

rer Mitglieder verkürzt wird.“ Derzeit bekommt man innerhalb von ein bis zwei Wochen einen Termin in einer der über die Stadt verteilten neun Beratungsstellen – übrigens auch für Samstagvormittag. Auch die Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein kann man künftig über das Online-Mitgliederportal abschließen. Für Bartels ein längst überfälliger Schritt in Richtung Digitalisierung, denn mittlerweile ist es gang und gäbe, Arzttermine online zu vereinbaren oder Verträge übers Internet abzuwickeln. Weiterhin ist mittelfristig die Einführung der digitalen Akte geplant. Das soll eine flexiblere Bearbeitung ermöglichen und den Papierverbrauch deutlich reduzieren. Schon ab August wird es zudem wie in Zeiten vor der Pandemie wieder



Illustration: Julia Gandras

Die Mietvereinsakte von zu Hause aus bearbeiten? Demnächst für alle Mitglieder möglich

Akutberatungen ohne Termin geben. Unterlagen zum Fall sind auch hier stets mitzubringen.
Birgit Leiß

SOFORTPROGRAMM DES SENATS

Jetzt kommt die Wohnungsummeldung per Smartphone

Der CDU-SPD-Senat hat ein Sofortprogramm mit 52 Vorhaben angekündigt. Unter anderem sollen Um- und Anmeldungen ohne Gang zum Bürgeramt möglich werden.

„Wir haben 52 konkrete Maßnahmen auf den Weg gebracht, damit unsere Stadt spürbar besser funktioniert“, verkündet der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU). So sollen ab Oktober bei Umzügen Um- und Anmeldungen online abgewickelt werden können. Auf diese Weise sollen die Bürgerämter entlastet und das „14-Tage-Ziel“ erreicht werden, sprich: Man soll ab Oktober immer einen Bürgeramtstermin innerhalb von zwei Wochen bekommen. Die Online-Anmeldung ist keine neue Idee. Vorbild ist Hamburg. Dort kann man mit einem Personalausweis mit Online-Funktion die neue Adresse per Smartphone selbst ändern. Man braucht dazu allerdings einen Code, der von der Meldebehörde per Post zugeschickt wird. Außerdem müssen Mieter nach wie vor eine vom Vermieter unterschriebene Wohnungsgeberbescheinigung einreichen. Am Ende bekommt man für den Ausweis einen neuen Adress-



aufkleber von der Bundesdruckerei zugeschickt. Der Service funktioniert bislang jedoch nur bei volljährigen, kinderlosen Alleinstehenden, die innerhalb Hamburgs umziehen. Das Sofortprogramm des Berliner Senats listet im Bereich Bauen und Wohnen wenig Neues auf. Der Senat will die Bauordnung novellieren, ein „Schneller-Bauen-Gesetz“ erarbeiten und die Wohnungsbauförderung so ändern, dass auch Sozialwohnungen für mittlere Einkommen gebaut werden können. *Jens Sethmann*

Berlins Regierender Kai Wegner kündigt Sofortmaßnahmen an: Kein großer Sprung, aber Wohnungsummeldungen sollen demnächst ohne das Warteregime der Bürgerämter gehen



Foto: Jens Kalaene/pa



Heizungstausch mit zweiter Modernisierungumlage?

Nach wochenlangem Gezerre ist das Gebäudeenergiegesetz doch noch vor der Sommerpause in den Bundestag eingebracht worden. Der Kompromiss von Grünen, FDP und SPD lässt hohe Kosten für Mieter:innen befürchten.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat bemängelt, dass beim Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes die Auswirkungen auf Mieter:innen völlig außer Acht gelassen wurden. Die Umlage der Heizungsaustausch-Kosten hat erhebliche Mieterhöhungen zur Folge. Der Kompromiss der Ampel besagt nun, dass „bei Investitionen in eine klimafreundliche Heizung der Vermieter eine weitere Modernisierungumlage“ geltend machen kann. Voraussetzung soll sein, dass er eine Förderung für den Umbau in Anspruch nimmt und die Mieter:innen davon finanziell profitieren. Der DMB ist skeptisch: „Statt die bestehende Modernisierungsumlage endlich sozial gerecht zu reformieren, soll eine weitere Modernisierungsumlage hinzukommen“, beschwert sich DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Das lässt nichts Gutes erahnen.“ Der DMB fordert, dass die Modernisierungsumlage auf vier Prozent halbiert und bei höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter gekappt wird. Mietsenkende Fördermittel müssten dabei pauschal berücksichtigt werden.

Das Gesetz soll wie geplant am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Die Pflicht, nur noch Heizungen einzubauen, die zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden, greift aber erst, wenn vor Ort eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Die Städte und Gemeinden bekommen dafür Zeit bis 2028. So lange dürfen noch neue Gasheizungen eingebaut werden, sofern sie auf Wasserstoff umrüstbar sind. Das bezeichnet Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, als „nicht nur klima-, sondern auch mietsenpolitisch völlig unverständlich“. „Bis dahin kommen weiterhin jähr-

lich immense Heizkosten auf die Mieterschaft zu“, warnt auch Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg. „Die Einigung im Heizungstausch ist fatal für die Mieter:innen“, pflichtet Beatrix Zurek vom Mieterverein München bei. In einer gemeinsamen Erklärung

fordern die DMB-Mietervereine aus Berlin, Hamburg und München unter anderem eine stärkere Kopplung der Modernisierungsumlage an die Effizienz der Sanierungsmaßnahme und eine Härtefallklausel für Mieter:innen.
Jens Sethmann



Foto: Markus Grolnik/pa

Ob diese Anlage jemals läuft?

WOHNUNGSLOSIGKEIT Wenn Familien „draußen“ sind



Foto: www.swr.de

„Draußen. Vom Leben wohnungsloser Familien in Berlin“
Ausgestrahlt am Freitag, 24. März 2023.
Nachzuhören unter www.swr.de

Fast ein Drittel der Deutschen glaubt laut einer Studie der Uni Bielefeld, Wohnungslosigkeit sei selbstverschuldet. Marie von Kuck zeigt in dem SWR-2-Hörfeature „Draußen. Vom Leben wohnungsloser Familien in Berlin“, dass das Problem in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist.

„Die Teupe“ ist eine Notunterkunft. Dort spricht von Kuck mit zwei Sozialarbeiterinnen, begleitet drei Familien und lässt die Kinder Umut, Larissa und Youssef zu Wort kommen. Laut einer der Sozialarbeiterinnen wird eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung immer seltener. Denn in Berlin fehlen 150000 Sozialwohnungen. Man erfährt, welche behördlichen Hindernisse und rechtlichen Hürden das Thema Wohnungslosigkeit mit sich bringt. Und es wird erklärt, wie explodierende Mieten und ein stetiger Anstieg der Einkommensarmut auch eine Zunahme der Wohnungslosigkeit in den letzten Jahren verursacht haben. Wie viele Menschen es betrifft ist unklar, denn die Politik hat bislang auf eine genaue Erfassung der Personenzahl verzichtet. Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zufolge sind aber allein in Berlin 50000 Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen – fast ein Viertel davon Familien mit Kindern. Von Kucks Hörfeature ist eine Geschichte mit tiefen Einblicken in die Wohnungslosigkeit, die oft eben doch nicht selbstverschuldet ist. *Amelie Kloas*

VORSCHLAG GEGEN UNTERBELEGUNG

Sündenbock-Suche auf der falschen Fährte

Ein absurder Vorschlag geisterte im Frühling durch die Medien: Menschen, die wenig für das Wohnen zahlen, solle die Miete deutlich erhöht werden, damit sie ihren Wohnflächenverbrauch einschränken und Wohnraum für andere freimachen. Eine genauere Betrachtung zeigt: Das würde nicht funktionieren.

Drei Immobilienwissenschaftler um den Regensburger Professor Stefan Sebastian sind der Meinung, es gebe nicht zu wenige Wohnungen, sondern der vorhandene Wohnraum müsse besser verteilt werden. Mieter:innen mit günstigen, alten



Foto: Nils Richter

Mietverträgen sollen deshalb deutlich mehr zahlen und dadurch dazu bewegt werden, zu gehen und für Familien Platz zu machen. „Es kann doch nicht sein, dass der Staat auf der einen Seite Menschen schützt, die ohnehin seit Jahrzehnten eine geringe Miete zahlen, und andere finden partout keine bezahlbare Wohnung“, sagte Sebastian in der „Welt“. Gesetzliche Mieterhöhungsbeschränkungen sollten deshalb abgebaut werden. Die höheren Vermietungsgewinne sollen über einen „Vermieter-Soli“ abgeschöpft werden und als Wohngeld an deutlich mehr Menschen fließen als bisher. Damit könnten dann auch Familien freigeordnete große Wohnungen anmieten, so die Idee.

In den Vorschlägen würden „unbewiesene Behauptungen mit Halbwissen und Vorurteilen gemischt“, sagt der Berliner Stadtforscher Sigmar Gude, der den Regensburger

Vorstoß mit Zahlen aus dem Mikrozensus und aus Sozialstudien für Berliner Milieuschutzgebiete auseinandernimmt. In Berlin wohnen fünf Prozent aller Haushalte in unterbelegten Wohnungen, während es unter Rentnerhaushalten gerade mal drei Prozent mehr sind. Das liegt aber daran, dass Ältere meist zu zweit oder allein wohnen und es nicht genug passende kleine Wohnungen gibt.

Die These, dass unregulierte Mieten für eine sozial gerechtere Verteilung des Wohnraums sorgen, nennt Gude „grundfalsch“. Das zeigt sich dort, wo die Miethöhe heute unbeschränkt ist: Bei der Neuvermietung von großen Wohnungen kommen in vier von fünf Fällen nicht Familien, sondern Ein- und Zweipersonenhaushalte mit sehr hohen Einkommen zum Zuge. „Die Marktmieten, die hier gefordert werden, können

sie gut zahlen, während sie für Familien mit Kindern nicht aufzubringen sind“, erklärt Gude. „Es drängt sich der Eindruck auf, dass mit den Altenhaushalten ein Sündenbock für die unzureichende Wohnungsversorgung gesucht und gefunden wurde“, so Sigmar Gude.

Jens Sethmann

Wie verschafft man beengt lebenden Familien größere Wohnungen? Der Stadtforscher Sigmar Gude (links) räumt mit halbgaren Lösungen auf



Foto: Sabine Münch

PLASTIKMÜLL

Bye-bye, Gelber Sack



Foto: www.bsr.de

Wann wird meine Tonne geleert? Unter www.bsr.de/abfuhrkalender20520.php bietet die BSR einen stadtweiten, haussnummerngenauen Abfuhrkalender.

Etwa 250 000 Berliner Haushalte – und damit etwa jeder achte – entsorgen bis dato ihre Wertstoffe noch in Gelben Säcken. Dies ändert sich nun: Im Juli beginnen die Berliner Stadtreinigung (BSR) und der Recyclingdienstleister ALBA mit der Auslieferung „Gelber Tonnen“. Der Name ist leicht irreführend, denn tatsächlich sind es schwarze Container mit gelbem Deckel. Die Senatsverwaltung für Klimaschutz und Umwelt erhofft sich durch die Umstellung verbesserten Umweltschutz, weil die Plastikverschmutzung der Stadt durch zerrissene Säcke wegfällt und auch schwererer Müll dem Recycling zugeführt werden kann.

Nach und nach ziehen die 240 Liter fassenden Müllgefäße nun in die unterschiedlichen Bezirke ein: Den Anfang machen im Juli Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Einen Monat später folgen Reinickendorf und Pankow sowie der Bezirk Mitte im August. Im September sind Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln dran. Es folgen Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick, Ende Oktober soll die Umstellung abgeschlossen sein.

Wie auch die Säcke dürfen die Tonnen mit Kunststoffverpackungen, Verbundmaterialien wie Tetra Paks, Metall und Gebrauchsgegenständen wie Plastikschüsseln oder -gießkannen bestückt werden. Am zweiwöchentlichen Abfuhrhythmus soll sich durch die Umstellung nichts ändern.

Katharina Buri

HERMANNSTRASSE 48

Zukunft weiter unklar

Mit einer Protestkundgebung unter dem Motto „Keine Verdrängung unter dieser Adresse!“ hat die Hausgemeinschaft der Hermannstraße 48 („H48“) Ende Mai auf ihre Situation aufmerksam gemacht. Kurz zuvor waren die Fabriketagen auf mehreren Internetportalen angeboten worden.

Foto: Christian Muhrbeck



„Wir sind wütend!“ und „Hände weg von Neukölln“ skandierten die Protestierenden, zu denen auch etliche gehörten, die mit dem Rollstuhl unterwegs waren. Der Tagesstätte der Behindertenhilfe im Haus war zum Januar 2024 gekündigt worden, ebenso dem längjährigen Hauswart. Nun soll es offenbar den Groß-WGs im Hinterhaus, dem ehemaligen Fabrikgebäude „Hermannshof“, an den Kragen gehen. Sie haben nur Gewerbemietverträge, obwohl hier seit fast 40 Jahren an Wohngemeinschaften vermietet wird. Zwar ist

nach der Rechtsprechung für den Kündigungsschutz die tatsächliche Nutzung zu Wohnzwecken ausschlaggebend. Doch der neue Eigentümer plant hier offenbar lukrative Büros. Dabei sah es vor zwei Jahren noch gut aus für die „H48“. Nach dem Verkauf 2021 hatte der Bezirk sein Vorkaufsrecht zugunsten der Hausgemeinschaft ausgeübt – die Bewohner wollten das Haus selber kaufen und verwalten. Doch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im November 2021 platzte dieser Traum. Der umstrit-

tene Verkauf wurde rechtskräftig. Überraschend trat der neue Eigentümer im September 2022 an den Hausverein heran. Man sei geneigt, wieder zu verkaufen. Weil das aufgrund der gestiegenen Zinsen nun wesentlich teurer wurde, wandten sich die Mieter:innen an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Ob Verhandlungen zum Kauf durch das Wohnungsunternehmen laufen, ist unklar. Die Stadt und Land wollte sich gegenüber dem MieterMagazin nicht äußern.

Birgit Leiß

Von Kündigung bedrohte Bewohner:innen in der H48, Protest



Fotos: Nils Richter

Website des Hausvereins: www.h48bleibt.org

DREI FRAGEN AN KATHRIN SCHULTZ Was macht Queerhome*?

■ Geusenstraße 2
(Lichtenberg),
10317 Berlin
☎ 030/65867861
(erreichbar montags 10 bis 12,
mittwochs 14 bis 16 Uhr, ansonsten
Anrufbeantworter)
E-Mail:
queerhome@sonntags-club.de
Homepage:
www.queerhome.de

Kathrin Schultz
von Queerhome*:
„Wir machen
neben Notfallhilfe
auch Beratung und
Fortbildung“



Foto: Nils Richter

Im November 2022 hat Queerhome*, die bundesweit erste Wohnraumberatungsstelle für queere Menschen eröffnet. Träger ist der Sonntags-Club e.V. Das MieterMagazin sprach mit Kathrin Schultz, die das Projekt zusammen mit einem Kollegen leitet.

MieterMagazin: Wie kam es zur Einrichtung der Beratungsstelle?

Kathrin Schultz: Ausgeschrieben wurde sie von der Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung. Der Bedarf ist seit Jahren bekannt. Wir wurden von Anfang an überrannt mit Anfragen.

MieterMagazin: Warum braucht es eine spezielle Beratungsstelle für queere Obdachlose?

Kathrin Schultz: Wir verstehen uns als Schnittstelle zwischen der sozialen Wohnhilfe und der queeren Szene. Queere Menschen sind in besonderer Weise von Wohnungslosigkeit betroffen. Beim Coming Out oder der Transition (Geschlechtsangleichung, Anm. d. Redaktion) brechen oft familiäre Strukturen weg. Auch Brüche im Berufsleben sind häufig.

Die Konzepte der Wohnungslosenhilfe müssen dringend überarbeitet werden. Derzeit gibt es kaum queersensible Notübernachtungsstellen. Das Schlafen in einem Mehrbettzimmer ist für Nicht-Binäre und Transpersonen ein großes Problem.

MieterMagazin: Das heißt, zu Ihnen kommen vor allem Menschen, die auf der Straße leben?

Kathrin Schultz: Nein, Schwerpunkt sind zwar Wohnungsnotfälle, aber wir sind für alle Fragen rund ums Wohnen ansprechbar, auch wenn es um Diskriminierung in der Nachbarschaft oder inklusive Wohnformen geht. Wir machen auch Fortbildungen und Sensibilisierungs-Workshops, zum Beispiel für Verwaltungsmitarbeiter:innen.

Birgit Leiß

PLASTIKMÜLLENTSORGUNG

Wenn die Gelbe Tonne zum Slalom zwingt

Das Entsorgungsunternehmen Alba stellt die Wertstofftonnen nach der Leerung nicht zurück in die Höfe, torpediert so die Mülltrennung und zwingt Fußgänger zum Mülltonnen-Slalom.

Im Weißenseer Komponistenviertel lässt Alba seit mindestens einem Jahr die Tonnen immer wieder nach der Leerung auf den Gehwegen stehen. Dort bleiben sie auch eine ganze Woche lang, wenn nicht hier und da entnervte Bewohner:innen selbst die Tonnen zurück an ihren Standort im Hof zerren.

Das Recyclingunternehmen Alba torpediert damit das Recycling. Nur die wenigsten Menschen werden, wenn sie ihren getrennten Verpackungsmüll entsorgen wollen und im Hof keine gelbe Tonne vorfinden, auf der Straße danach suchen. Stattdessen werfen sie die Wertstoffe einfach in die Restmülltonne.

Im Komponistenviertel wie in anderen Stadtteilen organisiert Alba die Abfuhr so, dass nicht die Besetzung des Müllfahrzeugs, sondern andere Beschäftigte die Tonnen vorher aus den Höfen holen und nachher wieder zurückbringen. „Eine Rückstellung der Behälter ist deshalb nicht umgehend nach der Leerung möglich, soll aber tagesaktuell erfolgen“, erklärt Alba-Sprecher Matthias Hochstätter. Die Probleme sind ihm bekannt: „Im Gebiet Weißensee kam es im Februar gehäuft zu Leistungsausfällen beim Transport der Tonnen, worauf wir mit einem Personalwechsel reagierten.“ Gebessert hat sich seither jedoch gar nichts.

Herumstehende Mülltonnen sieht man auch in anderen Stadtvierteln und von anderen Abfuhrunternehmen. Manche Hausverwaltungen beauftragen Fremdfirmen mit dem Herausstellen der Mülltonnen, um die Wegekosten der Entsorger zu vermeiden. Diese stellen die Tonnen oft schon am Vortag der Abholung an die Straße.

Davon abgesehen, dass tage- und nächtelang herumstehende Müll-



Foto: Nils Richter

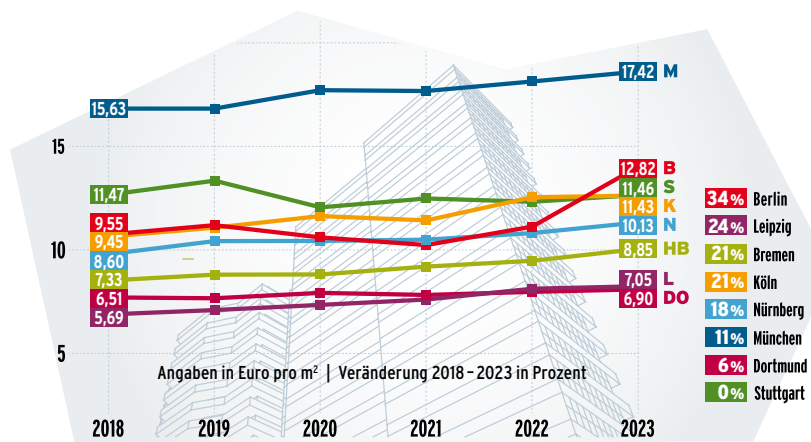
Sie sind keine Zier für das Stadtbild und verstellen den Gehweg: Vom Entsorgungsunternehmen Alba „zwischengelagerte“ Plastikmülltonnen im Komponistenviertel

tonnen keine Zier für das Stadtbild sind, behindern sie auch den Fußverkehr. „Der Gehweg ist zum Gehen da und kein Lagerplatz für Mülltonnen“, stellt Roland Stimpel vom Fachverband Fußverkehr FUSS e.V.

klar. „Wer mit Mülltonnen einen Gehweg versperrt, sollte ebenso hohe Bußen zahlen müssen wie ein Falschparker dort“, ist seine Forderung.

Jens Sethmann

Berliner Angebotsmieten sind heute ein Drittel teurer als vor fünf Jahren



Grafik: Kersten Urbanke / AdobeStock

In den größten deutschen Städten sind die Mietpreise in den vergangenen fünf Jahren laut einer Analyse des Internet-Portals immowelt teilweise deutlich gestiegen. Verglichen wurden die Quadratmeterpreise von angebotenen Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) im März 2018 und 2023. Den stärksten Mietpreisanstieg aller untersuchten Großstädte verzeichnet Berlin. 2018 kostete eine Bestandswohnung bei Neuvermietung im Mittel noch 9,55 Euro je Quadratmeter nettokalt. Wer hingegen heute eine Mietwohnung in der Hauptstadt sucht, muss mit 12,82 Euro nettokalt rechnen – ein Anstieg um 34 Prozent. Berlin ist damit inzwischen die zweitteuerste unter den 14 größten deutschen Städten. mm/immowelt

Wir verbinden Euch mit

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt in vielen **Berliner** Stadtteilen wie Pankow, Reinickendorf, Wedding u.v.m.

Infos unter telekom.de/berlin, im Telekom Shop oder unter **0800 22 66100**



Erleben,
was verbindet.

Absturz mit Ansage

Warum es immer weniger Sozialwohnungen gibt



Berlin läuft sehenden Auges in einen enormen Verlust von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Die Sozialbindungen von über 50 000 Wohnungen laufen in den nächsten zwei Jahren aus. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter gibt es kein sicheres Auffangnetz. Der aktuelle Neubau von Sozialwohnungen kann den Verlust nicht ansatzweise ausgleichen. Dabei wird auch der uralte Fehler der Wohnungsbauförderung wiederholt: Die Sozialbindungen sind auf nur 30 Jahre begrenzt. Ein dringend notwendiger Neustart für die soziale Wohnungsversorgung ist nicht in Sicht.

Foto: Nils Richter

Seit über zwei Jahrzehnten verliert Berlin kontinuierlich Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Um die Jahrtausendwende gab es in der Stadt noch rund 430 000 Wohnungen, die zu staatlich festgelegten Mieten an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet wurden. Den letzten Zahlen der Investitionsbank Berlin (IBB) zufolge unterlagen im Jahr 2021 noch genau 142 343 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung. Das sind 8,5 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes. Der Sinkflug der Zahlen ist in den letzten Jahren in einen Absturz übergegangen. Allein im Jahr 2021 sind bei fast 38 000 Wohnungen die Sozialbindungen entfallen. Dieser steile Sturzflug wird in den kommenden Jahren weitergehen. Vielen Mieter:innen steht ein harter Aufprall bevor. Nicht nur die klassischen Sozialwohnungen, die im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden sind, haben Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Was zählt zu den Sozialwohnungen

Auch Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert und instandgesetzt worden sind, unterliegen solchen Beschränkungen. Dazu wurde einem Teil der DDR-Plattenbauten Belegungsbindungen auferlegt. Das Problem: Die Bindungen sind in Berlin seit eh und je zeitlich befristet. Ihr Abbau war und ist deshalb auf Jahre hinaus absehbar. Dennoch unternimmt der Senat nur unzureichende Versuche, den Sturzflug der Sozialbindungen aufzuhalten – geschweige denn, das Ruder herumzureißen.

Protest gegen auslaufende Sozialbindungen in der Lychener Straße 50 in Pankow



Die Zahl der klassischen Sozialwohnungen, deren Miethöhe begrenzt ist und die Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und entsprechend geringem Einkommen vorbehalten sind, geht rapide zurück, seit Berlin die Förderung des Sozialen Wohnungsneubaus im Jahr 1997 eingestellt hat. Der CDU-SPD-Senat sah seinerzeit dafür keine Notwendigkeit mehr. Von den 264 000 Sozialwohnungen des Jahres 2001 sind heute nur noch knapp 78 000 gebundene Sozialmietwohnungen vorhanden. Dieser Alt-Bestand wird im Jahr 2025 schon auf weniger als 59 000 geschrumpft sein. Im Jahr 2032 sind davon nicht mal mehr 28 000 Wohnungen gebunden. Beschleunigt wurde der Bindungsabbau noch durch die Streichung der Anschlussförderung, die der SPD-PDS-Senat im Jahr 2003 beschlossen hatte. Zuvor war es üblich, Sozialwohnungen nach einer 15-jährigen Grundförderung noch eine ebenso lange Anschlussförderung zu gewähren. In höchster Geldnot haben der damalige Finanzsenator Thilo

Sarrazin und sein Kollege Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (beide SPD) hier den Rotstift angesetzt und in Kauf genommen, dass dadurch die Sozialbindungen für rund 28 000 Wohnungen der Baujahre ab 1987 entfallen sind. Die Eigentümer:innen, denen die Anschlussförderung verweigert wurde, durften die Miete auf die

Der große Sündenfall: Streichung der Anschlussförderung

sogenannte Kostenmiete heraufsetzen – meist zwischen 12 und 16 Euro pro Quadratmeter. Solche Mieten am Markt durchzusetzen, erschien 2003 utopisch – weshalb man sich in der Politik darauf verließ, dass entsprechende Mieterhöhungen von den Eigentümer:innen auch nicht vorgenommen würden. Doch 2009 gab es die ersten Fälle, in denen Sozialmieter:innen mit astronomischen Mietforderungen vertrieben wurden. Die Wohnungen wurden dann – obwohl auf dem Papier immer noch Sozialwohnungen – profitabel neu vermietet oder verkauft. Als Mittel gegen zu hohe Mieten im

Sozialen Wohnungsbau erließ die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) 2011 ein Gesetz, das den Eigentümer:innen eine vorzeitige Ablösung der Förderdarlehen ermöglichte und somit paradoxerweise das Verschwinden der Sozialbindungen noch beschleunigte. Um gegen das weitere Schrumpfen des Sozialwohnungsbestandes vorzugehen, stieg der Senat 2014 wieder in die Wohnungsbauförderung ein. Der Neubau sollte den Rückgang soweit aufhalten, dass langfristig das Niveau von 100 000 Sozialwohnungen gehalten wird.

◀ **Kalt erwischt:** Nachdem Sozialwohnungen der Baujahre ab 1987 keine Anschlussförderung gewährt wurde, waren manche Mieter mit unfassbaren Mieterhöhungen konfrontiert (hier: Fanny-Hensel-Kiez unweit des Potsdamer Platzes)



Foto: alkg-images/Gert Schuetz

Von 2015 bis 2022 sind 10 800 geförderte Wohnungen fertiggestellt worden. Der Bestand an neuen und alten Sozialwohnungen addiert beträgt aktuell 95 300 Wohneinheiten. Selbst wenn es dem Senat gelingt, wie geplant die Zahl der geförderten Neubauwohnungen auf 5 000 pro Jahr anzuheben, geht die IBB in ihrer Prognose davon aus, dass der Sozialwohnungsbestand bis 2026 auf knapp 82 000 Wohnungen sinkt und bis 2032 auf diesem Level verharrt – also deutlich unter der Zielmarke von 100 000.

Dazu kommt, dass im neuen Sozialen Wohnungsbau die Einstiegsrenten teilweise deutlich höher sind als in den alten Sozialwohnungen. Ursprünglich gab es zwei Fördermodelle, eins mit einer Einstiegsrente von 6,60 Euro pro Quadratmeter und ein zweites mit einer Einstiegsrente von 9 Euro pro Quadratmeter. Die hier Einziehenden dürfen ein

Die Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus (hier ein Bild aus den 50er Jahren) sind seit eh und je befristet

◀ Ingeborg Junge-Reyer (SPD), Stadtentwicklungssenatorin, und Thilo Sarrazin (SPD), Finanzsenator, haben Anfang der 2000er Jahre dafür gesorgt, dass die Sozialmieten nach oben gingen und die Zahl der Sozialwohnungen nach unten



Fotos: Christian Muhrbeck



deutlich höheres Einkommen haben. Im Fördermodell 1 braucht man den sogenannten WBS 140: ein Einpersonenhaushalt darf zum Beispiel bis zu 1400 Euro im Monat verdienen. Im Fördermodell 2 wäre er noch mit einem Monatseinkommen von 1800 Euro wohnberechtigt (WBS 180).

Kommt die Fehlbelegungsabgabe wieder?

Die neue Koalition aus CDU und SPD hat nun sogar noch ein „drittes Fördermodell für mittlere Einkommen“ beschlossen. „Alle Menschen in Berlin sollen ein für sie bezahlbares Zuhause bekommen“, sagt Bausenator Christian Gaebler (SPD). Er hat angekündigt, dafür die Mittel des Sozialen Wohnungsbaus auf 1,5 Milliarden Euro zu verdoppeln. Damit will der Senat private Investoren für den Sozialen Wohnungsbau ködern. Die Einstiegsrente liegt im dritten Fördermodell bei stolzen 11,50 Euro pro Quadratmeter und steigt jährlich um 0,30 Euro. Die Einkommensgrenze für diese Hochpreis-Sozialwohnungen soll für einen Einpersonenhaushalt bei 2200 Euro im Monat liegen. Unter diese WBS-220-Grenze fallen rund 70 Prozent der Berliner Bevölkerung. Im gleichen Zug hebt der Senat die Einstiegsrenten für die Fördermodelle 1 und 2 auf 7 Euro beziehungsweise 9,50 Euro an. Somit verschiebt der Senat den Schwerpunkt der gesamten Wohnungsbauförderung von

den unteren zu den mittleren Einkommensgruppen.

Für die Mieter:innen im alten Sozialen Wohnungsbau hat Schwarz-Rot keine neuen Lösungen. Wo die Mietpreis- und Belegungsbindungen ihre Wirkung verlieren, sollen die bestehenden Mietzuschuss-Regelungen erweitert und die Zuschussbeträge erhöht werden. Außerdem hat die neue Senatskoalition ein Konzept gegen die Fehlbelegung von Sozialwohnungen angekündigt. Damit könnte die seit 2002 nicht mehr erhobene Fehlbelegungsabgabe wieder auferstehen. Diesen 1983 in West-Berlin eingeführten Mietzuschlag mussten Haushalte in Sozialwohnungen zahlen, deren Einkommen so stark angestiegen ist, dass sie hier eigentlich nicht mehr wohnberechtigt waren.



Fotos: Christian Muhrbeck

Bei heute gebauten Sozialwohnungen kommt der Verlust der Bindungen in 30 Jahren



Nach einer festgelegten Anzahl von Jahren ist eine Sozialwohnung von Bindungen frei

Im Ost-Berliner Plattenbau befindet sich ein großer Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen, der in Kürze verschwindet. Im Jahr 1996 wurden mit dem Berliner Belegungsbindungsgesetz knapp 162.000 städtische und genossenschaftliche Mietwohnungen in den Ost-Bezirken für belegungsgebunden erklärt. Als Gegenleistung für die Altschuldenhilfe mussten die Nachfolger der ehemaligen kommunalen Wohnungsverwaltung und der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften nicht nur 15 Prozent ihrer Wohnungen privatisieren, sondern auch für 20 bis 45 Prozent ihres Bestandes das Belegungsrecht an die Bezirke abgeben. Diese Wohnungen darf man nur mit WBS beziehen. Der Mietpreis wurde durch dieses Gesetz aber nicht begrenzt. In der Praxis benennt das Bezirksamt bei einer freiwerdenden Wohnung mindestens drei wohnberechtigte Haushalte, aus denen die Unternehmen eine neue Mietpartei auswählen müssen.



■ Initiative Berliner Sozialmieter:innen „mieterstadt.de“: www.mieterstadt.de/

„Kieztreffen Pankow“, Vernetzung von Häusern mit auslaufender Sanierungsbindung: <https://mq-berlin.org/vernetzungen/kieztreffen-pankow/>

Durch Verkäufe und Rückübertragungen sowie durch Befreiungen verringerte sich dieser belegungsgebundene Bestand bis 2013 auf etwa 112 000 Wohnungen. Zu diesem Zeitpunkt sollten die Belegungsbindungen eigentlich auslaufen. Doch in den Jahren des entspannten Wohnungsmarktes wurden die Bindungen für einen Teil der Wohnungen ausgesetzt und erst 2012 wieder neu aufgenommen. So konnte der Abbau der Bindungen bis 2020 hinausgezögert und abgebremst werden. Doch 2021 sind schlagartig 36 700 Bindungen ausgelaufen. Heute gibt es nur noch 33 246 Wohnungen, die dem Belegungsbindungsgesetz unterliegen. Diese Bindungen werden 2025 vollständig verschwunden sein.

Ankauf von Belegungsrechten - ein Berliner Fehlschlag

Im Jahr 2014 startete der Senat einen Pilotversuch zum Ankauf von Belegungsrechten. Privaten Vermietern wurde Geld dafür geboten, dass sie freiwerdende Wohnungen an benachteiligte Menschen vergeben, die von den Behörden benannt werden. Frankfurt am Main hat so seit 2007 Belegungsrechte für fast 5800 Wohnungen erworben. Der Berliner Versuch war hingegen ein völliger Fehlschlag. Nachdem der Senat in zwei Jahren für nur fünf Wohnungen Belegungsrechte ankaufen konnte, gab er das Vorhaben auf. Der Schwund der Belegungsbindungen soll nun durch die Kooperationsvereinbarung mit den städtischen

Gesellschaften aufgefangen werden. Dadurch wird den Unternehmen auferlegt, 63 Prozent der wieder zu vermietenden Wohnungen an WBS-Haushalte zu vergeben. Die Regelung umfasst aber nicht die vormals gebundenen Genossenschaftswohnungen. Eine Kooperationsvereinbarung kann anders als ein verbindliches Gesetz jederzeit vom Senat neu verhandelt oder abgeändert werden – sie unterliegt also den Launen des parteipolitischen Tagesgeschäfts. Der neue Senat hat sich im Koalitionsvertrag dafür schon einen Freibrief ausgestellt:



Foto: Markus Scholz/pa

„Um die soziale Mischung in Quartieren zu fördern, sollen vereinbarte Belegungsquoten lokal nach unten und oben angepasst werden können.“ Dies passierte in der Vergangenheit stets nur nach unten. Die soziale Mischung sieht man immer nur dann als problematisch an, wenn in bestimmten Siedlungen „zu viele“ einkommensarme Menschen wohnen, niemals jedoch in sozial entmischten Gegenden wie Grunewald, Dahlem, Westend oder Frohnau, in denen gar keine Armen wohnen. Zahlreiche Sozialbindungen laufen auch in den ehemaligen Sanierungsgebieten aus, vor allem in den östlichen Innenstadtbezirken. Von 1990 bis 2003 wurden hier die Modernisierung und Instandsetzung von über 26 000 Wohnungen gefördert – die meisten im Programm Soziale Stadterneuerung, aber auch mit den Förderprogrammen Wohnungspolitische Maßnahmen und Städtebau-

„Mehr Sozialen Wohnungsbau wagen“ ist gut, ihm den zeitlich unbegrenzten Zugriff des Staates zu verordnen, ist besser

Bindung weg - was bedeutet das für die Mieter:innen?

Wenn die Sozialbindungen wegfallen, gelten für die ehemals geförderten Wohnungen die Regeln des Vergleichsmietensystems. Die zulässigen Miethöhen sind nicht mehr an die ursprünglichen Baukosten beziehungsweise die staatlich festgelegte Bewilligungsmiete gebunden, sondern richten sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird bevorzugt mit dem Berliner Mietspiegel ermittelt. Mieten dürfen in Berlin um höchstens 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist.

Nicht nur die Mietpreisbindung, auch die Belegungsbindung fällt weg. Das heißt, neue Mieter müssen nicht mehr mit einem WBS ihr geringes Einkommen nachweisen. Sozialmieter:innen müssen nach dem Ende der Belegungsbindung natürlich nicht ausziehen. Sie sollten aber damit rechnen, dass sie von Vermieterseite unter Druck geraten. Denn es kann sehr lukrativ sein, die alten Sozialmieter:innen loszuwerden, wenn man von neuen Mieter:innen eine deutlich höhere Miete verlangen kann. Besonders gefährdet sind Leute, die in Wohnungen leben, die schon in Einzeleigentum umgewandelt worden sind. Dies ist häufig bei den Wohnungen der Fall, die mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen gefördert wurden. Hier drohen auch verstärkt Eigenbedarfskündigungen.

Diese Gefahren betreffen vor allem die sozial gebundenen Wohnungen, die privaten Vermietern gehören. 61 256 der 142 343 gebundenen Wohnungen stehen in privatem Eigentum. Genossenschaften besitzen 26 429 Wohnungen mit Sozialbindung. 54 789 gebundene Wohnungen gehören den landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften. Letztere unterliegen nach dem Auslaufen der Bindungen den Regeln der Kooperationsvereinbarung mit dem Senat. Darin ist unter anderem festgelegt, dass die Mieten innerhalb von zwei Jahren nur um vier Prozent erhöht werden dürfen, dass die Miete in Härtefällen auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt wird und dass die Modernisierungumlage von acht auf sechs Prozent reduziert wird. Die Kooperationsvereinbarung kann kurzfristig vom Senat verändert oder aufgehoben werden. So hat der neue Bause-nator Gaebler gleich nach seinem Amtsantritt angekündigt, den bis Ende 2023 geltenden Mieterhöhungsstopp nicht zu verlängern.

js



„Subventioniertes Privateigentum“ nennt Mietervereins-Geschäftsführerin Ulrike Hamann die Förderpraxis, „Öffentlich geförderte Verdrängung“ der Stadtwissenschaftler Andrej Holm von der HU



Foto: Sabine Mittermeier

licher Denkmalschutz. Für diese Wohnungen wurden – ähnlich wie bei Sozialwohnungen – die Mieten begrenzt und der Einzug an einen WBS gekoppelt. Je nach Fördervertrag wurden die Bindungen auf 20 bis 30 Jahre festgeschrieben. Ein Großteil dieser Mietpreis- und Belegungsbindungen ist folglich schon ausgelaufen. Ende 2022 waren noch 11 258 Wohnungen in der Bindung. Der Bestand schwindet rapide. Einer Prognose der IBB zufolge werden es 2025 nur noch 4500 sein, nach 2030 sind nur noch ein paar Hundert übrig. Die Kritik an der bundesdeutschen Wohnungsbauförderung ist so alt wie die Fördersystematik. Ob im Sozialen Wohnungsbau oder in der Sanierungsförderung: Mit einem enormen Einsatz von öffentlichen Geldern werden nur schwache und kurzfristige Sozialbindungen erkaufte. Anstatt nachhaltig Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, werden teure Wohnungen für eine „soziale Zwischennutzung“ errichtet, denn nach dem Wegfall der Bindungen können die Eigentümer:innen über die ganze weitere Lebensdauer des Gebäudes hinweg die Immobilie so verwer-



Foto: Christian Muhrbeck

ten, wie es der freie Markt hergibt. „Subventioniertes Privateigentum mit antisozialen Effekten auf Kosten der Allgemeinheit“ nennen das Sandy Kaltenborn und Ulrike Hamann, inzwischen Geschäftsführerin beim Berliner Mieterverein (BMV), in ihrem Buch „Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau“.

Enorme Steuergelder ohne langfristige Wirkung

In den Sanierungsgebieten kam es in den 1990er und 2000er Jahren sogar schon während der Förderphase zu einem massiven Bevölkerungsaustausch. Der Stadtsoziologe Andrej Holm nannte die Stadterneuerungspolitik deshalb „öffentlich finanzierte Verdrängung“.

Den Schwund der Bindungen aufzuhalten, ist keine leichte Aufgabe. Da sie in privatrechtlichen Verträgen mit den Eigentümer:innen festgelegt wurden, kann der Staat die Sozial-

bindungen nicht einfach verlängern. Beim BMV und in den mietenpolitischen Initiativen gibt es aber viele Ideen, etwa den gezielten Ankauf der betreffenden Wohnungsbestände mit einem Ankaufsfonds oder einem angepassten Vorkaufsrecht, den Erwerb der Bindungen und spezielle Härtefallregelungen. Der BMV schlägt eine Konferenz zu dem Thema vor. Er sieht vor allem das Land in der Pflicht: „Wir erwarten vom Senat, dass er das Problem angeht“, sagt Ulrike Hamann.

Berlin setzt jedoch weiter auf kurze Bindungszeiträume. Der Senat begrenzt die Sozialbindung bei der Wohnungsbauförderung weiterhin auf 30 Jahre, das neu aufgelegte Programm Soziale Wohnraummmodernisierung sogar nur 15 Jahre. Dass solch kurze Bindungen kein Naturgesetz sind, zeigt Hamburg. Nach einem erfolgreichen Volksbegehren hat der dortige rot-grüne Senat im vergangenen Jahr beschlossen, dass neue Sozialwohnungen künftig 100 Jahre lang einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. „Das zeigt, dass es rechtlich in der Bundesrepublik möglich ist, langfristige Bindungen zu schaffen“, sagt Ulrike Hamann. „Berlin verschenkt sehr viel.“ Die Forderung des Berliner Mietervereins: „Einmal öffentlich gefördert – dauerhaft gebunden.“ *Jens Sethmann*



Fotos: Christian Muhrbeck

Auch die nach 1990 mit Bindungen versehenen Ost-Plattenbauten und modernisierten Altbauten (hier: Helenehof in Friedrichshain) unterliegen dem Bindungsverlust



■ Buchtipp:

Ulrike Hamann, Sandy Kaltenborn (Hg.): Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau, Berlin 2021, 7 Euro
<http://berlinerhefte.de/>

Was versteht der
Stadtentwicklungs-
senator unter bezahl-
baren Wohnungen?
Richtfest-Teilnehmer
Christian Gaebler



Foto: Fabian Sommer/pa

WOHNUNGSNEUBAU

Plumpe Schönrechnerei

Berlin und der Bund verfehlen ihre Wohnungsbauziele, versuchen aber mit kreativen Interpretationen der Statistiken die Ergebnisse als Erfolg darzustellen.

Berlin will jährlich 20000 Wohnungen bauen. Bausenator Christian Gaebler (SPD) freut sich, dass es im vergangenen Jahr 17 310 neue Wohnungen geworden sind: „Es bedeutet, dass wir für bis zu 50000 Menschen ein bezahlbares neues Zuhause geschaffen haben.“ Das ist reichlich hochgegriffen, denn es würde bedeuten, dass die neuen Wohnungen im Schnitt mit fast 2,9 Personen belegt sind. Im Berliner Wohnungsbestand liegt der Durchschnitt bei 1,9 Personen. Auf Nachfrage, wie Gaebler auf diese außergewöhnliche Zahl kommt, gibt die Senatsverwaltung keine schlüssige Antwort, betont aber, dass er von „bis zu“ 50000 Menschen sprach. Also sind es vielleicht auch nur 30000 Menschen – niemand weiß es.

Und was bedeutet für den Senator „bezahlbar“? Zu den Miethöhen sagt die amtliche Statistik nichts.

Die Senatsverwaltung antwortet ausweichend: „Bezahlbarkeit ist ein relativer Begriff und richtet sich nach dem jeweiligen Haushaltseinkommen.“ Damit wäre jede Wohnung bezahlbar, sofern sich irgendjemand findet, der sie bezahlt.

Unter den 17310 angeblich bezahlbaren Neubauwohnungen befinden

Berliner Sozialwohnungsbau: 5000 angekündigt, 1500 realisiert

sich auch Luxusapartments, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Als bezahlbar gelten für den Berliner Mieterverein geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung. Davon sind laut IBB-Wohnungsmarktbericht im Jahr 2022 nur 1483 bezugsfertig geworden. Unter den 20000 neuen Wohnungen sollen eigentlich 5000 Sozialwohnungen sein. Dieses Ziel hat der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) nochmals bekräftigt.

Schönrechnerei auch bei der Bundesregierung. Zu den Neubauzahlen des Statistischen Bundesamtes sagt Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD): „Der Bau bleibt in der Krise stabil. In 2022 wurden mehr Wohnungen gebaut als im Vorjahr.“ Es sind allerdings nur 1900 Wohnungen oder 0,6 Prozent mehr als 2021.

Das Neubauniveau von 2020 wurde nicht wieder erreicht. Insgesamt sind im Jahr 2022 in ganz Deutschland 295 300 neue Wohnungen entstanden. Damit hat die Bundesregierung ihr selbstgestecktes Ziel, jedes Jahr 400000 Wohnungen zu bauen, meilenweit verfehlt.

Klara Geywitz will die Fertigstellungszahl aber lieber an den pessimistischen Prognosen einiger Verbände messen, die für 2022 einen Rückgang auf 200000 Wohnungen prophezeit hatten. 295 300 Wohnungen seien „angesichts eines Krieges, zweier Förderstopps, steigender Zinsen, Materialengpässen und spürbarem Fachkräftemangel eine beachtliche Leistung der Branche“, so Geywitz.

Im Übrigen hofft die Ministerin auf die Zukunft. Zwar sind im Jahr 2022 sieben Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt worden. Gleichzeitig ist der Bauüberhang auf 884 800 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen angewachsen. „So viele Wohnungen warten darauf,

Wohnungsbau-
ziele weit verfehlt:
Bundesbauministerin
Klara Geywitz hofft
jetzt auf die Zukunft



Foto: Peter Kneffel/pa

gebaut zu werden“, erklärt Geywitz. Weil sich die Rahmenbedingungen des Bauens wohl kaum rasch verbessern werden, sind realistischerweise 400000 Wohnungen auch im Jahr 2023 nicht erreichbar. Das Ziel, dass unter den 400000 Wohnungen 100000 Sozialwohnungen sein sollen, dürfte ebenfalls in die Binsen gehen. „Für 2023 wurde uns die Planung von 50000 Sozialwohnungen in Deutschland gemeldet“, berichtet Klara Geywitz. Neben neugebauten Sozialmietwohnungen sind darin auch geförderte Eigentumswohnungen, Modernisierungsförderungen und der Erwerb von Belegungsrechten enthalten. *Jens Sethmann*

Nachzügler mitgerechnet

Bei den 17310 Berliner Neubauwohnungen handelt es sich um Fertigstellungen, die im Jahr 2022 gemeldet wurden, so das Amt für Statistik. Tatsächlich waren von den 2595 gemeldeten Bauprojekten 509 schon im Jahr 2021 fertiggestellt. Demnach dürften die realen Fertigstellungen des Jahres 2022 eher bei 15000 Wohnungen liegen. *js*

BERLINER KIEZPROJEKT

„Blitz“-Start in ein Netzwerk

Das Berliner „Kiezprojekt“ organisierte im Mai zwei sogenannte Organizing-Blitze in Pankower Kiezen, in denen Sozialbindungen bis Ende 2024 auslaufen. Zwei Wochen später folgte eine große Versammlung betroffener Mieterinnen und Mieter. Die Aktionen waren der Startschuss für eine dauerhafte Vernetzung dieser Betroffenen. Eine Reportage über die Geschehnisse in dem deutschlandweit einzigartigen Projekt vorab. Und über jene vor Ort.

„Blitz“-Start: ► Die Gruppe der ehrenamtlichen Unterstützer trifft sich zu letzten Vorbereitungen, bevor es in die betroffenen Häuser in Pankow geht

Die Stimmung ist erwartungsvoll, als sich am Sonntag, den 7. Mai, um kurz vor 14 Uhr rund 50 Menschen im Platzhaus des Helmholtzplatzes in Prenzlauer Berg zusammenfinden, um gemeinsam einen Organizing-Blitz durchzuführen. Bei einem sol-



Zuhören ist wichtig, haben die Unterstützer gelernt, als sie an den Haustüren Kontakt aufnehmen

chen „Blitz“ strömen gleichzeitig viele Ehrenamtliche in kleinen Gruppen in betroffene Häuser und suchen den direkten Kontakt zu den Bewohner:innen. Hintergrund ist, dass allein in Pankow bis 2024 die Sozialbindungen für rund 3600 Wohnungen auslaufen (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 3/2023 „Soziale Stadterneuerung: Bindungen mit kurzem Atem“). Da jegliche Anschlussregelung fehlt, stehen vielen Menschen Mieterhöhungen bevor, gerade auch bei einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS).

Regeln der Gesprächsführung und Detail-Informationen über die betroffenen Häuser werden professionell vermittelt

Das Kiezprojekt, das aus einem hauptamtlichen Projektteam mit

zwei sogenannten Organizer:innen und einem Koordinator sowie ehrenamtlichen Unterstützer:innen besteht, hat den Bezirk Pankow deshalb als eines von zwei Zielgebieten ausgewählt. Ziel ist es, gemeinsam mit Mieter:innen in ihren Quartieren aktiv zu werden und sie langfristig zu begeistern, sich dort zu engagieren und neue Wege zur Lösung von Problemen zu finden und zu gehen.

Vereint und motiviert an die Haustüren

Schon am Vortag hatten sich viele Mitstreiter:innen in Pankow und Prenzlauer Berg getroffen und im Rahmen des ersten Blitzes dutzende Gespräche mit Anwohner:innen geführt. Um dem Kontaktaufbau heute erneut ordentlichen Aufwind zu geben, gibt Organizerin Juli der anwesenden Runde eine Einführung in das Vorhaben und in den dahinterstehenden Organizing-Ansatz: „Unser gemeinsames Ziel ist, möglichst viele Menschen aus den betroffenen Häusern zu erreichen und sie zu einer großen Versammlung in zwei Wochen zu bewegen, um dort gemeinsam weitere Schritte zu erör-



alle Fotos: Sabine Mittermeier

tern und zu planen.“ Ermittelt wurden die betroffenen Häuser im Vorfeld durch die akribische Arbeit von Aktiven des „Kieztreffen Pankow“. „An den Haustüren treten wir heute vereint und motiviert als Kieztteam auf“, sagt Juli. Ziel ist es, ein Zusammengehörigkeitsgefühl zu schaffen. Betont wird aber auch, dass man unterschiedlichen Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen begegnen werde. Im Rahmen des methodischen Ansatzes „Community Organizing“ haben sich dazu auch Gesprächsregeln bewährt, die dem Zuhören eine hohe Priorität einräumen. Wichtig ist, dass alle mit einem positiven Gefühl und der Freude am Ausprobieren an die Sache herangehen. Eine beteiligte Mieterin gibt einen Einblick in das, was die Mieter:innen vor Ort bewegt: Die „Sozialbindung in unserem Haus war ausgelaufen. Es folgten hohe Mietsteigerungen für manche meiner Nachbar:innen. Und: Schon Monate vor Ablauf der Bindung gingen plötzlich Makler:-





nen Haus bereits ausgelaufen ist oder nicht. Dann machen sich alle in Teams von zwei bis drei Personen auf den Weg zu den ihnen zugewiesenen Häusern. Sie gehen von Tür zu Tür, klingeln, sprechen mit den Bewohner:innen und motivieren sie, zur Versammlung zu kommen. Nach knapp zwei Stunden kommen alle wieder für einen gemeinsamen Abschluss mit Austausch und Abgabe der Kontaktdaten zusammen. Es zeigt sich eine große Bandbreite an Reaktionen bei den erreichten Mieter:innen. Einige waren gleich interessiert und engagiert, andere skeptisch, manche überfordert. Auch die Erfahrungen zur Situation in den Häusern waren unterschiedlich. Die Eigentümer:innenstruktur ist heterogen und reicht von großen Wohnungsunternehmen bis zum Einzelbesitz von Zahnärzt:innen aus anderen Bundesländern. Einige Häuser erwiesen sich als schon richtig gut organisiert, in anderen wussten die Mieter:innen nicht, was eine Sozialbindung ist. In manchen Häusern läuft die Bindung erst noch aus, in wieder anderen stehen sogar schon Räumungsklagen unmittelbar bevor. Nach zwei Aktionstagen konnte das Kiezprojekt bereits auf eine erfreuliche Bilanz verweisen: „Mehr als

„Blitz“-Erfolg: 200 Bewohner zeigen sich interessiert

90 Häuser wurden von rund 100 Freiwilligen besucht, wodurch mehrere hundert Mieter:innen in Prenzlauer Berg und Pankow erreicht wurden. Über 200 Bewohner:innen haben ihre Kontaktdaten hinterlassen, um sich langfristig zu vernetzen und gemeinsam für die Sache einzutreten“, berichtete Tanja, die ebenfalls als hauptamtliche Organizerin für das Kiezprojekt tätig ist.

innen ein und aus, die Interesse an einzelnen Wohnungen zeigten.“ Ihr Haus liegt nur wenige Gehminuten vom heutigen Treffpunkt entfernt. Seit die Wohnungen dort aus der Bindung gefallen sind, veranstaltet die Hausgemeinschaft jeden ersten Sonntag im Monat ein offenes Treffen vor der Haustür. „In dieser Zeit wurde mir deutlich, wie wichtig die Vernetzung im Haus und auch mit anderen Betroffenen für mich persönlich ist.“ Um mögliche Herausforderungen schon vorab zu erkennen und die Beobachtungen der Teilnehmenden zu diskutieren, wird vor dem Start der Aktion beispielhaft ein Haustürgespräch durchgespielt. Das soll den Teilnehmenden Sicherheit geben und verdeutlichen, dass es viele Wege in ein Gespräch gibt. Hilfreich kann es



jedoch sein, einen ungefähren Ablauf im Kopf zu haben. Um den Einstieg in die Gespräche mit den Mieter:innen zu erleichtern, werden Steckbriefe mit wichtigen Informationen ausgeteilt. Darauf sind die Daten zur Bindungsfrist vermerkt, und ob sie im betroffe-

Kurz vor der ersten Versammlung organisierte das Kiezprojekt-Team einen Telefon-Blitz, um die gesammelten Kontakte anzurufen und an die Mieter:innenversammlung zu erinnern. Auch das ein Erfolg: Zum ersten großen Treffen kamen über 150 Menschen. Vor Ort bildeten sie erste Arbeitsgruppen, um gemeinsam Ideen für das weitere Vorgehen zu entwickeln. Ende Juni findet bereits die zweite Versammlung statt. Die ersten Kräfte sind mit den Ansätzen des Community Organizing mobilisiert. Und es wird spannend



Wie flächendeckend das Problem der auslaufenden Sozialbindungen ist, zeigt eine Straßenkarte

zu sehen, wie es weitergeht. In den letzten Wochen konnte die Gruppe jedenfalls zeigen, dass gemeinsames Handeln der Schlüssel für Veränderung sein kann und manch Mieter:in auf diese Weise sehr schnell für weiteren Austausch zu gewinnen ist. Vera Colditz

Community Organizing und das Berliner Kiezprojekt

Das Konzept Community Organizing stammt aus den USA und wurde in den 1930er Jahren von Saul Alinsky entwickelt. Es ist eine Methode, die darauf abzielt, gemeinsam mit Menschen vor Ort soziale Veränderungen herbeizuführen. Kernaspekt ist, mit persönlichen Gesprächen Motivation aufzubauen.

In Deutschland ist Community Organizing noch relativ unbekannt. Durch eine Zusammenarbeit zwischen der AG Starthilfe, der Plattform für soziale Klimagerechtigkeit Movement Hub und dem Berliner Mieterverein setzt das in diesem Jahr gestartete Berliner Kiezprojekt in den kommenden zwei Jahren auf die Methode, um in ausgewählten Berliner Kiezen und Siedlungen Mieter:inneninitiativen aufzubauen. Haupt- und ehrenamtliche Mitarbeiter:innen wollen dabei Mieter:innen und Nachbarschaften verbinden und bestärken, um sich selbst längerfristig eine organisierte Handlungsfähigkeit und Mitsprache in der sozialen und ökologischen Wohnungskrise zu ermöglichen. vc

GESCHLECHTERROLLE UND BERUFSSTRUKTUR IN DER ARCHITEKTURSZENE

Männer bauen – Frauen bauen um

Frauen-Teamwork: ► Die Rasendreiecke greifen harmonisch die Formen des Fernsehturm-Sockels auf – mit einem Architekturpreis ausgezeichnet

Berlin – eine Stadt der Stararchitekten? Es sind noch immer die großen Namen, die Aufmerksamkeit erregen. Und auch in den meisten Büros brillieren Männer mit ihren Projekten. Wer aufmerksam hinschaut und nachfragt, findet an vielen Stellen Projekte von Frauen – nicht selten beim Umbau von altem Bestand. Der ist oft mühseliger, aber die Kreativität und Gestaltungsfreude von Architektinnen schaffen besondere Orte.

Das hier ist alles andere als ein ruhiger Ort: Rund um den Fernsehturm hasten Eilige, bummeln Touristen, hängen Jugendliche ab, werden Kinderwagen geschoben, Fotos geschossen, Einkäufe geschleppt. Aber selbst an einem noch kühlen Apriltag sind die Plätze entlang der erhabenen grünen Flächen gut besetzt. Wer aufmerksam hinschaut, entdeckt ein dekoratives Muster: Die dreieckigen Raseninseln nehmen harmonisch die geometrischen Formen des Fernsehturm-Sockels auf. Ein Hinweis auf Planung und Gestaltung findet sich nirgends. Es waren die Stadtplanerinnen Susanne Jahn („Jahn, Mack & Partner“) und Kerstin Lassnig („urbos“), die vom Bezirk Mitte und der damaligen Berliner Baudirektorin Regula Lüscher beauftragt wurden, die Umgestaltung des Platzes mit einem „Kooperativen Stadtortmanagement“

2016 den Berliner Architekturpreis in der Kategorie „Parks und Plätze“. „Es stehen nun einmal grundsätzlich keine Namen an den Bauten oder Anlagen“, sagt Theresa Keilhacker, Architektin und Präsidentin der Berliner Architektenkammer. Und fügt hinzu: „Damit wären wir aber auch

Mediale Aufmerksamkeit zielt auf bekannte Namen

schon bei dem Problem: Die mediale Aufmerksamkeit zielt oft auf bekannte Namen der Branche ab – auf große Stararchitektenbüros, die man sich überall auf der Welt einkaufen kann.“ So wird immer aufs Neue das traditionelle Bild einer Branche gezeichnet, in der Männer die Stars sind. Und die Statistik scheint es zu bestätigen: Obwohl heute mehr als 55 Prozent aller Architekturstudieren-



Foto: Christian Muhrbeck

tekturbüros in Deutschland wurde 2021 nicht ein einziges allein von einer Frau oder von einem Frauenteam geführt. Gründe für die Unterrepräsentation sieht Theresa Keilhacker in einer männlich dominierten Berufskultur: „Es gibt viele, die irgendwann aussteigen – wenn sie zehn Jahre in den Büros gearbeitet haben und nicht weitergekommen sind, keine Führungsposition, keine



Foto: Bettina Keller

„Es wird ein Bild der Branche mit den Männern als Stars gezüchtet“: Theresa Keilhacker, Architektin und Präsidentin der Berliner Architektenkammer

Die Architektinnen Ulrike Reccius und Maria Rita Baragiotta haben ein altes Kirchengemeindehaus zum Wohnatelier für 19 Studierende umgebaut



zu begleiten. Entwürfe und Ausführung tragen ebenfalls zu einem großen Teil die Handschrift einer Frau: Martina Levin gestaltete die Anlagen zusammen mit ihrem Partner Luc Monsigny. Ihr Büro erhielt dafür

den weiblich sind, lag 2021 der Anteil der Stadtplanerinnen und Architektinnen bei den Beschäftigten in den Büros bei nur 35 Prozent, Büroinhaberinnen waren lediglich zehn Prozent. Von den Top 20 der Archi-



Fotos: Christian Muhrbeck

Projektleitung übernehmen konnten. Weil sie immer noch unter dem Generalverdacht stehen, dass sie über größere Zeiträume ausfallen als die männlichen Kollegen. Oder: Dass sie nicht so belastbar sind.“ Die Architektinnen Ulrike Reccius und Maria Rita Baragiotta haben sich mit einem besonderen Projekt durchgesetzt: Dem Umbau und der Sanierung eines ehemaligen Gemeindehauses der evangelischen Kirche der Freien Universität Berlin in Dahlem. Auftraggeber: Das „studierendenWerk“. „Wir haben uns



widmeten? „Es ist ein Feld, auf dem wir eher eine Chance haben“, weiß Ulrike Reccius. „Denn der Zugang zu alten Gebäuden ist ein bisschen komplizierter, der Entwurfsprozess mühsamer“ – eine Herausforderung für kreative Gestaltung und die Chance zu mehr Nachhaltigkeit. Ein Beispiel: die ehemalige Wäscherei der Charité in der Hannoverschen Straße, errichtet 1882. Im Krieg wurde sie zum Teil zerstört, immer wieder umgebaut und erweitert, jahrzehntelang als Lager genutzt. Hätte die Humboldt-Universität nicht Ersatz für die Mensa in der Schumannstraße gebraucht, das Haus stände wohl nicht mehr. Ulrike Reccius realisierte das Projekt Mensa Nord gemeinsam mit ihrem 2019 verstorbe-

„Das Feld, auf dem wir eher eine Chance haben“

nen Partner Hans-Peter Harm und mit Jürgen Nottmeyer. Die beiden machten es zu einem architektonischen Highlight. Dass heute nicht nur Studierende zur Mittagszeit in die Mensa mit ihrem markanten gläsernen Eingang kommen, sondern sich hier viele Ältere aus der Nachbarschaft zum Essen treffen, freut sie besonders.

Ein Ort der Begegnungen hätte auch ein Haus in Berlin-Westend werden können: Entworfen 1930 von der Bildhauerin und Architektin Marlene Poelzig für ihre Familie, umgeben von einem Garten der Landschaftsarchitektin und Professorin Herta Hammerbacher. „Es war ein architektonisch wegweisendes Haus, ein ganz besonderer Garten“, erinnert sich Elke Duda, Architektin und Re-

beworben und waren bei der ersten Besichtigung von dem Gebäude begeistert“, erinnert sich Ulrike Reccius, „Das Studierendenwerk hatte das Haus von der FU übernommen und wollte die Nutzungsänderung für Wohnzwecke prüfen.“ Können Sie damit wirklich was anfangen, lautete deren skeptische Frage. Reccius und Baragiotta konnten! Was sie besonders reizte, war die Verbindung von Altem und Neuem. Der Sanierungsbedarf des Gebäudes war hoch. Dazu stand das Haus unter Denkmalschutz, weil es 1962 von den bekannten West-Berliner Architekten Georg Heinrichs und Hans-Christian Müller gebaut worden war. Abreißen und neu bauen? Kam nicht in Frage!

Die Architektinnen konnten in vielem frei agieren. Sie wandelten den Raum, und es entstand ein Wohnort für 19 Studierende mit einem Gemeinschaftsatelier, das für die Berliner Architekturausstellung ausgewählt wurde. Unter den 60 „beispielhaften Lösungen aktueller Bauaufgaben“, fanden sich genau drei Frauenprojekte. Die beiden anderen: der Umbau eines denkmalgeschützten Stalles in ein Wohngebäude in der Schorfheide („Flacke + Otto Architekten“) und der Innenausbau einer sanierten Lagerhalle auf einem ehemaligen Brauereigelände in Räume für Netzwerk-, Beratungs- und Co-Working-Unternehmen („LXSY Architekten“).

Ist es ein Zufall, dass sich alle drei Frauenarchitekturbüros dem Um- und Ausbau bestehender Gebäude

Buchtip: Weibliche Baukultur

Erst seit etwas mehr als 100 Jahren dürfen Frauen überhaupt Architektur studieren und ein Diplom erwerben. Obwohl die Zeiten heute bessere sind, wird die Branche noch immer männlich dominiert. Das Buch, das als Ergebnis des Festivals Women in Architecture 2021 in Berlin entstanden ist, berichtet von der Baustelle Gleichstellung. Es richtet seine Scheinwerfer auf die ganze Breite weiblicher Baukultur: Auf die Arbeit von Architektinnen, Innenarchitektinnen, Ingenieurinnen, Landschaftsarchitektinnen und Stadtplanerinnen. Wer darin blättert, findet eine Fülle faszinierender Ideen und Projekte jenseits von jedem Starkult, trifft auf Teamwork, das Verständnis für Lebensräume und entdeckt, wie viel Kreativität in der weiblichen Architekturszene steckt. Gleichzeitig werden Forderungen aufgelistet, die von paritätischer Besetzung auf allen Leitungsebenen bis hin zu Veränderungen in der Architektur-Ausbildung reichen. *rm*

Women in Architecture Berlin, Facetten weiblicher Baukultur, erschienen 2022 im Jovis Verlag. Herausgegeben von n-ails e.V.; Netzwerk von Architektinnen, Innenarchitektinnen, Ingenieurinnen, Landschaftsarchitektinnen und Stadtplanerinnen, 35 Euro



dakteurin des Buches „Women in Architecture Berlin“. Zudem eines der wenigen Zeugnisse für modernes Bauen, das von einer Frau konzipiert worden ist. Aber weil das Dach baulich verändert worden war, stand das Haus nicht unter Denkmalschutz. Lange kämpfte eine Initiative für den Erhalt des Gebäudes, das ein Künstlerinnentreff werden sollte. Vergeblich. Hätte man das Haus auch abgerissen, wenn es das Signet von Ehemann Hans Poelzig getragen hätte? Elke Duda: „Wohl kaum. Es wäre sehr wahrscheinlich rekonstruiert worden.“

Rosemarie Mieder

Foto: Christian Muhrbeck



Eine ehemalige Wäscherei wird Mensa – und zum Begegnungsort von Studierenden und Nachbarschaft

Den Blick vom Altstadtviertel Alfama auf den Atlantik versperren zunehmend Kreuzfahrtschiffe im Hafen von Lissabon



ALTSTADTSANIERUNG UND TOURISTENBOOM IN LISSABON

Traumblick aus leeren Häusern

Lissabons Altstadt ist seit Jahren ein touristischer Hotspot. Während die Bevölkerungszahl der portugiesischen Hauptstadt stetig zurückgeht, strömen immer mehr Feriengäste in die engen Altstadtgassen. Die Stadt zählt ohne ihr Einzugsgebiet nur noch rund 500 000 Einwohner, lockt aber jährlich zehnmal so viele Touristen an. Das schafft Probleme – wie Luís Mendes, Geograf an der Universität Lissabon und Aktivist im örtlichen Mieterverein, auf einem Stadtrundgang erklärt.

In einer engen Gasse von Lissabons ältesten Stadtviertel Alfama bleibt Luís stehen. Hier ist er in den 1980er Jahren aufgewachsen. In einem der zweistöckigen Häuser besaß sein Vater eine Schneiderei. Umgeben von Friseurläden und anderem Kleinge-

den Landgang auszuspucken. Neben renovierten Fassaden springen Hausruinen wie faule Zähne ins Auge: Gemäuer mit kunstvollen Fliesenornamenten auf den bröckelnden Fassaden, aus denen Unkraut wuchert. Fenster und Haustüren: verrammelt. Was ist hier los? Luís holt aus: Mehr als die Hälfte aller Wohnungen im Alfama-Viertel wird auf Airbnb und anderen Ferienwohnungsportalen angepriesen. In der Umgebung haben sich die Mieten, die jahrzehntelang streng reguliert waren, verdoppelt. Seit 2012 befinden sich un-

terierungsgebiet genügte es sogar zuletzt, ein heruntergekommenes Haus mit nur 350 000 Euro zu sanieren, um in den Genuss des Einreise-Freifahrtscheins zu kommen.

Bis zu 12 000 Reiche steckten ihr Geld seitdem in Häuser. Über die Immobilie können sie nun frei verfügen: sie auf Airbnb als Touristenunterkunft vermarkten oder auf goldene Zeiten für den Wiederverkauf warten. Viele der Gebäude stehen in Erwartung weiter steigender Bodenpreise leer.

Verwaist ist auch das prächtig geflieste, repräsentative Haus mit einem kleinen Vorplatz an der Rua de São João Da Praça, nahe der Hafensperrmauer. Es stehe seit zehn Jahren leer, erklärt Stadtgeograf Mendes. Warum? Er zuckt mit den Achseln, so genau weiß das offenbar niemand. Jedenfalls wurde es in dieser Zeit schon dreimal saniert. Vielleicht gehöre es einem



Drei Mal in zehn Jahren saniert – niemand weiß, warum das repräsentative Wohngebäude leer steht

werbe herrschte geschäftiges Treiben – und heute? Hier und da einige Cafés und Andenkenläden, aber kein Handwerksbetrieb weit und breit. Jetzt, an einem Nachmittag Mitte April, sind die Cafés noch leer. Aber nur wenige hundert Meter weiter, unten auf dem Tejo, haben wieder zwei riesige Kreuzfahrtschiffe angelegt, um tausende Passagiere für

Der Deal: Dauervisum gegen Sanierungsinvestition

ter den Bauherren aber nicht nur Eigentümer, die ihr schmales Einkommen mit einer Ferienvermietung aufbessern, sondern – angezogen von den portugiesischen Behörden durch eine besondere „Sanierungsförderung“ – auch viele ausländische Investorinnen. Wer von ihnen bereit war, eine halbe Million Euro in Gebäudereparaturen zu stecken, erhielt ein langfristiges Visum für das EU-Land – lukrativ für Anleger vor allem aus Amerika, Russland, Südafrika, Nah- und Fernost. In einem Sa-





alle Fotos: Sebastian Bartels

der Investor:innen aus dem Ausland. Die andere Hälfte der Gebäude hier scheint dagegen im Eigentum der Stadt zu stehen. Zur Wahrheit gehört auch, dass städtisches Eigentum gleichfalls oft leer steht, und teils sogar dem Verfall preisgegeben ist. Wer renoviert, reißt meist nicht nur die denkmalwürdige Bausubstanz im Gebäude selbst heraus, sondern entwirzelt oft auch die dort Wohnenden – ein leichtes Spiel, da in Portugal wie in anderen südeuropäischen Ländern vorzugsweise Mietverträge abgeschlossen werden, die auf wenige Jahre befristet sind. Luís erzählt: „Vor einigen Jahren wurde eine Familie auf die Straße gesetzt, indem der Vermieter vor der Sanierung einfach das Schloss austauschte, als sie nicht zu Hause war.“ Diese Praxis hat das neoliberale Modernisierungsrecht seit 2012 stark befördert. Im geschilderten Fall zog die Familie allerdings vor Gericht und



erhielt Schadenersatz. Das aufsehenerregende Urteil erzeugte Druck auf die Politik. Das Parlament erließ schließlich 2019 ein Gesetz, mit dem die „kalte“ Entmietung unter Strafe gestellt wurde.

Erneut halten wir vor einem leeren Haus – eines unter ungefähr 47 000 Geisterhäusern, von denen die allermeisten in der Altstadt stehen. Warum werden die Häuser nicht besetzt, so wie früher in Deutschland oder anderen Ländern? Luís lächelt: Solche radikalen Ideen entsprächen nicht so recht der portugiesischen Mentalität.

Fast ein Drittel aller Portugiesen ist selbst Eigentümer, sehr viele besitzen irgendwo ein leeres Haus, oft auf dem Land. Mehr als 700 000 Häuser stehen in Portugal leer. In der Hauptstadt ist die Situation

Tourismus in der Kontroverse

aber eine andere. In den bei Touristen wie Investoren beliebten Altstadtvierteln Alfama und Bairro Alto haben zehntausende von einheimischen Wohnungssuchenden keinerlei Chancen auf ein Domizil. Ihnen bleiben die meist zu kleinen Neubauwohnungen außerhalb der gentrifizierten Stadtteile.

Doch der Sprengstoff aus Touristifizierung und Leerstand hat etwas in Bewegung gebracht. Mieterschützer Luís Mendez berichtet, dass die Ferienvermietung und der Verfall von Wohnraum reglementiert werden sollen – ein entsprechender Gesetzesentwurf werde derzeit im Parlament beraten. Doch auch der Widerstand dagegen ist groß: Der Tourismus hat hier immerhin einen Anteil von rund 19 Prozent am Bruttoinlands-



produkt, fast dreimal so viel wie im Nachbarland Spanien.

Immerhin: Die Vergabe der fast auflagenfreien „goldenen“ Visa an Immobilieninvestoren ist – auch auf Druck der EU, die hierin ein Einfallstor für Geldwäsche-Aktivitäten befürchtete – im März ausgelaufen.



Foto: Reiner Wild

Lissabon rüstet bei seinem Sozialwohnungsbestand auf

In Lissabons Altstadt besteht Abrissverbot, doch außerhalb müssen verfallene Häuser immer öfter weichen: so im Ortsteil Boa Vista, wo derzeit Reihenhäuser für ärmere Menschen aus den 1930er Jahren abgerissen werden, um Platz für städtische Sozialwohnungen zu schaffen. In Boa Vista werden die geförderten Neubauten über Solarkollektoren verfügen, mit denen der Strom für Heizungen erzeugt werden soll. Erst im Februar stellte die Stadtverwaltung ihre Charta für den kommunalen Wohnungsbau vor, die eine Erhöhung und Verbesserung des kommunalen Wohnungsangebots vorsieht, den Abbau von Ungleichheiten beim Zugang zu Wohnraum und die Beseitigung „unwürdiger“ Wohnverhältnisse. Die Stadt verfügt nur über knapp 24 000 Sozialwohnungen, davon sind viele schlecht erhalten. sb

Die sozialistische Regierung hat erkannt, dass die Investitionen weder Arbeitsplätze noch bezahlbaren Wohnraum für Einheimische schaffen. Wer saniert, muss künftig auch selbst in der Immobilie wohnen. Und neue Lizenzen zur Ferienwohnungsvermietung soll es nicht mehr geben – leerstehender Wohnraum kann sogar künftig von der Kommune zwangsvermietet werden.

Die Wohnungspolitik ist auch in Portugal ein Auf- und Ab – ein wenig wie die Gassen, aus denen wir von unserem Stadtrundgang hinaustreten. Luís führt uns in einen Nachbar-schaftsladen, der uns die erhoffte Rettung des Alfama-Viertels mit einem Likör versüßt – mit Blick auf die beiden Kreuzfahrtschiffe, deren Touristen sich hierher aber vermutlich selten verirren.

Sebastian Bartels

◀ **Verfallende Gebäude in der Lissaboner Altstadt, Stadtführer, Mieteraktivist und Geograf Luís Mendes**



Foto: Jens Büttner/pa

Foto: Sabine Mittermeier

Geisterhäuser – ein Problem unter dem Radar

Wer in Berlin eine Wohnung sucht, weiß: Der Markt ist ratzekahl leergefegt. Dennoch gibt es Wohnungsleerstand. Das liegt nicht daran, dass es für manche Wohnungen keine Nachfrage gäbe. Die meisten leerstehenden Wohnungen werden dem Mietwohnungsmarkt absichtlich vorenthalten. Wie viele das sind, weiß allerdings niemand.

Am auffälligsten sind die sogenannten Geisterhäuser, die meist schon seit vielen Jahren leer stehen und zusehends verfallen, weil sich niemand um sie kümmert. Die Gründe sind verschieden: Manchmal sind die Eigentumsverhältnisse unbekannt. Manchmal fehlt den Eigentümer:innen das Geld zum Sanieren, die Kenntnisse, wie man sich För-

dergelder beschafft oder die Kraft, ihr Haus zu verkaufen. Manchmal herrscht bei ihnen einfach nur Gleichgültigkeit.

Leerstände aufgrund geplanter Abrisse kommen in letzter Zeit häufiger vor. In der

Wer leerstehen lässt, zweckentfremdet Wohnraum

spekulativen Hoffnung, ein einfaches Mietshaus abreißen zu können, um an seiner Stelle ein neues lukrativeres Gebäude zu bauen, werden die dort Wohnenden mit Verwertungskündigungen, unterlassener Instandhaltung und Auszugsprämien aus dem Haus

gedrängt. Diese Verdrängungsphase dauert Jahre, in denen nach und nach immer mehr Wohnungen im alten Haus verwaissen.

Dasselbe Schema wird auch bei aufwendigen Modernisierungen betrieben. Nach dem Leerzug kommt es dabei in letzter Zeit wegen steigender Baukosten sowie Personal- und Materialmangels oft zu noch größeren Bauverzögerungen, sprich: zu noch längeren Leerstandszeiten.

Besonders im Hochpreissegment stehen Wohnungen lange leer, weil Vermieter:innen zu hohe Mietforderungen stellen und auch nicht davon abgehen, wenn sich niemand findet, der den verlangten Mietpreis zahlen möchte. Statt damit herunterzugehen, wartet man lieber und nimmt in Kauf,



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier

durch Leerstand eine Zeit lang gar keine Mieteinnahmen zu haben. Das Leerstehenlassen von Wohnraum ist eine Art der Zweckentfremdung, die wie das Betreiben einer unerlaubten Ferienunterkunft oder eine Büronutzung verfolgt wird. Auch viele Zweitwohnungen, die nur wenige

Unbekannt: Wieviel steht leer?

Wochen im Jahr genutzt werden, wirken in der Praxis wie ein versteckter Leerstand. Ein gewisser Prozentsatz an leeren Wohnungen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt unerlässlich (die sogenannte Fluktuationsreserve – siehe Infobox rechts). Nur müssen diese Wohnungen auch den Umziehenden erforderlichenfalls zur Verfügung stehen. Wie viele Wohnungen leer stehen, wird erstaunlicherweise amtlicherseits nicht kontinuierlich erfasst. Der wachsende Wohnungsleerstand in den 90er Jahren

wurde über Stichproben des Statistischen Landesamtes und über die Stromzählermethode festgestellt. Der damalige Elektrizitätsversorger Bewag hat nach den Ableisungen der Stromzähler die Zahl der Wohnungen gemeldet, die ein Jahr lang keinen Strom verbraucht haben. So kam man 2002 berlinweit auf einen Stichtagsleerstand von 186 500 Wohnungen – zehn Prozent des Bestandes – und auf einen langfristigen Leerstand von über 100 000 Wohnungen. Mit dem Mikrozensus von 2011 wurde der Leerstand erstmals umfassend statistisch erhoben. In Berlin standen damals 66 000 Wohnungen leer. Das entsprach einer Quote von 3,5 Prozent. Doch das ist längst passé. Gesicherte neue Zahlen gibt es jedoch nicht. Der Mikrozensus 2021, der darüber Auskunft geben soll, wurde pandemiebedingt auf 2022 verschoben und ist noch nicht ausgewertet. Bekannt sind die Leerstandszahlen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, einiger großer Wohnungsunternehmen und von Verbänden wie dem BBU. Doch wie viel im Rest des Berliner Wohnungsmarktes leer steht, liegt im Dunkeln.

Jens Sethmann

Leerstand wegen geplanten Abrisses:
In der Straße der Pariser Kommune,
Leerstand, weil der Eigentümer es so will:
sogenanntes Roma-Haus in der Kameruner Straße

Kommunale Anbieter: Durchlässiger für den Wohnungswechsel

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der überwiegend vom Land Berlin kontrollierten Berlinovo standen im April 2023 insgesamt 7968 Wohnungen leer. Das sind 2,1 Prozent der insgesamt 380 000 Wohnungen, die den kommunalen Wohnungsanbietern gehören. Durch die Mietregulierungen bei Wiedervermietungen sind die Bestände dieser Unternehmen durchlässiger für Umzüge. Die geringste Leerstandsquote hat die Berlinovo mit 0,95 Prozent, gefolgt von der Howoge und der WBM mit je 1,55 Prozent sowie der Degewo mit 1,99 Prozent. Über dem Durchschnitt liegen die Gewobag mit 2,26 Prozent, die Stadt und Land mit 2,48 Prozent und die Gesobau mit 3,4 Prozent. Die Leerstände der Landeseigenen sind ungleich über die Bezirke verteilt: Spitzenreiter ist Marzahn-Hellersdorf mit 1210 Wohnungen. In Friedrichshain-Kreuzberg stehen hingegen nur 396 Wohnungen leer.

js

Wofür braucht es eine Fluktuationsreserve?

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt braucht einen gewissen Leerstand. Zwischen dem Auszug einer Mietpartei und dem Einzug der folgenden steht eine Wohnung meist ein bis drei Monate leer, um die Neuvermietung zu regeln und notwendige Renovierungsarbeiten durchzuführen. Dieser Leerstand für eine Übergangszeit wird Fluktuationsreserve genannt. Sie ermöglicht erst Umzüge in der Stadt. Ohne ausreichenden Fluktuationsleerstand müssen Menschen in unpassenden Wohnungen bleiben – der Wohnungsmarkt ist blockiert. Eine Leerstandsquote von drei Prozent wird allgemein als gesunde Fluktuationsreserve angesehen. Aktuell liegt der Leerstand in Berlin zwischen 2,1 Prozent bei den städtischen Wohnungsunternehmen und 1 Prozent bei den Genossenschaften. Der Leerstandsindex des Beratungsunternehmens CBRE, der nur den marktaktiven Leerstand in vollausgestatteten Geschosswohnungen zählt, liegt für ganz Berlin sogar unter einem Prozent.

js



Foto: Christian Muhrbeck

Leerstandsbekämpfung: Mittel und Wege, aber kein Vollzug

Das Schneckentempo, mit dem gegen Leerstand – wenn überhaupt – vorgegangen wird, ist für „Normalbürger:innen“ kaum verständlich. Dabei stehen den Ämtern diverse Instrumente zur Verfügung, um gegen Wohnungsleerstand vorzugehen. Doch in der Praxis hapert es. Das fängt damit an, dass die Ämter auf die Meldungen aufmerksamer Bürgerinnen und Bürger angewiesen sind – eine eigene Recherche erfolgt in der Regel nicht – und zwar aus Personalmangel. Schieben ertrappte Eigentümer:innen dann einen Genehmigungsantrag nach, hat der vorherige Leerstand keinerlei Konsequenzen – obwohl es sich um einen Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbotgesetz handelte. Genehmigt wird der Leerstand allerdings nur, wenn eine Sanierung oder ein Umbau des Wohnraums geplant ist. Ansonsten verschiebt das Wohnungsamt eine „Rückführungsaufforderung“: Damit wird die Eigentümerin oder der Eigentümer mit Frist-

beim Bezirksamt Klage eingereicht hat. Als nächstes legte er ein Sanierungskonzept vor, woraufhin das Bezirksamt den Leerstand mit Auflagen genehmigte. Doch es kam bei den Sanierungsarbeiten immer wieder zu erheblichen Verzögerungen, so dass erneute Leerstandsgenehmigungen

Erfolgreiche Verzögerungstaktik

erteilt werden mussten. Jahrelang hielt der Eigentümer das Wohnungsamt mit sich ständig ändernden Bauablaufplänen und Holzgutachten auf Trab. Die „Belohnung“ für ihn: ein leer gezogenes Haus, das nun frei von störenden Mieter:innen modernisiert werden kann.

Das Problem sei der Vollzug, sagt die wohnungspolitische Sprecherin der Berliner SPD-Fraktion, Sevim Aydin: „Die Instrumente sind vorhanden, aber die Bezirke müssen



Foto: Nils Richter

len des Leerstands.“ Hier, so Schmidberger, müssten die Bezirke schneller ordnungsgemäß mit dem Treuhändermodell vorgehen können.

Das Treuhändermodell wurde 2018 eingeführt und sieht bei hartnäckiger Verweigerung seitens der Eigentümer:innen den befristeten Einsatz eines Treuhänders vor. Dieser kann die Sanierung auch gegen den Willen des Eigentümers oder der Eigentümerin in die Wege leiten. Die Bezirke argumentieren, dies sei das letzte Mittel, wenn alle anderen Maßnahmen nicht zum Erfolg führen. „Das steht zwar so in den Ausführungsvorschriften, nicht aber im Gesetz“, kritisiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Wenn man es nicht einsetzt, ist dieses Instrument wenig hilfreich.“ Die Bilanz nach fünf Jahren Treuhänderregelung: In einem einzigen Fall, nämlich in der Meyerbeerstraße 78/ Smetanastraße 73 in Weißensee wurde ein Treuhänder eingesetzt. Doch im November 2022 wurde die Treuhänderschaft auf Antrag des Treuhänders wieder aufgehoben, wie Pankows Stadtrat für Stadtentwicklung Cornelius Bechtler (Grüne) erklärte. Der Eigentümer lasse nun selber sanieren, der Fortschritt der Baumaßnahmen werde „in regelmäßigen Abständen“ von der Bau- und Wohnungsaufsicht kontrolliert. Große Hoffnungen sind mit dem Start eines Pilotprojekts des Senats verbunden (hierzu



Foto: Sabine Mittermeier

Das Wohnhaus Hasenheide 47 steht bis auf ein einsames Ladenlokal jetzt leer

setzung und unter Androhung von Zwangsgeldern aufgefordert, die Wohnung wieder zu vermieten. Dagegen kann Widerspruch eingelegt werden. Und dann beginnt in vielen Fällen ein langwieriges Verfahren, das von den Eigentümer:innen mit allerlei Tricks in die Länge gezogen wird. Ein Beispiel: das Gebäude Hasenheide 47, wo der Eigentümer gegen die Rückführungsaufforderung

personell so ausgestattet werden, dass sie diese auch nutzen können.“ Auch die wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/ Die Grünen, Katrin Schmidberger, sieht ein Vollzugsdefizit: „Wir müssen das Zweckentfremdungs- und Wohnungsaufsichtsgesetz für einen schnelleren Vollzug reformieren. Denn lange Anhörungsverfahren und Bußgelder führen meist eben nicht zum Abstel-



Hindenburgdamm/
Gardeschützenweg: in dieser
Problemimmobilie
soll seit Jahren
ein Treuhänder
eingesetzt werden

unsere Infobox auf Seite 31). In zwei Häusern wurden Treuhänder eingesetzt. „Wir wollen ausprobieren, wie effizient die Instrumente sind, welche Erfolge erzielt werden können und wo man noch nachbessern muss“, erklärt Sevim Aydin von der SPD. Dass die Tücken im Detail stecken, zeigt der Fall Hindenburgdamm, Ecke Gardeschützenweg, wo seit Jahren ein Treuhänder eingesetzt werden soll. Nach Auskunft

Wenn die Behörde draußen bleiben muss

des Stadtrats für Stadtentwicklung in Steglitz-Zehlendorf, Tim Richter (CDU), müsse aber zunächst geprüft werden, ob das marode Gebäude überhaupt noch für Wohnzwecke wiederherstellbar ist. Doch eigene Baustatiker hat das Bezirksamt nicht, und für das

Betreten des Grundstücks durch einen vom Bezirk beauftragten externen Baustatiker fehle die Rechtsgrundlage.

Die Bezirke können auch nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz vorgehen, Instandsetzungsgebote aussprechen und Treuhänder einsetzen. Maßgeblich ist dann nicht der Leerstand, sondern der schlechte bauliche Zustand eines Hauses. Doch viele Bezirke scheuen die enorm hohen Summen, die sie für die Instandsetzung aufwenden müssten. Zwar werden die aufgewandten Kosten ins Grundbuch eingetragen, doch auf kurze Sicht sind die Aufwendungen nicht zurückzuzahlen.

Theoretisch könnte das Bezirksamt auch Obdachlose in leerstehende Wohnungen einweisen, zumindest vorübergehend. Gesetzliche Grundlage ist das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG). Doch nach den Ausführungsvorschriften gilt

das nur, wenn Obdachlose nicht anderweitig untergebracht werden können. In der Habersaathstraße 40-48 wollte der Bezirk Mitte dieses selten genutzte Instrument anwenden, doch dann kam es doch zu einer Einigung mit dem Eigentümer. Vorübergehend stimmte dieser dem Einzug von Obdachlosen zu – ohne formale Einweisung.

Birgit Leiß

Das Mietenkataster liegt auf der langen Bank

Im Berliner Koalitionsvertrag wurde die Einrichtung eines digitalen Wohnungs- und Mietenkatasters vereinbart. Es soll für den kompletten Wohnraum Angaben zu Lage, Baujahr, Ausstattung, Mietverhältnissen, Miethöhen und Eigentumsverhältnissen erfassen. Ein solches Kataster ist ein Schritt für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und wird vom Berliner Mieterverein, aber auch von den Grünen sowie den Linken seit Jahren gefordert. „Nur so können wir den Leerstand lokalisieren, erfassen und kontrollieren“, erklärt Sevim Aydin, wohnungspolitische Sprecherin der SPD. Völlig unverständlich ist allerdings, dass das Kataster erst 2028 kommen soll, wenn das Gebäude- und Wohnungskataster des Bundes vorliegt. bl

Ein Ausflug in Berliner Geisterhäuser: Den Bezirken fehlt die Traute

8 0 sogenannte Geisterhäuser soll es in Berlin geben. Seit Jahren oder Jahrzehnten völlig unbewohnt rotten sie vor sich hin, bis sie gar nicht mehr oder nur mit enormem Aufwand noch zu retten sind. Wie kann das sein?

Fast wie ein Mahnmal wirkt das Eckhaus Hindenburgdamm, Ecke Gardeschützenweg in Steglitz. Die Fenster stehen offen oder sind zerbrochen, ein zerschlissener Stofffetzen flattert von einem Balkon, und das Dach ist notdürftig mit Holzlatten und einer Plane abgedeckt. Im Erdgeschoss sind noch die verblichene Schilder einer Döner-Bude und eines Reformhauses zu sehen. Vor einigen Jahren war ein Passant durch herabstürzende Fassadenteile verletzt worden. Seitdem ist der Gehweg abgesperrt. Zu Fuß Gehen müssen auf dieser Seite des viel befahrenen Hindenburgdamms auf den Fahrradstreifen ausweichen. Eine Frau aus dem Nachbarhaus schimpft über den Müll und

Unrat hinter dem Bauzaun – ein Paradies für Ratten. „Einfach abreißen, das Ding“, sagen zwei Kundinnen des Blumenladens gegenüber. Ob der einst prächtige Gründerzeitbau noch zu retten ist, darf bezweifelt werden. In jedem Fall dürften die Sanierungskosten in die Millionen gehen. Seit etwa 20 Jahren

soll das Gebäude komplett leer stehen, so genau weiß das niemand. Was der Eigentümer Dr. Santosh A., ein pensionierter Mediziner, damit bezweckt, ist genauso unklar. „Es hat fast den Anschein, als hätte er Freu-

„Eigentum – die heilige Kuh“

de am Verfall“, sagt Marianne Wagner, Bezirksverordnete der Grünen-Fraktion in Steglitz-Zehlendorf. Die Architektin, die viel Erfahrung mit der Sanierung von Häusern hat, befürchtet, dass das Gebäude mittlerweile ein Fall für die Abrissbirne ist. „Man muss dem Amt aber zugestehen, dass es sich auf einem schwierigen Terrain bewegt: Eigentum ist hierzulande eine heilige Kuh“, so Wagner.

Seit 2018 haben die Bezirke die Möglichkeit, in solchen Fällen Treuhänder einzusetzen.



Foto: Sabine Mittermeier

Rainer Kasten, ▶
letzter Mieter im
Vorderhaus der
Hasenheide 47,
wollte keine Abfindung,
sondern eine
verlässliche Rückzugsvereinbarung

Mit spektakulären Aktionen kämpft eine Anwohner-Gemeinschaft um die Wiedervermietung des sogenannten Flora-Hauses in der Odenwald-, Ecke Stubenrauchstraße

Diese können Sanierung und Wiedervermietung in die Hand nehmen – auch gegen den Willen der Eigentümer:innen. Das Berliner Zweckentfremdungsgesetz wurde damals entsprechend verschärft. Der Finanzsenator hat einen Fonds für solche Problemimmobilien aufgelegt. Im Fall Hindenburgdamm/Gardeschützenweg wurde ein solches Verfahren auch kurz nach der Einführung des

Die Folge: Das Wohnhaus ist nur noch eine Ruine und laut einem Gutachten des Bezirks akut einsturzgefährdet. Seit 2017 ist die Burgsdorfstraße, eine Seitenstraße der Müllerstraße, für den Verkehr komplett gesperrt. Hinter dem Bauzaun türmt sich der Müll – kein angenehmes Umfeld für Restaurants und das Prime Time Theater direkt nebenan. Eine ganze Straße leidet darunter, dass eine Eigentümerin ihren Pflichten nicht nachkommt.

Ein weniger bekanntes Geisterhaus steht gleich um die Ecke des KaDeWe: das Gebäude Ansbacher Straße 35. Der 1960er-Jahre-Bau steht seit 2016 leer. Die Balkone bröckeln, die meisten Fensterscheiben sind kaputt, in allen Stockwerken sitzen Tauben auf den Fenstersimsen und zeigen an, dass sie

Hier grüßen Tauben aus den Fenstern

das Gebäude in Besitz genommen haben. Die Ansbacher Straße 35 soll nach dem Willen ihrer Eigentümerin abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden – ein häufiges Schicksal preisgünstiger Nachkriegsbauten in der City West. Wird die Schaffung von Ersatzwohnraum angeboten, haben die Bezirke ein solches Ansinnen bisher meist durchgewunken. In diesem Fall ist geplant, das Haus auf dem Nachbargrundstück Ansbacher Straße 33 zu modernisieren und zusammen mit einer Dachaufstockung insgesamt 47 neue Wohnungen zu errichten. Doch die Eigentümerin ließ die erteilte Abrissgenehmigung für die Nummer 35 verfallen. Als trotzdem mit Abrissarbeiten begonnen wurde, hat die Bauaufsicht deren Stopp erwirkt. Ein Widerspruch der Eigentümerin wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwick-



lung zurückgewiesen. Daraufhin reichte sie eine Klage ein, die derzeit noch beim Verwaltungsgericht anhängig ist. Das Gebäude steht jetzt mit 14 Wohnungen ohne Genehmigung leer. Wer einst dort lebte und unter welchen Umständen die Bewohner:innen ausziehen mussten, ist meist nicht mehr in Erfahrung zu bringen.

Ein nicht in Gang kommendes Abriss-Neubau-Vorhaben hat dieses Gebäude in der Ansbacher Straße über die Jahre zur Bruchbude gemacht



Foto: Christian Muhrbeck

Treuhändermodells eingeleitet. Die Finanzierungszusage des Senats liegt seit Jahren vor, ebenso ein Gutachten zur Bewertung von Grundstück und Gebäude. Doch passiert ist trotz wiederholter Ankündigungen nichts. Dr. Santosh A. besitzt in Berlin noch zwei weitere Geisterhäuser, darunter die Kameruner Straße, Ecke Cornelius-Fredericks-Straße (ehemals Lüderitzstraße) im Wedding. Dieser Altbau musste 2018 polizeilich geräumt werden, nachdem dort Familien aus Bulgarien und Rumänien unter unhaltbaren Zuständen wohnen mussten. Doch für dieses Haus gibt es Hoffnung. Es ist eines der beiden Pilotprojekte der Senatsverwaltung (siehe Infobox auf Seite 31 oben).

Eine Schrott- und Leerstandsimmobilie legt die komplette Burgsdorfstraße lahm

Als taubenverseuchte Müllimmobilie ist dieses Haus in der Kameruner Straße ein beliebtes Beispielobjekt für die Geisterhaus-Problematik

Nur einen Kilometer entfernt, in der Burgsdorfstraße 1, werden demnächst die Abrissbagger anrücken. Nach Auskunft des Bezirksamts Mitte ist die Abrissverfügung bestandskräftig, das Widerspruchsverfahren der Eigentümerin sei abgeschlossen. Denn Waltraud G. ließ sich zwar weder mit Zwangsgeldern noch mit Pfändungen für die vom Bezirk vorfinanzierten Sicherungsmaßnahmen dazu bewegen, ihr Haus instandzusetzen. Aber mit umso mehr Engagement klagte sie gegen jede behördliche Verfü-



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

Anders in der Hasenheide 47 in Kreuzberg. Noch im Sommer 2021 stand Rainer Kasten, der letzte verbliebene Mieter im Vorderhaus, auf seinem Balkon und erzählte, wie seine Nachbar:innen nach und nach ausgezogen sind. Auch ihm und seiner Familie wurden Abfindungen in steigender Höhe angeboten, doch er wollte lieber eine verlässliche Rückzugsvereinbarung aushandeln. Bis zuletzt harpte die Familie auf einer Baustelle aus. Mittlerweile ist der Altbau bis auf eine Shisha-Bar im Erdgeschoss verwaist. Auffällig bei den Geisterhäusern ist, dass es häufig gar nicht um spekulativen Leerstand oder Profitstreben geht. Die Ansbacher Straße sowie die Hasenheide 47 – wo in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde – sind eher Ausnahmen. Das Verhalten vieler anderer Eigentümer ist eher von Irrationa-



Foto: Sabine Mittermeier

lität geprägt. So soll die Eigentümerin der Burgsdorfstraße 1 geäußert haben, sie wolle auf keinen Fall verkaufen. Ihre Häuser seien „ihre Kinder“. Waltraud G. gehören noch zwei weitere Schrotthäuser, darunter das Gebäude Brandenburgische Straße 10 in Wilmersdorf, wo sie auch gelegentlich beim Kärchern des Hofes zu sehen ist, wie eine Mieterin aus dem Nachbarhaus berichtet. Seit 20 bis 25 Jahren, so schätzt die Nachbarin, steht der Altbau bis auf die Gewerbeeinheiten leer. Von außen macht dieses Geisterhaus einen passablen Eindruck, doch das Dach soll stark beschädigt sein. Noch wäre das Haus zu retten. Aber wie lange? Im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

ist der Fall bekannt. Eine Leerstandsgenehmigung wurde weder beantragt noch bewilligt; daher ist die Behörde aktiv geworden, so Stadtrat Arne Herz (CDU): „Es werden alle gesetzlichen Möglichkeiten genutzt, die zur Beendigung des rechtswidrigen Zustands führen.“ Doch Waltraud G. beherrscht das „Pingpong-Spiel“ mit den Behörden perfekt. Gibt es eine Anordnung, lässt sie ein paar Kleinigkeiten am Haus in Ordnung bringen – und schon ist der Anschein erweckt, sie erfülle die Auflagen.

Diese „Alibi-Reparaturen“ kennt Ingrid Schipper nur zu gut. Sie hat vor über sieben Jahren die Nachbarschaftsinitiative

Ping-Pong mit dem Amt

Friedenau gegründet. Die engagierte Gruppe kämpft seitdem darum, dass in das Jugendstilhaus Odenwald-, Ecke Stubenrauchstraße – Geisterhaus Nummer drei von Waltraud G. – endlich wieder Leben einzieht. „Flora“ haben sie das Haus getauft. Durch

unzählige Aktionen und Gespräche mit den politisch Verantwortlichen haben die Hausretterinnen, wie sie sich nennen, öffentliche Aufmerksamkeit für diesen Skandal erreicht. Fragt man Ingrid Schipper danach, warum sich die Bezirke an den Geisterhäusern die Zähne ausbeißen, muss sie nicht lange überlegen: Es sei „mangelnde Traute“. Oft werde nur halbherzig gegen den Leerstand vorgegangen, statt den Eigentümer:innen endlich die „Pistole auf die Brust zu setzen“.

Birgit Leiß

Treuhand- Pilotprojekte: Senat greift den Bezirken unter die Arme

Bausenator Christian Gaebler (SPD) hat noch als Staatssekretär ein Pilotprojekt zur Anwendung des Treuhändermodells angekündigt. Zwei Häuser wurden ausgewählt: die Gebäude Odenwald-, Ecke Stubenrauchstraße und die Kameruner-, Ecke Cornelius-Fredericks-Straße. Das Verfahren ist an sich nicht neu, doch mit dem Senat im Rücken soll es den Bezirken das Vorgehen erleichtern. So steht mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land ein Treuhänder bereit. Zudem bietet der Senat Unterstützung bei juristischen Fragen an. *bl*

Der Leerstand als Nachbar: Was tun?

Vielen Mieter:innen agiert die Politik zu langsam – sie werden selbst aktiv gegen Leerstand in ihrem Haus oder ihrer Nachbarschaft. So haben sich zahlreiche kleine Initiativen rund um einzelne leerstehende Wohnhäuser gebildet. In Mitte wurde beispielsweise das Gebäude Habersaathstraße 40-48 Ende 2021 von Wohnungs- und Obdachlosen besetzt, die sich in der Interessengemeinschaft „Leerstand Habich-Saath“ organisiert hatten.

Eine künstlerische Herangehensweise an das Thema Verdrängung als Folge von spekulativem Leerstand hat das Neuköllner Künstlerkollektiv Reflektor gewählt. Ihre lebensgroßen Puppen aus weißem Gips erzählen im Straßenraum und in Performances Geschichten aus betroffenen Kiezen und regen zum Nachdenken über die Problematik an.

Der „Leerstandsmelder“ wiederum möchte ganz praktisch helfen, indem er stadt- und sogar länderübergreifend leerstehende Immobilien verzeichnet. Gegründet wurde

das Projekt 2010 in Hamburg, um einen Überblick über unbewohnte Gebäude für alternative Kulturangebote zu bekommen. Das Prinzip: Auf der Website leerstandsmelder.de melden sich Benutzer:innen mit ihrer Mail-Adresse an und können dann Einträge



Foto: Sabine Mittermeier

erstellen. Die hinterlegten Informationen werden von anderen Nutzer:innen überprüft und ergänzt. Für Berlin können bereits seit 2012 leerstehende Wohnungen und Gebäude gemeldet werden – aktuell sind es stadtweit 955. Zahlreiche weitere Kommunen in Deutschland und einigen Nachbarländern sind auf der Karte vertreten. Längst geht es nicht mehr nur um Platz für Initiativen, sondern auch darum, Bewusstsein für

Wegweiser oder Pranger?

Leerstand zu schaffen und Informationen für Interessierte bereitzustellen. Daran gibt es auch Kritik, denn die Einträge werden nicht überprüft. Eigentümer:innen fühlen sich daher teilweise zu Unrecht an den Pranger gestellt. Die Initiative kontert, es stünde ihnen frei, zu erklären, warum ihre Immobilie leersteht. Auch die Beschwerde, Spekulant:innen könnten durch den Leer-

Den „Leerstand ▶ melden“ fordert eine speziell dafür eingerichtete Internet-Plattform



standsmelder auf neue Objekte aufmerksam werden, können die Macher:innen wenig nachvollziehen. Schließlich seien die gemeldeten Wohnungen und Häuser häufig bereits aus dem Markt gefallen, könnten da-

Leerstandserfassung auch beim Mieterverein

her kaum Rendite erwirtschaften oder aber seien bereits Spekulationsobjekte. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) erfasst Leerstand. Im April 2021 hat das MieterMagazin dazu aufgerufen, dem BMV länger leerstehende Wohnungen zu melden.

Bereits im September 2021 waren 860 Wohnungen gemeldet – quer durch alle Bezirke und im Eigentum vor allem privater Vermieter:innen. Die Erfassung geht weiter: Wem Wohnungen, die seit mindestens drei Monaten leer stehen, bekannt sind, möge sich mit dieser Information an den Mieterverein wenden. Der verspricht Anonymität: Die Mail-Adresse oder andere Kontakt-Daten der Meldenden werden gelöscht. Nach Auswertung werden die Ergebnisse veröffentlicht. Parallel dazu ermittelt der BMV über Anfragen in den Bezirksverordnetenversammlungen den konkreten Umgang mit den bekannt gewordenen Leerständen.

Katharina Buri

Performances gegen Leerstand und anderes, was das Mieter:innenleben schwer macht: die weißen Puppen des Künstlerkollektivs Reflektor

Akteneinsicht für jede:n

Warum steht das Haus oder die Wohnung um die Ecke leer, und was unternimmt das jeweilige Bezirksamt dagegen? Um das herauszufinden, haben Berliner:innen die Möglichkeit, gemäß Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) Akteneinsicht oder -auskunft zu erhalten. Ganz einfach geht es über die Website „fragdenstaat.de“. Dort ans jeweils zuständige Bezirksamt gestellte Anfragen sind öffentlich einsehbar. Bei der Akteneinsicht und -auskunft unterstützt auch die Berliner Beauftragte für den Datenschutz – weitere Informationen im Ratgeber auf www.datenschutz-berlin.de/informationsfreiheit/rechtliche-grundlagen/berliner-informationsfreiheitsgesetz-ifg/

Wenn die Nachbarwohnung leersteht

Wenn eine benachbarte leerstehende Wohnung nicht oder nur teilweise geheizt wird, dann kühlt sie aus – und die umliegenden Haushalte müssen mehr heizen, um die gewünschte Temperatur in ihrer Wohnung zu erreichen. Eine Mietminderung kann deswegen jedoch nicht geltend gemacht werden, so das Amtsgericht Frankfurt (Oder). Umgekehrt dürfen Vermieter:innen die Betriebskosten eines Mietshauses nicht nur auf die bewohnten Wohnungen umlegen, sondern müssen auch die unbewohnten einbeziehen – und gegebenenfalls selbst für deren Anteil an den Kosten für Hausmeisterdienste, Wasser, Müll und Co. aufkommen.

Leerstand hier melden

Auf der Plattform leerstandsmelder.de können leerstehende Wohnungen und Gebäude eingetragen und eingesehen werden. Dem Berliner Mieterverein kann man den Leerstand an die Mail-Adresse a.erkam@berliner-mieterverein.de mitteilen.

Leerstand in der Berliner Geschichte: Krieg, Verfall und Abrisswut

Wohnungsleerstände gab es in der Berliner Geschichte nur in wenigen, aber einschneidenden Phasen. Die erste Leerstandsphase trat im Dreißigjährigen Krieg (1618 bis 1648) auf. Durchziehende, marodierende Heere und Hunger dezimierten die Bevölkerung der Doppelstadt Berlin-Cölln von 12 000 auf 7 500 Einwohner. Von den 1209 Häusern lagen rund 450 „wüst“. Das entspricht einer Leerstandsquote von 37 Prozent.

Die nächste Leerstandsphase folgte wenig später. Der „Soldatenkönig“ Friedrich Wilhelm I. (1688 bis 1740) setzte leidenschaft-

Friedrich Wilhelm I. war der erste, dessen falsche und nur von Eitelkeit getriebene Markteinschätzung zu einer Bebauung führte, die dann leer stand



Foto: ullstein bild

lich auf den Ausbau seiner Hauptstadt, um Preußen mehr Geltung zu verschaffen. Sein Plan war, die neu abgesteckte Friedrichstadt zügig zu bebauen, und so verpflichtete man im Jahr 1721 vermögende Bürger, dort Häuser zu errichten. Zwar schenkte ihnen der König das Baumaterial, 10 000 Taler und sogar das Grundstück, doch das Bauen war trotzdem ein Verlustgeschäft. Zögerlichen Bürgern beschied der König barsch: „Der Kerl hat Geld, soll bauen!“ Das Ergebnis war eine Immobilienblase. Bis 1740 sind in der Friedrichstadt 985 meist zweigeschossige Häuser entstanden, von denen viele jahre-

lang leerstanden. Wenn die Bauherren überhaupt Käufer fanden, mussten sie deutlich unter Wert verkaufen. Und Mieter ließen sich auch mit einem halben Jahr Mietfreiheit nicht locken.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, der Zeit der Industrialisierung, wuchs Berlin zu einer Millionen-Metropole heran. Der Wohnungsbau hielt damals mit dem Zuzug nie Schritt, Wohnungsnot war der Normalzustand, Leerstände traten kaum auf. Erst recht war dies der Fall in den Zeiten nach den beiden Weltkriegen. Die Not verlangte die Nutzung jedes auch nur irgendwie bewohnbaren Unterschlupfs.

In der West-Berliner Stadterneuerung ab 1963 wurden Leerstände dann allerdings bewusst herbeigeführt. Zur „Beseitigung städtebaulicher Missstände“ sollten in zwölf Sanierungsgebieten 46 500 Altbauwohnungen abgerissen werden. Um die Häuser „freizumachen“, wurde kaum noch das Allernötigste repariert,



Foto: ddrbildarchiv/pa

so dass die ersten Mieter:innen von selbst auszogen. Die übrigen versuchten die Sanierungsträger zum Umzug in die Neubausiedlungen zu drängen. Die leergezogenen Mietkasernen blieben aber oft noch jahrelang stehen, weil der ehrgeizige Sanierungsfahrplan finanziell und organisatorisch ins Stocken geriet. Ende der 70er Jahre standen tausende verwahrloste Wohnungen leer, während auf der anderen Seite eine große Wohnungsnot herrschte. Junge Leute begannen 1979, leerstehende Häuser zu besetzen und sie eigenmächtig wieder bewohnbar zu machen. Auf dem Höhepunkt der Welle waren im Sommer 1981 rund 170 Häuser besetzt.



Foto: Tom Ordelman

Auch in Ost-Berlin standen in den 70er und 80er Jahren viele Altbauwohnungen leer. Zur „Lösung der Wohnungsfrage“ setzte die Staats- und Parteiführung ganz auf den industriellen Neubau am Stadtrand. Der Altbaubestand in den Innenstadtbezirken

1970er: Wohnungsnot plus Leerstand

wurde vernachlässigt. Für Reparaturen fehlte das Geld, die Handwerker und auch der Wille. Denn langfristig sollte die „Architektur der alten Gesellschaftsordnung“ durch sozialistische Neubauten ersetzt werden. Mit dem Ende der DDR wurden diese Pläne Makulatur. 1990 standen in Ost-Berlin mindestens 9500 Wohnungen leer, weil sie wegen schwerer baulicher Mängel unvermietbar waren.



Foto: Paul Glaser

Nach dem Fall der Mauer blieb das von vielen erwartete sprunghafte Wachstum Berlins auf fünf Millionen Einwohner:innen aus. Das Gegenteil trat ein: Berlin schrumpfte auf 3,2 Millionen. In Ost wie West wurden massiv Arbeitsplätze abgebaut. Viele Berliner:innen folgten daher der Arbeit und

zogen westwärts. Andere nutzten die neue Freizügigkeit und bauten sich im Umland ein Häuschen. Etwa ab 1996 war der Berliner Wohnungsmarkt für rund zehn Jahre zumindest in Teilbereichen ein Mietermarkt: Das Angebot überstieg die Nachfrage. Wohnungssuchende mussten nicht jede Wohnung zu jedem geforderten Preis nehmen. Um die Jahrtausendwende bezifferte der Senat den Leerstand auf 100 000 Wohnungen. Das waren zum einen unsanierte Altbau-Wohnungen, zum anderen viele Plattenbau-Wohnungen in Stadtrandlagen. Zur Leerstandsbekämpfung haben Bund und Länder im Jahr 2003 das Programm „Stadtbau Ost“ aufgelegt. Damit wurde vor allem der Abriss von Plattenbauten bezahlt. Noch während man die letzten Wohnungen mit öffentlichem Geld vernichtete, wurde überdeutlich, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt wieder anspannt. Die damals beseitigten Wohnungen wären in der Folgezeit wieder anstandslos vermietbar gewesen. Aber Alternativen zum Abriss wie zum Beispiel ein vorübergehendes „Stilllegen“ standen damals nicht ernsthaft zur Debatte.

Jens Sethmann

Verhandler oder Revolutionär?

Den Hausbesetzer:innen der 80er Jahre war es ein Anliegen, in den leerstehenden Gebäuden ihren Anspruch auf ein selbstbestimmtes Leben zu verwirklichen. Gegenüber dem Staat spaltete sich die Szene aber bald in Verhandler und Nicht-Verhandler. Während die einen versuchten, mit den Behörden Verträge über die Legalisierung und eine Förderung der Instandsetzung auszuhandeln, wollten die anderen ihren revolutionären Anspruch nicht aufgeben. Dieser Zwiespalt spiegelte sich ab 1981 auch im West-Berliner Senat wider: Während Bausenator Ulrich Rastemborski (CDU) durchaus ernsthaft mit den Instandbesetzer:innen verhandelte, hat Innensenator Heinrich Lummer (CDU) als Hardliner die Räumung der Häuser vorangetrieben. js

Mit Leerstand und Häuserverfall in West-Berlin machten junge Leute in den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts Schluss, indem sie Altbauten besetzten und in Eigenregie instandsetzten

◀ Die Bilder in Ost- und West-Berlin gleichen sich. Aber im Osten wurde auf der grünen Wiese neu gebaut, im Westen auf den abgeräumten Innenstadt-Grundstücken



Foto: F8-DASBILD/pa

Das „Landlust“-
Idyll trägt

Millionen-Leerstand auf dem Land: Vom Ku'damm ins „Kuhkaff“?

In den Großstädten suchen die Menschen verzweifelt Wohnungen, während auf dem Land massenhaft Wohnraum leersteht. Könnte man das eine Problem nicht mit dem anderen lösen? Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) sorgte im März für Aufsehen, als sie in einem Zeitungsinterview angesichts der Wohnungsnot in den Städten versuchte, die Menschen für einen Umzug aufs Land zu begeistern. Der ländliche Raum bietet besonders für Familien mit Kindern „eine hohe Lebensqualität, weg vom Lärm der Großstadt“. Der Hintergrund: Nach Geywitz Angaben gibt es in Deutschland 1,7 Millionen leerstehende Wohnungen, der überwiegende Teil in strukturschwachen Regionen auf dem Land. Der Städte- und Gemeindebund spricht von 1,3 Millionen marktfähigen Wohnungen im ländlichen Raum.

In den Ohren wohnungssuchender Großstädter:innen klingt die Idee erstmal reichlich zynisch: Ihr findet nichts in Friedrichshain-Kreuzberg? Klein Kleckersdorf bei Possemuckel ist auch ganz schön! Es wirkt wie ein Ausweichmanöver der Bauministerin, die es nicht schafft, den Wohnungsmarkt in den Großstädten zu entspannen, und einräumen

Digitalisierung ist das A und O

musste, dass sie das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400 000 Wohnungen neu zu bauen, im Jahr 2022 weit verfehlt hat. Dass die Leute nur dann zum Wohnen auf dem Land motiviert werden können, wenn sich die Bedingungen verbessern, weiß auch Klara Geywitz. Es brauche mehr Digitalisierung, sprich: leistungsfähige Internetverbindungen und Mobilfunknetze. Menschen mit homeofficetauglichen Jobs müssen dann nicht unbedingt in der Nähe



Foto: Sabine Mittermeier

Das lokale Waren-
versorgungsangebot
und die Verfügbarkeit
schneller Daten-
netze entsprechen
oftmals nicht den
Anforderungen von
Neuzugezogenen
aus der Stadt

Iberische Leerstands- bekämpfung – im staatlichen Griff

Über 720 000 Wohnungen stehen in Portugal leer. Mit dem Programm „Mehr Wohnraum“ geht die sozialistische Regierung seit April dagegen vor. Die Gemeinden können nun Eigentümer:innen zum Vermieten leerer Wohnungen auffordern. Tun sie dies nicht innerhalb von 100 Tagen, übernehmen die Gemeinden die Immobilien und vermieten sie. Die Regierung hat im Mai ein Wohnraumgesetz beschlossen, das nicht nur die Mieten dauerhaft deckelt, sondern auch Leerstand geahndet: Bleibt Wohnraum länger als zwei Jahre lang leer, wird die Grundsteuer um 150 Prozent erhöht. In Spanien stehen 3,4 Millionen Wohnungen leer – fast 14 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

zum Büro in der Stadt zu wohnen. Die Bundesregierung setze in diesem Jahr 790 Millionen Euro ein, um „Städte und Gemeinden lebenswerter zu gestalten“, so die Ministerin. Das ist allerdings die Gesamtsumme der Städtebauförderung, die nicht allein in ländliche Regionen fließt. Immerhin: Brandenburg erhält aus diesem Topf mit 42,9 Millionen Euro etwas mehr als Berlin mit 41,5 Millionen Euro.


Das Institut Empirica hat Ende 2021 rund 1,72 Millionen leerstehende Wohnungen ausgemacht, hält aber nur 600 000 für kurzfristig beziehbar. „Fast zwei Drittel der Leerstände sind nicht in Städten oder deren Umland, sondern jott-wee-dee auf dem Lande“, sagt Empirica-Chef Reiner Braun. Sein Lösungsvorschlag: „Vielleicht könnte eine ‚Buschprämie‘ helfen, also Steuererleichterungen für Investitionen und Erwerbseinkommen in ländlichen Leerstands-Regionen.“



Foto: Bernd Settnik/pa

Allein durch staatliche Investitionen lässt sich das Land jedoch nicht attraktiver machen. Aus vielen Dörfern sind in den letzten Jahrzehnten nach und nach der Tante-Emma-Laden, die Dorfkneipe und der Hausarzt verschwunden. Viele Dörfer sind nur noch reine Wohnsiedlungen. Für Einkäufe, Arztbesuche, Behördengänge, Paketsendungen oder Restaurantbesuche muss man in den nächst größeren Ort – und das geht meist nicht ohne eigenes Auto. Selbst für den Weg zur Grundschule ist oft ein Schulbus nötig. Das Ausbluten des Dorflebens wird von der Landbevölkerung zwar beklagt, aber auch als Schicksal hingenommen. Eine Kehrtwende ist – der Popularität von Hochglanzmagazinen wie „Landlust“ zum Trotz – nicht in Sicht.

Jens Sethmann

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter 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.




Instanzen-Rechtsprechung

Untervermietung (1)

Dass Mieter in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt eine Wohnung mieten, ohne sie selbst bewohnen zu wollen, begründet kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB. Ein solches Verhalten rechtfertigt eine vermietetseitige Kündigung.

*LG Berlin vom 24.2.2022
– 65 S 202/21 –*

 Langfassung im Internet

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis, weil die Mieterin ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe, indem sie nie in die streitgegenständliche Wohnung einziehen wollte, sondern gemeinsam mit ihren Eltern beschlossen habe, die Wohnung für ihren Bruder zu mieten. Sie selbst wohne gemeinsam mit Ehemann und Kindern in einer Wohnung in einem anderen Stadtteil.

Das Landgericht gab der Vermieterin recht. Ein die Kündigung womöglich ausschließender Anspruch auf Untervermietung an den Bruder scheide aus, weil das Interesse an der Gebrauchsüberlassung dem Vertrag zugrunde gelegen habe; es sei nicht (erst) nach Abschluss des Mietvertrages entstanden.

Die Mieterin, die selbst nie in die Wohnung eingezogen sei, halte sich dort allenfalls besuchsweise auf. Sie habe die Wohnung mithin nicht teilweise ihrem Bruder überlassen, sondern vollständig. Zwar könne über den Wortlaut des

§ 553 Abs. 1 BGB hinaus auch eine – nahezu – vollständige Überlassung der Wohnung einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten begründen. Voraussetzung sei dann jedoch eine zeitliche Begrenzung beziehungsweise die Rückkehrabsicht des Mieters in die Mietwohnung (vgl. BGH vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13 –). Eine solche Rückkehrabsicht habe hier nicht bestanden.

Der Umstand, dass die Mieterin über einen eigenen Schlüssel zur Wohnung verfügte, rechtfertige keine andere Bewertung. Dies sei unter Familienangehörigen ohne weiteres üblich, etwa um für Zeiten einer vorübergehenden Abwesenheit oder aus anderen Gründen den Zugang zur Wohnung sicherzustellen. Auch gelegentlichen Besuchern werde üblicherweise ein Schlüssel überlassen. Sie würden auch dann nicht zu dauerhaften Bewohnern einer Mietwohnung, wenn sie von Zeit zu Zeit in der Wohnung übernachteten.

Unabhängig davon dürfte ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis auch deshalb nicht in Betracht kommen, weil ein berechtigtes Interesse der Mieterin im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB neben der mit Ehemann und Kindern in derselben Stadt bewohnten Wohnung, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist, eine Zweitwohnung innezuhalten, nicht zu begründen sei.

Dass Mieter in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt mehrere Wohnungen mieten, ohne sie selbst zu bewohnen, sei mit Blick auf den Umstand, dass der

Gesetzgeber in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum des Vermieters, Art. 14 GG, unter dem Gesichtspunkt seiner Sozialbindung im Interesse der Mieter erheblich eingreife, kein Interesse, das mit der geltenden, Veränderungen unterliegenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang stehe.

Ohne Erfolg verweise die Mieterin des weiteren darauf, dass nahe Familienangehörige nicht als Dritte im Sinne des § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB – denen die Wohnung nicht ohne Genehmigung des Vermieters überlassen werden darf – anzusehen wären.

Die Mieterin übersehe hierbei den rechtlichen Anknüpfungspunkt des „Angehörigenprivilegs“: den Schutz der Familie durch Art. 6 GG. Dahinstehen könne, ob Geschwister in diesen Schutz einzubeziehen seien. Der Schutz sei in jedem Fall darauf gerichtet, die gemeinsame Lebens- und Haushaltsführung zu ermöglichen. Voraussetzung sei, dass der Mieter die Wohnung in eigener Person (als Wohnung) überhaupt nutze, was hier nicht der Fall gewesen sei. Die Erheblichkeit der Pflichtverletzung bestehe schließlich auch darin, dass die Überlassung der Wohnung an den Bruder zu Störungen des Hausfriedens führte, die auch deshalb so schwerwiegend waren, weil der Bruder die Wohnung allein bewohnte und für persönliche Ansprachen durch die massiv belästigten Mitbewohner des Mehrfamilienhauses nicht ansprechbar war.

Der der Vermieterin gegenüber nicht offengelegte Plan der Familie und der Umstand, dass die Mieterin mangels Mitbewohnen der Wohnung zu keinem der von der Vermieterin aufgrund der Beschwerden der anderen Mieter des Mehrfamilienhauses geschilderten Zeitpunkte anwesend war, in denen der Bruder der Mieterin die Nachbarn massiv störte, stellten sich als ganz erhebliche Pflichtverletzung dar.

Für das Verhalten der Personen, die sich auf Veranlassung der Mieterin in der Mietwohnung aufhalten, habe die Mieterin gemäß § 278 BGB einzustehen. Unabhängig davon stellten sich die Störungen des Hausfriedens


dens durch den Bruder als eigenes Verschulden der Mieterin dar, weil sie selbst – infolge ihrer Abwesenheit – nichts unternommen habe, um diese zu unterbinden.

Untervermietung (2)

Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung kann auch dann gegeben sein, wenn durch die Untermieteinnahmen ein Nebenwohnsitz finanziert werden soll. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich hierbei um den ehemaligen Hauptwohnsitz des Mieters handelt und dieser nach Beendigung der Gebrauchsüberlassung voraussichtlich auch künftig Hauptwohnsitz des Mieters sein soll.

LG Berlin vom 17.3.2022

– 67 S 286/21 –

 Langfassung im Internet

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietungsgenehmigung liegt vor, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Berechtigt ist jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht.

Die Bemessung der hinreichenden Gewichtigkeit des Interesses wird durch den Gesetzeszweck bestimmt. § 553 Abs. 1 BGB dient ausschließlich dem Bestandsschutz: Das Mietverhältnis soll auch dann aufrechterhalten bleiben, wenn der Mieter aufgrund veränderter Umstände ein Interesse daran hat, einen Teil des Wohnraums an Dritte zu überlassen. Davon ausgehend komme es – so das Landgericht – für die Bemessung des hinreichenden Gewichts des vom Mieter verfolgten wirtschaftlichen Interesses vornehmlich darauf an, ob die zum Zwecke der Erzielung von Untermieteinnahmen beabsichtigte Gebrauchsüberlassung im Wesentlichen dem fortdauernden Bestand des den Hauptwohnsitz des Mieters betreffenden Mietverhältnisses oder lediglich sonstigen wirtschaftlichen Interessen des Mieters diene.

Sonstigen wirtschaftlichen Interessen komme ein hinreichend erhebliches Gewicht allenfalls dann zu, wenn sie denjenigen Interessen des Mieters entsprechen, die mit dem fortdauernden Bestand des seinen Hauptwohnsitz betreffenden Mietverhältnisses in Zusammenhang stehen. Dazu zähle das Interesse am Bestand eines durch Untermieteinnahmen zu finanzierenden Nebenwohnsitzes nur dann, wenn es sich bei diesem – so wie etwa im Falle eines zeitweiligen Auslandsaufenthalts des Mieters – um den ehemaligen Hauptwohnsitz des Mieters handle und die Gebrauchsüberlassung im Zusammenhang mit der (Doppel-) Eigenschaft des Nebenwohnsitzes als voraussichtlich auch zukünftigem Hauptwohnsitz des Mieters stehe. Diese Grundsätze berücksichtigend scheidet im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse des Mieters aus: Die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung diene dem Mieter hier – ausweislich seines Vorbringens – ausschließlich zur Erzielung von (Unter-)Mieteinnahmen, um damit die von ihm zu tragenden Mietkosten einer von ihm und seiner Familie am Stadtrand von Berlin bewohnten Doppelhaushälfte und die Kosten des gleichwohl fortgesetzten Mietverhältnisses über die streitgegenständliche „Stadtwohnung“ zu reduzieren.

Zwar seien die aus einer – notwendigen – doppelten Haushaltsführung erwachsenden Mietkosten grundsätzlich geeignet, ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an der Gebrauchsüberlassung von mehr als nur unerheblichem Gewicht zu begründen. Dem vom Mieter in diesem Zusammenhang geltend gemachten Interesse an der Senkung seiner Mietbelastung komme wegen der besonderen Umstände des Einzelfalles ein hinreichend erhebliches Gewicht jedoch nicht zu.

Zunächst handle es sich bei der streitgegenständlichen Wohnung um einen bloßen Nebenwohnsitz des Mieters. Denn er übernachtete in dieser Wohnung ausweislich seines Vortrags durchschnittlich an lediglich zwei bis drei Nächten in der Woche und ziehe sich tagsüber gelegent-

lich nach dort zu Arbeitspausen aus seinem in zehnteiliger Entfernung gelegenen Speditionsbetrieb zurück. Seinen Hauptwohnsitz unterhalte er stattdessen in der von ihm mit seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bewohnten Doppelhaushälfte am Stadtrand von Berlin, die 16,7 Kilometer von der streitgegenständlichen Wohnung und 15,6 Kilometer vom Betriebsgelände seiner Spedition entfernt liege.

Weder beabsichtige der Mieter derzeit, in der streitgegenständlichen (Neben-)Wohnung zukünftig wieder seinen Hauptwohnsitz zu begründen, noch entsprächen die von ihm geltend gemachten Gründe für den Fortbestand des den Nebenwohnsitz betreffenden Mietverhältnisses in ihrem Gewicht denen für den Erhalt eines Hauptwohnsitzes. Sie blieben vielmehr weit dahinter zurück, da sie sich in dem bloßen Komfortzuwachs erschöpften, der sich aus der zentralen Lage der (Neben-)Wohnung und den geringeren Fahrzeiten für die vom Mieter in Berlin entfalteten gewerblichen Tätigkeiten sowie die privaten Treffen mit seinem Sohn in der Stadt ergebe. Beides reiche angesichts der damit verbundenen und vergleichsweise geringfügigen Gebrauchs- und Komfortvorteile für die Begründung eines berechtigten Interesses von nicht lediglich unerheblichem Gewicht nicht aus.

Anmerkung: Das Landgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen, um eine höchstrichterliche Klärung der Frage zu ermöglichen, ob sämtliche oder nur bestimmte wirtschaftliche Interessen des Mieters geeignet sind, einen Anspruch auf die Genehmigung der teilweisen Gebrauchsüberlassung nach § 553 Abs. 1 BGB zu begründen.

Untervermietung (3)

Für den Ausschluss des Anspruches auf Untervermietung reicht es aus, dass das Überlassungsinteresse des Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits latent vorhanden ist. Dies kann der Fall sein, wenn bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses spätere

Auslandseinsätze des Mieters von mehrjähriger Dauer naheliegen.

LG Berlin vom 30.6.2022

– 67 S 35/22 –

👉 Langfassung im Internet

Gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entsteht. An diesen Voraussetzungen fehlt es dann, wenn ein berechtigtes Interesse des Mieters nicht erst „nach Vertragsschluss“, sondern bereits zuvor entstanden ist.

§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB soll mit der zeitlichen Einschränkung des berechtigten Interesses verhindern, dass der Mieter, der ein bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandenes Interesse zur Überlassung eines Teils des Wohnraums mit Dritten gegenüber dem Vermieter verschweigt, die durch den Vertrag gesetzten Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berufung auf eine zu gestattende Untervermietung unterläuft. Für den Ausschluss des Überlassungsanspruchs reicht es aus, dass das Überlassungsinteresse des Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits latent vorhanden ist.

Um einen solchen Fall handelte es sich nach Ansicht des Landgerichts vorliegend: Das wirtschaftliche Interesse der Mieter an einer Deckung der ihnen in Berlin auch während ihrer berufsbedingten Auslandseinsätze erwachsenden Mietkosten und einer der Erzielung von Untermieteinnahmen dienenden Drittüberlassung der Mietsache sei bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhanden gewesen, jedenfalls aber latent angelegt. Denn die Mieter wären schon vor Abschluss des Mietvertrages – und zum Teil langjährig – beruflich im Ausland tätig gewesen. Es habe zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kein einziger Anhalt dafür bestanden, dass die beruflichen Auslandsentsendungen des für eine politische Stiftung tätigen Mitmieters nach Vertragsabschluss ein Ende finden würden,

auch wenn der Zeitpunkt und zeitliche Umfang künftiger Einsätze nicht ausschließlich von den Dispositionen des Mieters, sondern im Wesentlichen von den Einsatzentscheidungen seines Arbeitgebers abhängig gewesen wären. Damit habe aber auch kein Grund bestanden, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht von einem späteren wirtschaftlichen Interesse an der Erzielung von Untermieteinnahmen zur Deckung der in Berlin anfallenden Mietkosten auszugehen.

Dass die Mieter sich nicht unmittelbar, sondern erstmals einige Zeit nach Vertragsabschluss wieder langfristig und durchgängig berufsbedingt im Ausland aufgehalten hätten, rechtfertige keine ihnen günstigere Entscheidung. Denn dieser Umstand sei typischer Ausdruck einer bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses latent vorhandenen Anlage des Überlassungsinteresses, bei der nicht das spätere Ob des Interesses ungewiss sei, sondern lediglich der genaue Zeitpunkt, an dem es erstmals offen zu Tage treten werde. Deshalb komme es für den Ausschluss des Überlassungsanspruchs auch nicht darauf an, ob der Mieter den erstmaligen Entschluss zur Aufnahme eines Dritten bereits unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrages oder erst erhebliche Zeit danach fasse.

Untervermietung (4)

Im Einzelfall kann für eine wirksame Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung zusätzlich das Zuwiderhandeln des Mieters gegen einen vom Vermieter vor Ausspruch der Kündigung zu erwirkenden Unterlassungstitel erforderlich sein.

LG Berlin vom 11.10.2022

– 67 S 111/22 –

👉 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag aus dem Jahre 1990 hieß es unter § 20: „Der Mieter hat für die Dauer des Mietverhältnisses das Recht auf Untervermietung.“ Im Juni 1994 schloss die Mieterin einen Untermietvertrag mit der X., die sodann in die streitgegenständliche

Wohnung einzog. Die Hauptmieterin wohnt seit mehr als 20 Jahren nicht mehr in der Wohnung.

Im Jahr 2001 erhob der kurz zuvor im Grundbuch eingetragene Erwerber der Wohnung Klage auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung. Das Amtsgericht wies die Klage damals als unbegründet ab und führte zur Begründung im Wesentlichen aus, dass der Hauptmieterin durch die Vereinbarung in § 20 des Mietvertrages auch die vollständige Gebrauchsüberlassung der streitgegenständlichen Wohnung gestattet sei. Die hiergegen gerichtete Berufung wies das Landgericht zurück. In 2019 kündigte der Vermieter erneut, diesmal ordentlich, wie auch fristlos. Zur Begründung der ordentlichen Kündigung führte er an, die vollständige Gebrauchsüberlassung durch die Mieterin stelle eine schwerwiegende Pflichtverletzung dar. Mit der Regelung in § 20 des Mietvertrages sei lediglich eine Berechtigung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung vereinbart worden. Die fristlose Kündigung begründete er mit der kurz zuvor erfolgten Aufnahme des Lebensgefährten der Untermieterin in die Wohnung ohne entsprechende Erlaubnis von ihm als Vermieter. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht folgte dem im Ergebnis und begründete wie folgt: Der Vermieter habe keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Weder die ordentliche Kündigung noch die außerordentliche Kündigung hätten das zwischen ihm und der Mieterin bestehende Mietverhältnis beendet. Dabei könne offen bleiben, ob die Mieterin überhaupt eine mietvertragliche Pflicht verletzt habe. Selbst wenn die vollständige und zeitlich unbegrenzte Gebrauchsüberlassung an die Untermieterin eine mietvertragliche Pflichtverletzung darstellen sollte, wäre diese nicht hinreichend erheblich, um eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung gemäß §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 543 Abs. 1, Abs. 2 BGB zu rechtfertigen. Einer etwaigen Pflichtverletzung der Mieterin würde das für eine Kündi-

gung erforderliche Gewicht deshalb nicht zukommen, da ihr jedenfalls nur ein gering ausgeprägtes Verschulden zur Last zu legen wäre. Denn die Mieterin hätte ihr Recht zur umfassenden und zeitlich unbegrenzten Gebrauchsüberlassung allenfalls fahrlässig verkannt. Bei der kündigungsrechtlichen Beurteilung des Verschuldens eines Mieters wie Fahrlässigkeit aber weit geringer als Vorsatz.

Für eine allenfalls fahrlässige Verken- nung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten durch die Mieterin spreche dabei nicht nur, dass sie nach der Vereinbarung in § 20 des Miet- vertrags zur „Untervermietung“ der streitgegenständlichen Wohnung be- rechtigt war. Es komme hinzu, dass nach dem Wortlaut der getroffenen Regelung weder eine Beschränkung in zeitlicher Hinsicht noch dahinge- hend vorgenommen worden ist, dass sich die „Untervermietung“ nur auf einen Teil der Wohnung erstrecken dürfe oder ein berechtigtes Interesse der Mieterin für die Untervermietung vorliegen müsse. Es fehlte jedenfalls aus Sicht der Mieterin auch an jegli- chen tatsächlichen Anhaltspunkten dafür, dass die ursprünglichen Ver- tragsparteien tatsächlich nur eine zeitlich oder räumlich beschränkte Erlaubnis zur Untervermietung hät- ten vereinbaren wollen. Denn die Regelung setze nach ihrem Wortlaut eine konkret und zeitlich genau zu bestimmende Absicht des Mieters, die streitgegenständliche Wohnung in Zukunft wieder selber nutzen zu wollen, gerade nicht voraus. Davon ausgehend käme einer etwai- gen Pflichtverletzung der Mieterin wegen der besonderen Umstände dieses Einzelfalls das für eine ord- entliche Kündigung erforderliche Gewicht erst dann zu, wenn sie die vollständige Gebrauchsüberlassung trotz eines entgegenstehenden gerichtlichen Unterlassungstitels gleichwohl fortsetzen würde. An ei- nem solchen Titel indes fehle es. Mangels berechtigten Interesses im Sinne des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB stünde dem Vermieter ein Recht zur außerordentlichen Kün- digung des Mietverhältnisses erst recht nicht zur Seite.

Untervermietung (5)

Widerruft der Vermieter die Ge- nehmigung zur Untervermietung berechtigterweise und setzt der Mieter dessen ungeachtet die Ge- brauchsüberlassung fort, ist die Kündigung des Vermieters nur wirksam, wenn der Mieter gleich- zeitig auch einem vom Vermieter nach Widerruf der Gestattung er- wirkten gerichtlichen Titel auf Un- terlassung der weiteren Gebrauchs- überlassung zuwider handelt.

LG Berlin vom 3.11.2022

– 67 S 190/22 –

Die Rechtsprechung zum Erfordernis eines gerichtlichen Titels auf Unter- lassung vor Ausspruch einer Kündi- gung wegen unbefugter Gebrauchs- überlassung (siehe Entscheidung vom 11.10.2022) hat die Zivilkam- mer 67 des Landgerichts auch auf den Fall erstreckt, dass eine einmal gegebene Erlaubnis zur Unterver- mietung vom Vermieter widerrufen wird.

Mietpreisbremse

1. Der Vermieter erfüllt seine vor- vertraglichen Auskunftspflichten nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB – im Falle der dem Mieter be- kannten oder bekannt gemachten Fläche der Mietsache – auch dann, wenn er die Vormiete lediglich als Quadratmetermiete und nicht als Gesamtmiete angibt.

2. Die Auskunftspflicht umfasst weder die konkrete Nennung der Ausnahmenvorschrift noch eine Er- läuterung des gesetzlichen Ausnah- metatbestandes, auf die sich der Vermieter beruft.

LG Berlin vom 26.1.2023

– 67 S 228/22 – mitgeteilt

von VRiLG Michael Reinke

➔ Langfassung im Internet

Nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB sei – so das Landgericht – der Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miete auf der Vormiete beruhen solle, vor Abgabe der Vertragserklä- rung des Mieters verpflichtet, dem Mieter Auskunft zu erteilen, „wie hoch die Vormiete war“. Dem ha-

be der Vermieter hier durch die der Angabe des Mietzinses unmittelbar nachfolgende Angabe der Höhe der Vormiete Rechnung getragen.

Der Hinweis „Die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietver- hältnisses betrug: 10,60 Euro pro Quadratmeter“ genüge. Anhand dieser Auskunft könne der Mieter aufgrund der in § 1 des Mietvertra- ges angegebenen Wohnfläche von 62,88 Quadratmetern die Höhe der im Vormietverhältnis vereinbarten Nettokaltmiete (10,60 Euro pro Quadratmeter x 62,88 Quadratmeter = 666,53 Euro) unschwer ermitteln. Erläuternde Angaben zu der Maß- geblichkeit der Vormiete etwa durch einen Verweis auf die Ausnahme- vorschrift oder durch Erläuterung, warum sie berechtigt sei, seien ent- behrlich.

Denn die Gesetzesmaterialien sähen ausdrücklich vor, dass der Vermieter seiner vorvertraglichen Auskunfts- obliegenheit nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB „durch bloße An- gabe der Höhe der Vormiete“ nach- komme, ohne den Mieter über die Bedeutung der Information für die Zulässigkeit der Wiedervermie- tungsmiete zu informieren, während weitere Informationen von dem mie- terseitigen und gesondert geltend zu machenden Auskunftsanspruch nach § 556 g Absatz 3 BGB erfasst seien (vgl. BT-Drs. 19/4672, Seite 27).


Im Einklang dazu habe auch der BGH (vom 18.5.2022 – VIII ZR 9/22 –,.) die Auskunft im Fall von § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 3 BGB nach einer bloßen Erklärung des Vermieters, bei dem Abschluss dieses Mietver- trages handelte es sich um die erste Vermietung nach umfassender Mo- dernisierung der Mietsache, auch ohne Verweis auf die Ausnahmenvor- schrift als solche als erteilt angese- hen. Die Erklärung des Vermieters gelte sogar weitergehend auch als hinreichende Auskunft über den da- von abweichenden Fall einer einfa- chen Modernisierung im Sinne von § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 2 BGB, mit der sich der Vermieter erfolg- reich auf den weiteren Ausnahme- tatbestand des § 556 e Abs. 2 BGB berufen könne.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße



Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


  Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer 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

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)

Öffnungszeiten

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

Beratung mit Termin von Montag bis Samstag

Servicetelefon:  030-226 260

Online-Terminvereinbarung:

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

Ab August: Akutberatung ohne Termin

Ein Vereinsbeitritt ist unmittelbar vor der Akutberatung
nicht möglich. Bei einem sehr starken Andrang bieten
wir Ihnen gerne einen Termin an.

For consultations in English please make an appointment.

Montag und Mittwoch: 10 bis 11 Uhr und 17 bis 18 Uhr


Dienstag und Donnerstag: 17 bis 18 Uhr


Samstag 10 bis 11 Uhr

Im Beratungszentren Altstadt Spandau keine Beratung am
Mittwoch-Vormittag. Im Beratungszentrum Bahnhofstraße
Köpenick keine Beratung am Samstag.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin


 Spichernstraße (U3 und U9)



 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


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 Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

@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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

nicht 17. Juli bis 4. August

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

nicht 24. Juni bis 4. August

Mitte

■ Di 15-17 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44 (linker Laden)

nicht 13. Juli bis 25. 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 U Wittenau (250 m Fußweg) und 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43 (hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder online an: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

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

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften 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:
☎ 030-226 26-187;
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

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

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-294 31 07 oder
☎ 0178/780 07 80
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-2098 92 65 oder
☎ 0163/826 69 44

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

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

Gutachten und Beweissicherung

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

Themenbereiche:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230 899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

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

NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Heizspiegel**
www.heizspiegel-berlin.de
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-7879 00 60
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
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
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Der offene Mitgliedertreff

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

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit)

Nicht im Juli und August

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann
Kontakt: bmw-neukoelln@freenet.de

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

Pankow

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

Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

Spandau

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

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



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

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE