

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

September  
9/2021

## BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ Umwandlungsschutz für ganz Berlin

## FUSION VONOVIA/ DEUTSCHE-WOHNEN Neue Runde am Poker-Tisch

## BESONDERE SIEDLUNGEN Das Gallische Dorf im Norden Berlins

Wahlen 2021  
Parteien zur Mieten-  
und Wohnungspolitik



In Deutschland gehen  
35% des Energie-  
verbrauchs und 30 %  
des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes  
von Gebäuden aus

MieterMagazin  
mieterverein.de

Am 26. September

DEUTSCHE  
WOHNEN & CO  
ENTEIGNEN

Infos auf den  
Seiten 5 und 24/25

wird abgestimmt!

# Packen wir's endlich an!

Die energetische Gebäudesanierung ist  
für das Erreichen der Klimaziele elementar

# Ein Grundrecht auf Wohnen. Nicht auf Profite.

**Klar geht das.**



**gruene.berlin/  
mietenschutzschirm**

**Grün  
wählen für  
Berlin.**

## Der Berliner Mietenschutzschirm macht's möglich

Die für das Mietrecht verantwortliche schwarz-rote Bundesregierung ist nach dem Scheitern des Berliner Mietendeckels weiter untätig. Allein mit den erprobten städtischen Instrumenten, wie z. B. dem Vorkaufsrecht oder dem Milieuschutz, der Mietenwahn und die anhaltende Bodenspekulation nicht zu stoppen.

Berlin braucht deshalb zukünftig einen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt, der so stark ist, dass er Einfluss auf die Mietenentwicklung nehmen kann. Nur so kann Berlin dauerhaft und unabhängig von Bund und Markt die Mietenkrise beenden und gleichzeitig die Herausforderungen des Klimawandels im Wohnungssektor anpacken.

Deshalb wollen wir gemeinsam mit fairen Vermieter\*innen einen Mietenschutzschirm aufspannen. Wer fair in Berlin vermietet, soll dann auch dauerhaft Vorteile haben. Denn die größte soziale Frage in unserer Stadt können wir nur gemeinsam lösen.



**Bettina Jarasch**

Grüne Bürgermeisterkandidatin  
für Berlin

## Das Wichtigste zum Mietenschutzschirm:

### **Wien macht es vor**

65 % der Menschen leben dort in gemeinwohlorientiert bewirtschafteten Wohnungen.

### **Unser Ziel**

Gemeinwohlorientierung für mindestens 50 % der Berliner Wohnungen und so Mietenkrise und Bodenspekulation dauerhaft beenden.

### **Unser Weg**

Ein rechtlich verbindlicher Pakt mit klaren sozialen wie ökologischen Kriterien auf der einen und attraktiven Marktanreizen für faires Vermieten auf der anderen Seite.

### **Sicherheiten für die Mieter\*innen**

- Mietenstopp für 5 Jahre und Möglichkeit zum Wohnungstausch
- Keine Umwandlung in Eigentum oder Zweckentfremdung von Wohnraum
- Gerechte und transparente Umlagen bei energetischer Modernisierung

### **Vorteile für die Vermieter\*innen**

- Exklusiver Zugriff auf städtisches Bauland und vergünstigten Erbbauzins
- Mehr und schnellere Förderung bei Neubauvorhaben
- Kostenlose Beratung und Planung bei energetischer Modernisierung

# INHALT

## PANORAMA

Wahlforum des BMV zu bezahlbarem Wohnraum:	
<b>Es muss etwas geschehen – aber was?</b> .....	6
Veranstaltungstipp: <b>Denkmale sinnlich erleben</b> .....	6
Nachverdichtung: <b>Stadtrat: „Zumutung“ für die Bewohner</b> ...	7
<b>Beerdigt die SPD die Mitbestimmung?</b> .....	7
Mietpreisverteuerung:	
<b>Bei Mietern nimmt der Wohnflächenverbrauch ab</b> .....	8
Webtipp: <b>Renovierungshilfen für Bedürftige</b> .....	8
Neue Stadtquartiere: <b>Parcours mit Hindernissen</b> .....	9
Deutsche Wohnen:	
<b>Mieter sollen dem Ausbau der Konzernzentrale weichen</b> .....	10
Webtipp: <b>Was ist auf meinem Friedhof los?</b> .....	10
Gutachterausschuss:	
<b>Ist aus dem Immobilien-Hype die Luft raus?</b> .....	11
Wahl 2021: <b>Initiativen-Netzwerk stellt Forderungen vor</b> .....	11
„Wohnraum für alle“: <b>Solidarischer Wohnungskauf</b> .....	12
WBS: <b>Der Bearbeitungsstau hat zugenommen</b> .....	12
Antidiskriminierungsstelle: <b>Was heißt „fair vermieten“?</b> .....	13
Webtipp: <b>Berlins moderne Bauprojekte</b> .....	13

## TITEL

<b>Packen wir's endlich an!</b>	
Die energetische Gebäudesanierung ist für das Erreichen der Klimaziele elementar .....	14

## HINTERGRUND

Calvinstraße 21: <b>Schauplatz einer unendlichen Geschichte</b> ....	19
Besondere Siedlungen: <b>Das Gallische Dorf im Norden Berlins</b> ...	20
Baulandmobilisierungsgesetz:	
<b>Umwandlungsschutz für ganz Berlin</b> .....	22
Fusion Vonovia/Deutsche Wohnen:	
<b>Neue Runde am Poker-Tisch</b> .....	23
Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“:	
<b>Ein Kreuz gegen Profite mit der Miete</b> .....	24

## SPEZIAL

Wahlen 2021	
<b>Parteien zur Mieten- und Wohnungspolitik</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Corona-Krise: <b>BMV-Organisation und Mieterberatung</b> .....	5
Die <b>BMV-Beratungszentren</b> .....	39
<b>Beratungsstellen und weitere Angebote</b> .....	40



Gebäude sind für 35 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland verantwortlich – ihre **energetische Sanierung** kommt nur mit zögerlichen Schritten voran. Doch die **Klimakrise** erfordert entschlossenes Handeln.

Eine unendliche Geschichte:  
In der **Calvinstraße 21** dauert der Konflikt um eine Sanierung schon über ein Jahrzehnt an.

19



Soll der Wohnungsbestand großer privater **Immobilienkonzerne vergesellschaftet** werden? Die Berliner entscheiden darüber am 26. September.

24

Abbildungen: MieterMagazin-Archiv, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck

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

*Betr.: MieterMagazin 3/2021, Seite 24, Birgit Leiß: „Mieterinitiative Weberwiese ‚Milieuschutz sind wir‘ – Durchmischten Kiez erhalten“*

## Weniger Propaganda!

Ihre Zeitung lese ich immer sehr intensiv. Die Weberwiese ist mir noch sehr gut in Erinnerung. Als Kind haben wir am Pionier-Nachmittag für das „Nationale Aufbauprogramm“ Geld gesammelt. Mein Vater hat dafür auch eingezahlt, obwohl er eine fünfköpfige Familie zu ernähren hatte. Er war damals als Briefträger bei der Post angestellt. Wenn ich mir vorstelle, dass dieses Volkseigentum einfach verkauft wird und Spekulanten damit ein Vermögen machen, packt mich die blanke Wut. Aber so wurden uns ja das gesamte Volkseigentum wie zum Beispiel das Eisenhüttenstadt-Stahlwerk und tausende andere Objekte geraubt. Deshalb bin ich für eine Enteignung dieser Spekulanten ohne Entschädigung – die steht nämlich uns zu.

Ihr Artikel ist ideologisch sehr belastet. Etwas weniger Propaganda gegen die DDR in Ihrer Einleitung wäre schön gewesen. Der Wohnkomplex wurde nicht von den DDR-Ober-

erbaut, sondern von den Bauarbeitern der DDR. Die Regierung hat es geplant. In der DDR konnten sich die Bürger von ihrem Einkommen eine Wohnung leisten. Vielleicht sollten Sie mal das derzeitige System in Frage stellen? Der Mieterinitiative wünsche ich viel Erfolg.

*M. Rostalski (81 Jahre alt)*

*Betr.: MieterMagazin 1+2/2021, Seite 8: Katharina Buri: „Preiserhöhung bei der BSR – Der gelbe Sack hat ausgedient“*

## Residenz des Mülls

In unserem Kiez hat die Gewobag die Müllentsorgung umgestellt. Sämtliche Tonnen und Container wurden verbannt und von einem Unterflursystem abgelöst. Unterirdische Behälter für Pappe/Papier, Bio-Müll, Wertstoffe und Restmüll werden von den Mietern befüllt und von Fahrzeugen der BSR vor Ort entleert. Mangels ausreichender Aufnahmekapazität durch „Fehlplanung“ entsorgen die Mieter weiterhin ihren Abfall wie früher daneben. Ein Ende ist nicht abzusehen. Füchse, Krähen und Ratten haben weiterhin ein lukratives Betätigungsfeld, von Geruchsbelästigung ganz abgesehen. Das ganze Areal (Ringstraße, Prühßstraße, Rathausstraße, Riegerzeile, Gersdorfstraße) mit circa 850 Mietern hat die Wohnungsbaugesellschaft als „Wohnpark“ ausgewiesen. Vielleicht erhält der Kiez demnächst noch den Titel „Residenz“.

*J. Körting, 12105 Berlin*

*Betr.: MieterMagazin 4/2021, Seite 6, Jens Sethmann: „Mietendeckel und Milieuschutz – Wo die Mühlen ganz besonders langsam mahlen“*

## Sprechblasen

Als wir Ihren Bericht gelesen haben, waren die Namen Machulik und Bewig für uns keine Überraschung. Nicht nur in dieser Angelegenheit, von der Sie schreiben, sondern auch in anderen Angelegenheiten sind das unfähige Stadträte für Spandau. Der dritte im Bunde ist der durch die Hintertür Bürgermeister gewordene Helmut Kleebank. Seit Jahren produzieren diese drei nichts außer

Sprechblasen. Im Bezirk sieht man Verfall, Verschmutzung, Parkverstöße und so weiter. Schreibt man diese drei Herrn an und weist auf die Mängel hin, sind sie nur beleidigt. Eine Antwort bekommt man nicht. Dass Machulik und Bewig in das Berliner Abgeordnetenhaus und Kleebank in den Bundestag wollen – da kann man nur hoffen, dass das nicht klappt. Also haben Sie keine Hoffnung, dass das von Ihnen angesprochene Problem in nächster Zeit gelöst wird.

*Chr. u D. Fritzen per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 6+7/2020, Seite 6, Rosemarie Mieder: „Deutsche Wohnen wegen Diskriminierung verurteilt – Keine Besichtigung mit türkischem Namen“*

## Als Samson wären die Chancen besser

Ich heiße zwar nicht Gökhan, Ali oder Bogdan. Im Zweifel macht das aber keinen Unterschied. Besonders wenn ich Zugriff auf knappe Ressourcen benötige – so wie eine Wohnung in Berlin. Klar, in Corona-Zeiten wird das Aussortieren von Bewerbungen vereinfacht, das geht mit dem Namen besonders schnell, auf das Gehalt wird dann gar nicht mehr geschaut. Zugegeben, ich war vorgewarnt: Meine erste Wohnungssuche mit meiner damaligen Partnerin in Berlin klappte nach etlichen Versuchen sofort, nachdem ich meinen Namen wegließ. Auch in meiner Geburtsstadt Wien war mir gesagt worden: Tut mir leid, der Hausbesitzer möchte keine ausländischen Namen. Trotzdem schmerzt es, wenn Entscheidungen über mein Leben auf ein Klingelschild reduziert werden. Diese Benachteiligung ist besonders schmerzhaft, da ich keine Ausweichmöglichkeiten habe. Denn es geht nicht um den Rassismus Einzelner, sondern um den verfestigten strukturellen Rassismus. Nach der 90. Wohnungsbewerbung bin ich nun erleichtert, eine Besichtigung und Zusage erhalten zu haben. Immerhin ergaben meine Versuche, dass ein Samson Schaat eine Besichtigungsquote von 50 Prozent hätte.

*Samer Schaat per E-Mail*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · **BIC:** COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 69. Jahrgang 2021  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

## Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

gerne beraten und unterstützen wir Sie. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise, damit Ihre Beratung unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen sicher möglich ist.

### Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

Die persönliche Beratung ist weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. **Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.**

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

### Nutzen Sie auch die kontaktlose Telefonberatung

Mit einer umfassenden Telefonberatung können Sie kontaktfrei und gut beraten werden. **Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260 einen Termin für einen Rückruf.**

Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

Für diese ausführliche Telefonberatung können Sie uns **Ihre Unterlagen** bitte bis spätestens zwei Tage vor der Beratung per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)) zusenden. Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Officedokumente und JPEG.

### Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, **bitten wir Sie, folgende Regeln zu beachten:**

- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung. Dies trifft auch dann zu, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.
- Erscheinen Sie bitte pünktlich. **Der Zutritt zur Beratungsstelle ist zur Vermeidung von Kontakten erst 5 Minuten vor Ihrem vereinbarten Termin möglich.**
- Es ist eine Mund- und Nasenschutzmaske (FFP2 oder medizinische Maske) zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern einzuhalten.

### Weitere Beratungsangebote

Alle „kleinen“ Beratungsstellen, für die wir Räume anderer Träger nutzen, sind vorübergehend geschlossen. Auskünfte über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152. Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

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

*i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer*

## 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? Aktuell können Sie Ihre Daten wegen Anpassungsarbeiten nicht online unter [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv) mitteilen. Nutzen Sie bitte stattdessen die Mail-Anschrift [buchhaltung@berliner-mieterverein.de](mailto:buchhaltung@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 [buchhaltung@berliner-mieterverein.de](mailto:buchhaltung@berliner-mieterverein.de)

### Mediation und Konfliktberatung

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

## Veranstaltung 11. Berliner Sozialgipfel

**Montag, 6. September 2021**, von 17 bis 19 Uhr, Pariser Platz, vor dem Brandenburger Tor

### Sozial? Gerecht? Solidarisch?

Podiumsdiskussion zur Bundestagswahl mit Michael Müller (SPD), Dr. Ottilie Klein (CDU), Lisa Paus (B90/Die Grünen), Petra Pau (Die Linke), Christoph Meyer (FDP, angefragt)

Es moderiert Tina Groll (Zeit online)

Veranstaltet von AWO, BMV, DGB, NGG, SoVD, VdK, Verd.i & Volkssolidarität aus Berlin

## „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

Am 26. September 2021 wird über den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ abgestimmt – ein wichtiger Schritt zur Vergesellschaftung von 240000 Wohnungen und um mittelfristig 50 Prozent der Wohnungsbestände in gemeinwohlorientierte Hand zu bekommen. Unterstützen auch Sie das Volksbegehren und stimmen Sie für einen Kurswechsel in der Wohnungspolitik mit „JA“.

## WAHLFORUM DES BMV ZU BEZAHLBAREM WOHNRAUM

## Es muss etwas geschehen – aber was?

**Was muss getan werden, damit eine Krankenschwester oder ein Feuerwehrmann sich noch eine Wohnung in der Innenstadt leisten können? Mit dieser Frage beschäftigte sich ein Mieterforum, zu dem die Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins die fünf Direktkandidaten des Bezirks für den Bundestag geladen hatte. Diskutiert wurde fair, aber kontrovers.**

Es fing harmonisch an. Dass bezahlbares Wohnen eine der drängendsten sozialen Fragen ist – darin waren sich an diesem Abend des 6. August alle einig. Auch dass mehr Wohnungen gebaut werden müssen, bestritt niemand. Stephan Mayer (CSU), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, erklärte, dass die Bundesregierung von den anvisierten 1,5 Millionen neuer Wohnungen in dieser Legislaturperiode 1,2 Millionen geschafft hat. Das Problem: Es werden überwiegend Eigentumswohnungen und hochpreisige Mietwohnungen gebaut, wie BMV-Geschäftsführer Reiner Wild einwarf. „Jede Wohnung, die neu gebaut wird, nimmt Druck vom Wohnungsmarkt, weil dadurch eine andere frei wird“, argumentierte Anna Kryszan von der FDP. Ebenso wie die Vertreter von AfD und CDU beharrte sie auf der Theorie des sogenannten „Sickereffekts“. „Solche Umzugsketten existieren nicht“, entgegnete Wild. Noch keine Stadt habe es geschafft, nur über den Neubau die Mieten zu senken, erklärte auch Martin Neise (Linke). Selbst New York hat einen Mietendeckel.

Moderator Thomas Suckow von der Bezirksgruppe Mitte des BMV hakte immer wieder nach und forderte konkrete Antworten auf die Frage, wie bezahlbares Wohnen zu erreichen ist, auch im Bestand. Während die Mietpreisbremse überraschenderweise von allen Diskutanten für sinnvoll erachtet wird, lehnen Mayer ebenso wie die Vertreter von CDU, FDP und AfD weitere mietpreisre-

gulierende Vorschriften, etwa einen bundesweiten Mietendeckel, als „investorenfeindlich“ ab. Man müsse die Mietpreisbremse schärfen, Ausnahmen für möblierte Wohnungen abschaffen und die Umwandlung in Ferienwohnungen eindämmen, forderte dagegen Hanna Steinmüller (Bündnis 90/Die Grünen). Dem schloss sich Annika Klose von der SPD weitgehend an.

Für Harald Laatsch, wohnungspolitischer Sprecher der AfD, ist die Sache klar: Überzogene ökologische Auflagen der öffentlichen Hand würden die Baukosten in die Höhe treiben. Die Lösung: Man sollte Mieter finanziell unterstützen, damit jeder Eigentum bilden kann. Auch Ottilie Klein (CDU) findet den Gedanken einer Eigentümerrepublik „charmant“. Da platzte Martin Neise von den Linken der Kragen: „Wovon soll sich die Krankenschwester eine Eigentumswohnung leisten?“ Ein bundesweiter Mietendeckel und

die Deckelung der Bodenpreise seien unerlässlich.

Bei der Frage der Enteignung und dem Volksbegehren ging es dann erwartungsgemäß hoch her, wobei die Positionen wenig Überraschendes boten. Während die AfD eine neue Wohnungswirtschaft à la DDR hinter dem Bündnis wittert, zeigten sich Linke und Grüne überzeugt: Ohne Vergesellschaftung geht es nicht.

*Birgit Leiß*

**Mietpreisbremse schärfen oder bundesweiten Mietendeckel einführen? Uneinigkeit auch links der Mitte: Annika Klose (SPD), Hannah Steinmüller (Die Grünen), Martin Neise (Linke)**



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier

Samstag 11. und  
Sonntag 12. September  
Hotline

☎ 030 44 73 75 06 (nur  
8. bis 12. September  
von 10 bis 12 Uhr)

Programm unter  
[www.berlin.de/  
landesdenkmalamt/ver-  
anstaltungen/tag-des-  
offenen-denkmals/2021](http://www.berlin.de/landesdenkmalamt/veranstaltungen/tag-des-offenen-denkmals/2021)

Die Veranstaltungen sind  
kostenlos, Anmeldung  
meist erforderlich.

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Denkmale sinnlich erleben

Denkmalbesuche sind ein rundum sinnliches Erlebnis, findet das Landesdenkmalamt Berlin. Der Geruch von altem Holz im Dachstuhl, die Kühle in Kellergewölben oder alten Bunkern – all das spreche die Sinne an. Und weil 2021 zum Orgeljahr erklärt wurde, gibt es beim diesjährigen Tag des offenen Denkmals auch viel zu hören, etwa Orgelkonzerte in Kirchen. Insgesamt können mehr als 300 Denkmale besichtigt werden, von Industriebauten über Brauhäuser bis hin zu Friedhöfen. Wie immer sind die UNESCO-Welterbe-Siedlungen der Berliner Moderne dabei, etwa die Weiße Stadt oder die Tuschkasensiedlung. Aber auch weniger Bekanntes gibt es zu entdecken, zum Beispiel die DiKiFa-Siedlung in Hohenschönhausen, die Mitte der 1920er Jahre mit Unterstützung von SPD und KPD von der Genossenschaft „Die kinderreiche Familie“ („DiKiFa“) gebaut wurde.

Ganz hartgesottene Architektur-Fans können an einer siebenstündigen (!) Safari „Schaustelle Nachkriegsmoderne“ teilnehmen. Die Tour startet am Corbusier-Haus, führt per S-Bahn zum Hansaviertel und im Anschluss daran zu den zukünftigen Welterbe-Quartieren Karl-Marx-Allee mit der Wohnzelle Friedrichshain und dem Hochhaus an der Weberwiese.

*Birgit Leiß*

## NACHVERDICHTUNG

# Stadtrat: „Zumutung“ für die Bewohner

Immer öfter werden grüne Oasen in Wohnquartieren der Nachverdichtung geopfert. Müssen Klimaschutz und Lebensqualität der Bewohner vor dringend benötigtem Neubau zurückstehen? Ein Beispiel aus Treptow.

In der Orionstraße/Am Plänterwald will die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land sechs Neublocke mit insgesamt 95 Wohnungen errichten, zwei davon auf den grünen Innenhöfen. Die idyllischen Wiesen mit den alten Bäumen zwischen den 1960er-Jahre-Bauten würden verschwinden, und dagegen regt sich Protest.

„Natürlich müssen Wohnungen gebaut werden“, betont Annabell Dutschmann von der Bürgerinitiative Plänterwald. Aber es gebe sozialverträglichere Alternativen. So schlägt die BI einen Grundstückstausch vor, durch den die grüne Wiese erhalten bleiben könnte. Eine andere Möglichkeit: Die Kita, die schon jetzt aus allen Nähten platzt, könnte neu gebaut und mit Wohnungen aufgestockt werden. Michael Drohne, der seit 1963 in der Siedlung wohnt, sorgt sich vor allem um die Infrastruktur. Parkplätze, Kitas, Ärzte, Supermärkte – all das sei jetzt schon knapp. Vor allem aber fordert die BI einen Bebauungsplan. Wie meist bei Nachverdichtungen soll nach Paragraph 34 Baugesetzbuch gebaut werden, nach Ansicht der BI ein Freibrief dafür, so schnell, so preiswert und so eng wie möglich zu bauen. Ein B-Plan würde eine umfangreiche Bürgerbeteiligung sicherstellen. Sowohl das Wohnungsunternehmen Stadt und Land als auch der Bezirk



Fotos: Sabine Mittermeier

Treptow-Köpenick verweisen in ihren Stellungnahmen auf die große Wohnungsnot. Baustadtrat Rainer Hölmer (SPD) räumt jedoch ein, dass das Vorhaben eine „Zumutung“ für die Bewohner sei. Man habe die Stadt und Land daher gebeten, sich inten-

siv mit möglichen Alternativen auseinanderzusetzen. Der Tausch mit einem bezirkseigenen Grundstück, auf dem die zwei besonders umstrittenen Baukörper errichtet werden könnten, werde derzeit geprüft.

*Birgit Leiß*

Annabell Dutschmann und Michael Drohne (Foto links unten) wehren sich in der Initiative Plänterwald gegen die Bebauung ihrer grünen Innenhöfe

■ Website der Bürgerinitiative: [www.bi-plaenterwald.de](http://www.bi-plaenterwald.de)

## Beerdigt die SPD die Mitbestimmung?



Foto: Nils Richter

Vor dem Kurt-Schumacher-Haus, der Geschäftsstelle der Berliner SPD, haben am 11. August der Berliner Mieterverein und eine Reihe von Initiativen, Mieteräten und Mieterbeiräten das Wohnraumversorgungsgesetz symbolisch zu Grabe getragen. Der Grund: Die beabsichtigte Novellierung dieses Gesetzes mit dem Ziel, die Mitwirkungsrechte von Mieterinnen und Mietern bei den kommunalen Wohnungsunternehmen zu stärken, scheint am Widerstand der SPD zu scheitern. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Die SPD brüskiert die Mieterbeiräte und Mieterinitiativen, die sich ebenso wie die ‚Wohnraumversorgung Berlin‘ für eine gesetzliche Absicherung ihrer Tätigkeit einsetzen.“ *mm*



## MIETPREISVERTEUERUNG

## Bei Mietern nimmt der Wohnflächenverbrauch ab

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Quadratmeterzahl der Wohnung ist rückläufig – und für das gleiche Budget gab es vor zehn Jahren noch einiges mehr an Fläche. Das zeigen zwei aktuelle Untersuchungen zum Thema Wohnfläche.

Während der Coronapandemie müssen Wohnungen unter anderem auch das Homeoffice und das Home-schooling beherbergen. Die Frage nach ausreichend Wohnraum wird wichtiger denn je. 41 Quadratmeter haben die Deutschen durchschnittlich pro Kopf zur Verfügung – die Eigentümer 48, die Mieter 35. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Erhebung des Instituts der deutschen Wirtschaft (iw). Nachdem der Wohnflächenverbrauch lange Zeit stetig anstieg, stagnierte er bei den Mietern in den letzten zehn Jahren und war zuletzt sogar rückläufig, so das iw. Auch der Anteil an Mietern, denen weniger als ein Wohnraum pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht, ist in den letzten zehn Jahren gestiegen. Die Studienmacher sehen den Grund für diese Entwicklung im zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. Sie haben neben dem großen Unterschied im Flächenverbrauch von Mietern und Eigentümern herausgefunden, dass auch die sonstige Verteilung viel Ungerechtigkeit enthält. So müssen sich Menschen mit Migrationshintergrund mit zwei Drittel der Fläche zufrieden geben, die ihren Nachbarn ohne Migrationshintergrund zur Verfügung steht.

Währenddessen hat die Immobilienplattform Immowelt ermittelt, wie viel Fläche man 2020 für 1000 Euro Kaltmiete in deutschen Großstädten bekam – und die Ergebnisse mit Zahlen aus dem Jahr 2010 verglichen. In allen 36 untersuchten Städten erhielt man 2020 weniger Fläche als zehn Jahre zuvor. Den größten Rückgang verzeichnete Ber-

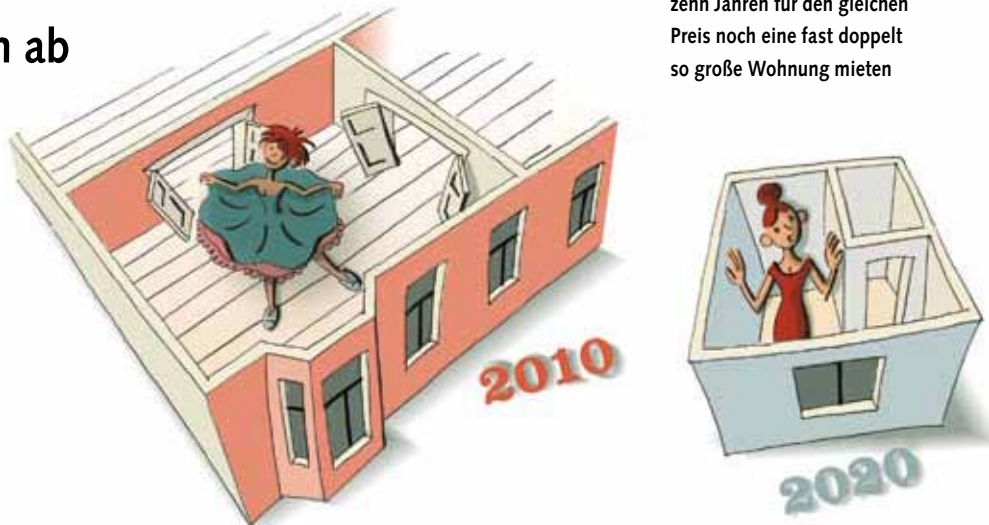


Illustration: Julia Gandras

In Berlin konnte man vor zehn Jahren für den gleichen Preis noch eine fast doppelt so große Wohnung mieten

lin mit satten 51 Quadratmetern beziehungsweise 43 Prozent: Wo vor zehn Jahren für das Budget noch 120 Quadratmeter zu haben waren, waren es im letzten Jahr nur noch 69. Umgerechnet entspräche dieser Wegfall zwei Zimmern. Die Coro-

nakrise habe bislang zu keiner Entspannung geführt. Die Angebotsmieten sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen – „für 1000 Euro bekommen Mieter inzwischen noch weniger“, schreibt Immowelt.

Katharina Buri

## WEBTIPP

## Renovierungshilfen für Bedürftige



Foto: Sabine Mittermeier

Der Tagessatz beträgt maximal 70 Euro plus Materialkosten, je nach finanzieller Situation auch wesentlich weniger. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen übernimmt das Jobcenter die Kosten.  
Pallotti-Mobil e.V.,  
Nansenstraße 4-7,  
12047 Berlin  
☎ 030 62 98 26 45  
[www.pallotti-mobil.de/reno.html](http://www.pallotti-mobil.de/reno.html)  
[pallottimobil@christophorus-berlin.de](mailto:pallottimobil@christophorus-berlin.de)

Kürzlich wurde einem Neuköllner Mieter vom neuen Eigentümer mit Kündigung gedroht, wenn er nicht umgehend seine abgewohnte Wohnung renoviert. Zum Glück wussten seine Nachbarn von der Möglichkeit des Pallotti-Mobils. Dieses Projekt der katholischen St. Christophorus-Gemeinde unterstützt in ganz Berlin bedürftige Menschen bei Renovierungen und Entrümpelungen – zum Beispiel Ältere, die ins Pflegeheim ziehen und die alte Wohnung renovieren müssen. Oder wie im eingangs erwähnten Fall angebliche „Messies“, die von ihrem Vermieter unter Druck gesetzt werden. „Wir arbeiten auch viel in Frauenhäusern und für Menschen mit Behinderung“, erklärt Projektleiter Jakob Mekowanent. Der Bauingenieur bildet die Renovierungshelfer bis zu drei Jahre lang aus. Es sind Langzeitarbeitslose, die ihm das Jobcenter vermittelt, die wenigsten haben Vorkenntnisse. „Sie machen eine gute und sinnvolle Arbeit“, weiß Jakob Mekowanent. Das Team erledigt nicht nur Malerarbeiten, sondern verputzt Wände, macht kleinere Elektroreparaturen oder montiert Küchenschränke. Benannt ist die Initiative nach Vinzenz Pallotti, einem italienischen Priester, dessen Lebensmotto der Dienst für andere war. Die Gemeinde betreibt noch andere soziale Projekte, etwa eine Bildungsstätte für geflüchtete Frauen und ein Catering.  
Birgit Leiß



## NEUE STADTQUARTIERE

# Parcours mit Hindernissen

Die 16 neuen Stadtquartiere spielen in der Wohnungsbaustrategie des Senats eine große Rolle. Ein Bericht listet nun die Fortschritte, aber auch neue Hindernisse auf.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat in den letzten Jahren ihre Planungen erheblich ausgeweitet. Statt 44 000 Wohnungen sollen in den 16 neuen Stadtquartieren nun 52 000 Wohnungen entstehen. Einige Quartiere sind schon seit Langem im Bau, andere erst am Anfang der Planung. Im vergangenen Jahr wurde unter anderem in der Wasserstadt Oberhavel eine Reihe von Wohnbauten bezugsfertig. In Johannisthal-Adlershof wurde das Wohngebiet „Straße am Flugplatz“ fertiggestellt, das Projekt „Wohnen am Campus II“ befindet sich im Bau. Auch am Stadt-

gut Hellersdorf begann Ende 2020 der Bau. Für die Buckower Felder wurden die ersten Bauanträge eingereicht, so dass die Bauarbeiter im September anrücken können. Für den Blankenburger Süden, die Neue Mitte Tempelhof und das Schumacher-Quartier in Tegel wurden in den vergangenen zwölf Monaten städtebauliche Entwürfe erstellt. Der Bericht muss aber auch Verzögerungen einräumen. Schwierig ist die Koordinierung der Planungen. Da man keine isolierten Schlafstädte bauen will, sondern gemischte Quartiere mit ausreichender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung, müssen verschiedene Ämter Hand in Hand arbeiten. Manche Genehmigungen lassen lange auf sich warten. Während zum Beispiel die Wohnbauplanung in der Regel nach drei Jahren abgeschlossen ist, dauert

Foto: Nils Richter



**Verzögerungen  
beim Bau der neuen  
Stadtquartiere**

das Planfeststellungsverfahren für eine neue Straßenbahntrasse rund sieben Jahre. Bei innerstädtischen Bauvorhaben ist es zudem schwierig, Ausgleichsflächen für die Eingriffe in die Stadtnatur zu finden. Mit einer im Jahr 2018 gegründeten Taskforce will der Senat die Planungen künftig gesamtstädtisch besser koordinieren.

Jens Sethmann

■ Die 16 neuen Stadtquartiere: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/schwerpunkte/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/schwerpunkte/)

Anzeige

**SPD**

# NEUE WOHNUNGEN. CHEFINNENSACHE.

**GANZ SICHER BERLIN**

**WER GIFFEY WILL, WÄHLT SPD!**

**BERLIN-WAHL AM 26.09.: ALLE STIMMEN SPD!**

SPD-Landesverband Berlin, Amt St. Selz, Kurt-Schumacher-Haus, Müllerstraße 163, 10359 Berlin

## DEUTSCHE WOHNEN

## Mieter sollen dem Ausbau der Konzernzentrale weichen

**Die Deutsche Wohnen braucht mehr Platz. Statt sich neue Räumlichkeiten zu suchen, will man zwei Mietshäuser neben dem Firmensitz abreißen, um dort einen Büroneubau zu errichten. 15 Mietparteien müssten ausziehen.**

Für die Erweiterung der Konzernzentrale in der Mecklenburgischen Straße 57 sollen die Häuser mit den Nummern 58 und 59 – ebenfalls im Eigentum der Deutsche Wohnen – abgerissen werden. Obwohl großzügige Konditionen versprochen werden, stößt das bei den Bewohnern auf Unmut. „Die meisten von uns wollen nicht raus“, erklärt ein betroffener Mieter. Auf Infoveranstaltungen sicherte man den Mietern Ersatzwohnungen in gleicher Größe und zum gleichen Quadratmeterpreis zu, im Kiez oder auf Wunsch auch in einer anderen Gegend. „Uns wurden tolle Angebote gemacht“, bestätigt der Mieter.

Nach Auskunft des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf wurde der Büroneubau bereits genehmigt. Im März 2021 wurde auch die Abrissgenehmigung erteilt, verbunden mit einer Verpflichtung, 20 Ersatzwohnungen zum Preis von maximal 7,92 Euro nettokalt pro Quadratmeter zu schaffen. Geplant und bereits genehmigt wurde die Aufstockung der Gebäude in der Mecklenburgischen Straße 60 bis 64 um jeweils zwei Etagen.

Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen) sieht damit diverse Verbesserungen kommen. So soll ein Fahrstuhl eingebaut und der Ersatzwohnraum dadurch barrierearm sein. Außerdem sollen zwischen den Gebäuden neue Freiflächen und ein Kinderspielplatz entstehen. Zur Aufstockung heißt es bei der Deutsche Wohnen allerdings, dass man aktuell einen alternativen Standort für den Ersatzneubau prüfe. „Die Lage direkt an der Autobahn sei nicht ideal, außerdem würden die Belastungen für die Mieter während der Bauarbeiten nicht unwesentlich sein“,

so Sprecherin Romy Mothes. Ob die Mieter verpflichtet sind, auszuziehen, wird maßgeblich von der Interessenabwägung im Einzelfall abhängen, erklärt Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Die Vergrößerung ei-

nes Firmensitzes kann nur dann eine Kündigung rechtfertigen, wenn das Vermieter-Interesse das Interessen der Mieter am Verbleib in der Wohnung überwiegt. Einige Mieter haben mittlerweile von sich aus gekündigt. *Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

Die Wohnhäuser Mecklenburgische Straße 58 und 59 sollen für die Erweiterung der Deutsche Wohnen-Zentrale abgerissen werden

## WEBTIPP

## Was ist auf meinem Friedhof los?



meinkiez-meinfriedhof

Unter [www.meinkiez-meinfriedhof.berlin.de](http://www.meinkiez-meinfriedhof.berlin.de) können sich Interessierte über Aktivitäten auf Friedhöfen in ihrer Nähe informieren.

Mehr als 200 Friedhöfe gibt es in Berlin. Sie sind nicht nur Orte für die letzte Ruhe, sondern auch wichtige Grünflächen für Hauptstadtbewohner. Das hat auch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erkannt und bündelt auf einer neuen Website Neuigkeiten und Informationen zu den hauptstädtischen Friedhöfen. Unter dem Motto „Mein Kiez. Mein Friedhof“ können sich Berliner dort über Aktivitäten auf nahegelegenen Friedhöfen informieren.

Wichtigste Funktion des Internetauftritts ist eine Veranstaltungsübersicht. Ob Führungen, Gartenarbeitstage, Kräuterworkshops oder Freilichtkino: Das Angebot ist groß und zeitgemäß. Über eine interaktive Karte lassen sich außerdem alle Friedhöfe einsehen, man findet Adresse, Webpräsenz und weitere Informationen. Die Rubrik „Wissenswertes“ hat eher wenig praktischen Nutzwert, macht aber Spaß: Wer weiß schon, dass alle Berliner Friedhöfe zusammen genommen viermal so groß wie das Tempelhofer Feld sind? Oder dass man 25 Jahre auf der Pfaueninsel wohnen muss, um auf Berlins kleinstem Friedhof „Peter und Paul“ bestattet werden zu können?

*kb*

## GUTACHTERAUSSCHUSS

# Ist aus dem Immobilien-Hype die Luft raus?

**Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich vom Pandemiejahr 2020 relativ unberührt. Der Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) macht aber Hoffnung, dass der hochfliegende Markt langsam wieder auf dem Boden der Tatsachen ankommt.**

Der GAA hat alle 24242 notariell beurkundeten Berliner Immobilienkäufe des letzten Jahres ausgewertet. Dabei wechselten 18,7 Milliarden Euro den Besitzer – 14 Prozent weniger als 2019. Die mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Mietshäuser lagen mit 2080 beziehungsweise 2095 Euro pro Quadratmeter jeweils acht Prozent unter dem Vorjahreswert. Der mittlere Preis für Eigentumswohnungen stieg hingegen erneut um sechs Prozent auf 4735 Euro pro Quadratmeter. Das Niveau der Bodenrichtwerte bleibt nahezu unverändert. „Es wäre für den Wohnungsmarkt in

Berlin gut, wenn sich das Stagnieren der Preisniveaus als dauerhafte Tendenz etabliert und damit die Zeit der ungebremsten Preisanstiege vorbei ist“, kommentiert Berlins Staatssekretärin für Wohnen, Wenke Christoph (Linke).

Der Berliner Mieterverein (BMV) weist darauf hin, dass die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2020 dem Bericht zufolge um 52 Prozent auf 19310 hochgeschnellt ist. Das sei beängstigend, weil den hier wohnenden Mietern potenziell eine Eigenbedarfskündigung droht. Grund für die Umwandlungswelle dürfte sein, dass viele Eigentümer noch kurz vor Inkrafttreten des allgemeinen Umwandlungsverbots ihre Häuser aufgeteilt haben.

Der weiter steigende Preis für Eigentumswohnungen zeigt: „Eigentumsbildung kann in Berlin keinen Beitrag zur Lösung der Wohnungsmarktp Probleme leisten“, so BMV-



Foto: Christian Muhrbeck

Geschäftsführer Reiner Wild. „Für eine 85 Quadratmeter große Eigentumswohnung müssen von einem durchschnittlich verdienenden Haushalt etwa 15 Jahresnettogehälter aufgebracht werden. Das ist absurd.“ Dass die Zahl der Wohnungsverkäufe um 11 Prozent sank, ist daher nicht verwunderlich. *Jens Sethmann*

**Die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser waren 2020 rückläufig**

■ *Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des GAA:*  
[www.berlin.de/gutachterausschuss](https://www.berlin.de/gutachterausschuss)

## WAHL 2021

# Initiativen-Netzwerk stellt Forderungen vor

■ *Mietenpolitisches Dossier und Wahlprüfsteine auf der Website des Initiativenforums:*  
<https://iniforum-berlin.de/>

**Stadtpolitische Initiativen fordern Richtungswechsel**

**Am 9. August veröffentlichte ein Netzwerk von 27 stadtpolitischen Initiativen ein „Mietenpolitisches Dossier“. Es enthält 22 Themenbereiche mit einer Darstellung der jeweiligen Probleme sowie Konzepte und Forderungen zur Frage: „Was kann, was muss in den nächsten Jahren verändert werden, damit unsere Stadt lebens- und liebenswert bleibt?“**

Als Reaktion auf steigende Mieten, Zunahme der Umwandlung in Eigentumswohnungen und Schrumpfen des Sozialwohnungsbestands fordert das Initiativen-Netzwerk „den konsequenten stadt- und mietenpolitischen Richtungswechsel“.

Die Vorschläge „für eine soziale Wohnungspolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung“ zielen beispielsweise darauf, Sozialwohnungen zu erhalten, deren Mieten zu deckeln und fiktive Aufwendungen nicht mehr einzurechnen. Vorkaufrechte und Rekommunalisierung sollen erweitert werden. Gefordert wird die Demokratisierung landeseigener Wohnungsunternehmen und die Öffnung der Genossenschaftsförderung auch für Vorhaben der Mieterinnen und Mieter in anderen Rechtsformen. Neubau soll zu 100

Prozent bezahlbar sein und nicht gegen den Erhalt von Grünflächen ausgespielt werden. Die Bürgerbeteiligung soll verbessert und Wohnungslosigkeit und Diskriminierungen am Wohnungsmarkt sollen abgeschafft werden.

Eine Arbeitsgruppe des Netzwerks hat aus den Forderungen des Dossiers 20 Wahlprüfsteine extrahiert, die unter anderem auf Twitter diskutiert werden können.

Organisiert wird das Netzwerk vom Initiativenforum, das stadt- und mietenpolitische Initiativen und Projekte darin unterstützen möchte, sichtbar und von Politik und Verwaltung besser wahrgenommen zu werden. Finanziert wird es seit 2020 vom Senat, arbeitet jedoch selbstorganisiert und unabhängig.

*Elisabeth Voss*



Foto: Christian Muhrbeck

## „WOHNRAUM FÜR ALLE“ Solidarischer Wohnungskauf

Vor vier Jahren hat sich ein Verein gegründet, der Wohnungen kauft, um sie als bezahlbare Mietwohnungen für Bedürftige auf Dauer zu sichern. Bislang konnte „Wohnraum für alle“ allerdings nur zwei Wohnungen erwerben.

Foto: Sabine Mittermeier



Zweites „Stand-bein“ des Vereins: Wohnhaus in der Voigtstraße in Friedrichshain

Hauptschwierigkeit, so Beate Flechtker vom Verein, sei es, Kaufwohnungen zu vernünftigen Preisen zu finden: „Im Prinzip sind wir auf das Entgegenkommen der Verkäufer angewiesen, nur so können wir kostengünstige Mieten kalkulieren.“ Im Falle der ersten Wohnung, die 2018 in Spandau für eine fünfköpfige geflüchtete Familie erworben wurde, fand die vorige Eigentümerin die Idee so gut, dass sie zu einem Preisnachlass bereit war.

„Wohnraum für alle“ ist in Anlehnung an das „Mietshäuser Syndikat“ entstanden, wobei es dem

Verein schwerpunktmäßig um die Wohnraumversorgung von Geflüchteten geht. Vorbild ist die „WEG-Damit GmbH“ in Hamburg, die nach diesem Modell Wohnungen kauft, um sie langfristig der Spekulation zu entziehen. In Städten wie Berlin oder Hamburg, so Flechtker, seien ganze Häuser meist nicht mehr bezahlbar.

Die Finanzierung der Immobilien von „Wohnraum für alle“ erfolgt über Direktkredite von solidarischen Einzelpersonen. Dieses Geld, das zu maximal ein Prozent verzinst wird, bildet das notwendige Eigenkapital,

der Rest wird über Bankkredite finanziert.

Käufer und neuer Eigentümer ist nicht der Verein, sondern die „Solidarisch Wohnen SolWo GmbH“. Deren Gesellschafter sind der Verein sowie die Hamburger WEG-Damit GmbH. Satzung und Gesellschaftervertrag stellen sicher, dass eine Wohnung nicht weiterverkauft werden kann. Im Februar 2020 ist es gelungen, in der Voigtstraße in Friedrichshain eine zweite Wohnung zu kaufen. Über zwei weitere Wohnungen in diesem Haus werde derzeit verhandelt, so Flechtker.

Birgit Leiß

■ Der Verein sucht weitere Wohnungen zum Kauf und freut sich über Hinweise auf bezahlbare Angebote. Gesucht werden außerdem Menschen, die sich im Projekt engagieren wollen oder Direktkredite (ab 500 Euro) vergeben können.

Infos: [www.wohnraum-fuer-alle.org](http://www.wohnraum-fuer-alle.org)

## WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

### Der Bearbeitungsstau hat zugenommen

Durchschnittlich acht Wochen muss man in Berlin auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) warten, in manchen Bezirken sogar über drei Monate. Für Wohnungssuchende ist das eine Zumutung, schließlich braucht man den Schein, um eine öffentlich geförderte Wohnung („Sozialwohnung“) beziehen zu können.

Die Ausstellung eines WBS dauert in Berlin unzumutbar lange

Unrühmlicher Spitzenreiter ist Marzahn-Hellersdorf, wo die Bearbeitungszeit derzeit 17 Wochen beträgt. Begründet wird das mit deutlich steigenden Antragszahlen, einer „drastischen Zunahme“ unvollständiger Anträge und der Corona-Pandemie. Weil nur in Ausnahmefällen persönliche Vorsprachen möglich sind, müssten fehlende Unterlagen schriftlich angefordert werden, erklärt die Amtsleiterin.

Die Bearbeitungszeiten seien vor der Pandemie viel kürzer gewesen, heißt es auch im Bezirksamt Mitte. Noch im Februar 2020 brauchte man dort drei, inzwischen sind es zwölf Wochen. „Wir konnten den Bearbeitungsstau aber schon etwas abbauen, unser Höchststand war im Januar 2021 mit 15 Wochen“, so die zuständige Stadträtin Ramona Reiser (Linke). In der starken Zunahme der

Anträge sieht sie ein Indiz für die berlinweit steigende Mietbelastung. In Lichtenberg hat unter anderem der Zuwachs an neu fertig gestellten öffentlich geförderten Wohnungen zu steigenden Antragszahlen und damit auch zu einer Bearbeitungszeit von zwölf Wochen geführt. Die meisten anderen Bezirke schaffen es in vier bis fünf Wochen. Alle Bezirke betonen, dass die Bearbeitungszeit wesentlich kürzer ausfällt, wenn die Unterlagen vollständig eingereicht werden. „Die Leute füllen den Antrag nebenbei in der U-Bahn aus, fotografieren ihn ab und senden ihn dann oft noch in einem Dateiformat, das nicht lesbar ist“, sagt der Amtsleiter von Friedrichshain-Kreuzberg, Eckhard Sagitza. Der gute alte Postweg würde die Sache mitunter beschleunigen.

Birgit Leiß

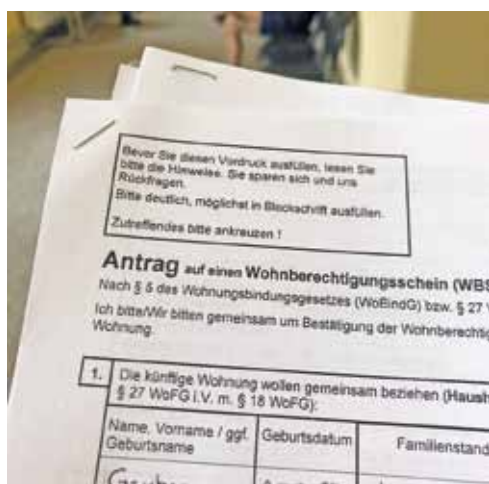


Foto: Nils Richter

## LEITFADEN DER ANTIDISKRIMINIERUNGSSTELLE

# Was heißt „fair vermieten“?

Ein angespannter Wohnungsmarkt rechtfertigt keine Diskriminierung. Vermieter sollen fair und transparent entscheiden, verständlich kommunizieren und bei Konflikten vorurteilsfrei agieren, sagt Christiane Droste von der Antidiskriminierungsstelle.

**MieterMagazin:** Die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt hat das Leitbild „Berlin vermietet fair“ entwickelt. Was enthält es konkret?

**Christiane Droste:** Es stellt in neun Leitsätzen dar, was faires Vermieten bedeutet: Es reicht vom Vermitteln übers Vermieten bis zum Verwalten. Wohnungsangebote sollen möglichst niedrigschwellig sein, also zum Beispiel nicht nur von internet-kundigen Interessentinnen und Interessenten

genutzt werden können. Die faire Vermietung erfordert transparente, nachvollziehbare Vergabeprozesse und -kriterien, diskriminierungsfreies Agieren bei Nachbarschaftskonflikten und ein Kommunizieren mit den Mieterinnen und Mietern in einer verständlichen, diskriminierungsfreien und leichten Sprache.

**MieterMagazin:** Bei der großen Konkurrenz um Wohnraum nicht so leicht durchzusetzen ...

**Christiane Droste:** Ein angespannter Wohnungsmarkt rechtfertigt keine Diskriminierung. Das unterschiedliche Wohnungsangebot in dieser Stadt muss auch die Vielfalt unserer Bevölkerung beachten: Alleinerziehende, große Familien, Menschen mit Behinderung, Menschen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, mit Migrationsgeschichte oder unter-



Foto: FMFW

„Ein angespannter Wohnungsmarkt rechtfertigt keine Diskriminierung“: Christiane Droste

schiedlicher sexueller Orientierung.

**MieterMagazin:** Der Leitfaden richtet sich vor allem an die Vermieter?

**Christiane Droste:** In erster Linie ja. Wir sprechen die kommunalen, die genossenschaftlichen und private Vermieterinnen und Vermieter an. Wer den Leitfaden unterzeichnet – und das haben schon einige getan – erkennt die Leitsätze an.

Interview: Rosemarie Mieder

■ Mehr unter <https://berlin-vermietet-fair.de/>

## WEBTIPP

### Berlins moderne Bauprojekte

Wer alles anschauen will, sollte sich Wanderschuhe anziehen und schon mal ein paar Tage Zeit einplanen: Die 140 Berliner Bauprojekte, errichtet in den zurückliegenden 16 Jahren, liegen nämlich quer über die Stadt verteilt. Aber dankenswerterweise hat sie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die an allen Projekten in irgendeiner Weise beteiligt war, in einer Werkchau zusammengefasst. Aufgrund der Corona-Pandemie kann die Ausstellung bisher nur online begangen werden. Eigentlich ein bisschen dröge – wäre da nicht der Stadtpaziergang mit Regula Lüscher, Berlins Baudirektorin a.D. Die Schweizer Architektin und Stadtplanerin dreht mit den Besuchern der virtuellen Ausstellung sozusagen per Youtube eine Abschiedsrunde. Zugegeben, sie startet anfangs ein bisschen grau und verhalten im Europa-Viertel. Aber spätestens beim neuen taz-Gebäude in der Friedrichstraße wird es spannend. Und wer Lüscher über einen ungewöhnlichen Wohnungsbau im Rollberg-Kiez, eine Sekundarschule in Mahlsdorf bis zum noch im Bau befindlichen Areal am Haus der Statistik folgt, holt vielleicht doch irgendwann die Wanderschuhe aus dem Schrank.

rm



Foto: Alexander Schippel

Bauen für Menschen  
– Berliner Bauprojekte seit 2005 in einer fotografischen Werkchau  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/werkchau](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/werkchau)

Anzeige



Klaus Lederer  
Spitzenkandidat

Am  
**26.9.**  
ist Mietenwahl!  
**X DIE LINKE.**

# Packen wir's endlich an!

**Die energetische Gebäudesanierung ist für das Erreichen der Klimaziele elementar**

Sommer 2021: Starkregen-Katastrophen im Westen Deutschlands, große Flächenbrände nach Rekordtemperaturen im Süden Europas – und am 9. August erklärt ein Expertenbericht des Weltklimarats, dass es bald unmöglich sein wird, die Erwärmung der Erde wie angestrebt unter zwei Grad, geschweige denn unter 1,5 Grad Celsius zu halten, wenn nicht umgehend begonnen wird, die Treibhausgasemissionen drastisch zu reduzieren. Der Klimawandel ist in voller Fahrt. Aber noch besteht Hoffnung, dem sich schneller drehenden Rad in die Speichen zu greifen. Passieren muss das in allen Bereichen: Verkehr, Produktion, Transport, Energie- und Landwirtschaft, Abfallentsorgung – und auch im Sektor Gebäude und Wohnen. Dessen Anteil am Gesamt-CO<sub>2</sub>-Ausstoß Deutschlands beläuft sich laut Deutscher Energieagentur (dena) auf 30 Prozent, 35 Prozent beträgt er am Energieverbrauch. Das zeigt, wie elementar die energetische Gebäude-Erneuerung für das Erreichen der Klimaziele ist. Packen wir's endlich an.

Die Wohnhäuser an der Schwelmer Straße in Lichterfelde Süd stehen seit über 90 Jahren. Für die 1919 gegründete Genossenschaft „Märkische Scholle“ waren sie eines ihrer ersten größeren Bauprojekte jenseits von Einfamilienhäusern: rund 450 Wohnungen in zwei- und dreigeschossigen Blocks. Zu Beginn der 1930er Jahre preiswert errichtet, sollten sie familiengerecht und bezahlbar sein. Dafür war die Architektur bescheiden, die Bauweise einfach, die Zimmer klein. Wohnanlagen wie diese gibt es zu Tausenden in deutschen Städten. Selbst wenn die Häuser über die Zeit gut in Schuss gehalten wurden – mit ihren dünnen Wänden, den ungedämmten Decken, jahrzehntealten Fenstern und Türen sind sie in der Regel enorme Energieverschwender. Für das Erreichen der Klimaziele, zu



Foto: Christian Muhrbeck

ter bezogen höchsten Energieverbräuche. Nur etwas mehr als 3,2 Millionen Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. „Die sind einerseits ohnehin energetisch deutlich günstiger aufgestellt“, erklärt Christian Stolte, Bereichsleiter Energieeffiziente Gebäude bei der Deutschen Energieagentur (dena). „Andererseits lässt sich bei ihnen auch besonders wirkungsvoll energetisch sanieren.“ Als die Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle in ihrer Siedlung in der Schwelmer Straße in den Jahren 2011 und 2012 eine eingehende Bestandsanalyse durchführte, wurde klar, dass es mit Instandsetzungs-

## Die Kernsanierung verlangt Mietern einiges ab

arbeiten und einer einfachen Wärmedämmung nicht getan sein wird. „Damals entschieden wir uns für eine Kernsanierung“, erinnert sich Dirk Lausch, Pressesprecher des Wohnungsunternehmens. Für die Mieterinnen und Mieter, von denen sehr viele seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen lebten (Durchschnittsalter: 65 Jahre) hieß das: erst einmal in eine Umsetzwohnung ziehen und einen Teil des Hausrats und der Möbel einlagern lassen. „Das ging zwar auf unsere Kosten, aber für viele Mieter dennoch bis an die Kante des für sie Erträglichen“, so Lausch.

Als die Genossenschaft damit begonnen hatte, die Wohnhäuser zu entkernen, um Elektrik, Leitungsrohre, Heizkörper und Fenster zu erneuern, die winzigen Bäder zu vergrößern, aufzustocken und die Fassaden zu dämmen, lag die erste staatliche Wärmeschutzverordnung für Gebäude in der Bundesrepublik fast vier Jahrzehnte zurück. Seitdem sind immer neue Gesetze erlassen

denen eine Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebereich um 40 Prozent bis 2030 gehört, stellen sie eine Herausforderung dar. Handlungsdruck lastet jedoch auf dem gesamten Gebäudebestand. Das macht der aktuelle Gebäudereport der Deutschen Energie-Agentur (dena) deutlich: Etwa 35 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland und 30 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen fallen durch Gebäude an. Zwei Drittel der dort benötigten Energie werden von den 19 Millionen Wohnhäusern verbraucht – der allergrößte Teil wird buchstäblich verheizt.

Die meisten Wohngebäude hierzu – mehr als 15 Millionen – sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie verfügen nicht nur über die größten Wohnflächen pro Kopf, sondern auch über die auf den Quadratme-



Fotos: Christian Muhrbeck



worden, die den Energieverbrauch zügeln sollten: das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) im Jahr 2000, das auf die Stromversorgung ausgerichtet war und durch das Erneuerbare-Energie-Wärmege- setz (EEWG) für die Wärmebereit- stellung 2009 ergänzt wurde. Dann die Energieeinsparverordnung EnEV, deren erste Fassung 2002 in Kraft trat und die – nach mehreren Novel-

Heizung und Warmwasserbereitung beansprucht 80 Prozent der Energie im Gebäudebereich

## Europa drückt aufs Tempo

Die Dekarbonisierung des Gebäude- und Bausektors ist auch international für die Erreichung der Welt-Klimaziele von entscheidender Bedeutung. Im dena-Gebäudereport machen folgende Zahlen die Notwendigkeit des Eingreifens deutlich:

- Bis 2050 wird sich der gesamte Gebäudebestand weltweit verdoppeln. Bis 2060 wächst die so bebaute Bodenfläche alle fünf Tage um die Fläche von Paris.
- In Europa ist der Gebäudebereich für etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Damit ist er der größte europäische Energieverbraucher.
- 35 Prozent aller Gebäude in den EU-Mitgliedstaaten sind älter als 50 Jahre, 75 Prozent des gesamten Bestandes muss als energieineffizient eingestuft werden. 80 Prozent aller heute existierenden Gebäude werden voraussichtlich auch 2050 noch in Benutzung sein.

„Den höchsten Energieverbrauch haben Ein- und Zweifamilienhäuser, und sie sind deutlich in der Überzahl“: Christian Stolte von der dena



Foto: dena

len – 2020 vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst wurde. Seit 2009 ist zudem ein Energieausweis Pflicht, der eigentlich klare Informationen über den realen Energieverbrauch eines Hauses liefern soll. Aber weil er nur von pauschalen



Foto: Lausch/Märkische Scholle

„Die Baukostensteigerungen bei der energetischen Sanierung werden durch die Einsparungen an Energie nicht ausgeglichen“: Ingenieur Taco Holthuizen (rechts, mit Märkische-Scholle-Vorständen)

Verbräuchen ausgeht, nutzt er genau dafür nichts. „In einem Dreijahresrhythmus werden ... die Anforderungen an den maximal zulässigen Energieverbrauch zur Gebäudetemperierung verschärft“, schreibt der Ingenieur Taco Holthuizen in seinem Vorwort zu einer Studie, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU in Auftrag gegeben hat. „Gleichzeitig

schießt der Einsatz von Baumaterial zur Reduktion der Heizenergie in die Höhe und wird zum Kostentreiber ersten Ranges.“ Die Baukostensteigerungen – Styropor etwa verteuerte sich allein in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 40 Prozent – könne durch Energiekostenreduktion nicht ausgeglichen werden.

Eine Statistik der Wohnungswirtschaft lässt ohnehin daran zweifeln, ob die derzeitigen Anstrengungen überhaupt ihr Ziel erreichen. Denn während zwischen 1990 und 2010 tatsächlich ein Rückgang des Energieverbrauchs um 31 Prozent verzeichnet werden konnte, stagniert er seitdem beharrlich. Nach Erhebungen des Bundeswirtschaftsministeriums sowie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) verbrauchten private Haushalte 2010 im Schnitt 130 Kilowattstunden

## Trotz Milliardenaufwand hat der Energieverbrauch zugenommen

(kWh) Wärmeenergie pro Quadratmeter und Jahr. Acht Jahre später ist es noch genauso viel. Und von 2018 zu 2019 stieg der Verbrauch von Heizenergie sogar wieder an, obwohl doch in den davor zurückliegenden zehn Jahren 385 Milliarden Euro in energetische Modernisierungen investiert worden sind. Als ein Grund für dieses Fiasko wird von der Wohnungswirtschaft häufig der „Rebound-Effekt“ genannt: Ist ein Wohnhaus erst einmal gut gedämmt, meinen viele Bewohnerinnen und



Foto: Christian Muhrbeck

Bewohner, sie könnten jetzt die Heizung ruhig ein wenig höher drehen, ohne dass dadurch höhere Kosten entstehen. Christian Stolte von der dena: „Fakt ist: Wenn wir so weitermachen wie bisher, werden wir die Klimaziele nicht erreichen.“

Die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sei ein Ansatzpunkt klimarelevanter Sanierung – aber eben nicht der einzige. Es müsse verstärkt eine neue Heizanlagentechnik eingebaut, der Umstieg auf erneuerbare Energieträger vollzogen und an Energiequellen der Zukunft wie etwa grünem Wasserstoff geforscht werden. Die Märkische Scholle hat bei der Sanierung in Lichterfelde Süd genau das getan: Wärmepumpen-Heizungsanlagen werden mit Wärme aus einer thermischen Solaranlage betrieben. In der warmen Jahreszeit speisen diese Anlagen direkt in Pufferspeicher für Heizung und Warmwasserbereitung ein. Wird überschüssige Wärme produziert, füllen sich sogenannte e-Tanks (400 Kubikmeter-Behälter pro Gebäude)



Foto: Andreas Franke/pa

**Energie entsteht in Europa noch zu 75 Prozent aus fossilen Brennstoffen**

■ In den Haushalten der europäischen Mitgliedstaaten entfallen allein auf die Bereiche Heizung und Warmwasseraufbereitung fast 80 Prozent des gesamten Energieverbrauchs. Geheizt und gekühlt wird bisher zu circa 75 Prozent mit Hilfe fossiler Brennstoffe.

Um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 erreichen zu können, hat die EU im Oktober letzten Jahres eine Strategie vorgelegt: Danach soll sich die Sanierungsgeschwindigkeit in den kommenden zehn Jahren mindestens verdoppeln.

rm







Bei der Fassaden-  
dämmung sind  
pauschale Vor-  
gaben des Förder-  
gebers nicht sinn-  
voll: Gedämmtes  
Gebäude der „Mär-  
kischen Scholle“

und speichern die thermische Energie auf Vorrat. Der Primärenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind um fast 85 Prozent zurückgegangen.

Freilich: Diese Technik ist nur mit gewaltigen Investitionen zu stemmen. Christian Stolte von der dena: „Es stellt sich die Frage, wie die Finanzlast verteilt wird.“ Ohne eine sozialverträgliche Antwort darauf wird die Akzeptanz derartiger Aufwendungen bei vielen Menschen weiter schwinden. Stolte: „Es kann nicht sein, dass die Kosten nur an die Mieter weitergereicht werden.“ Das ist aber so – wie eine Untersuchung des Berliner Mietervereins (BMV) im Jahr 2017 nachgewiesen



Fotos: Christian Muhrbeck

hat. Anhand von rund 200 Modernisierungsankündigungen in den Zeiträumen 2012 bis 2013 und 2015 bis 2016 wurde deshalb das Verhältnis von aufgewendeten Baukosten nach Art der Maßnahmen zur Mietentwicklung nach der Modernisierung

## Milieuschutz contra Klimaschutz

**MieterMagazin:** Klimaneutralität und sozialverträgliche Quartiersentwicklung – das lässt sich zusammen nicht machen. So lautet jedenfalls der Vorwurf ...

**Biedermann:** ... und da gibt es wirklich auch einen Konflikt, der mich seit vielen Jahren umtreibt. In Milieuschutzgebieten werden nur die gesetzlichen Mindeststandards bei energetischer Sanierung genehmigt. Es geht ja darum, niemanden durch steigende Mieten aus seinem Kiez zu vertreiben. Aber das bringt uns eben in die absurde Situation, dass Vermieter auch keine Fördermittel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch nehmen können. Die Voraussetzungen dafür sind nämlich erstens deutlich über den Mindeststandard hinausgehende Maßnahmen. Und zweitens werden solche Mittel erst nach Fertigstellung der Arbeiten und ent-

sprechender Begutachtung zuerkannt. Wir hingegen erteilen unsere Genehmigungen zu Beginn, auf Basis der Projektunterlagen. Als Bezirk versuchen wir natürlich, Lösungen zu entwickeln. Aber das passt alles einfach nicht zusammen.

**MieterMagazin:** Deshalb haben Sie nun – zusammen mit ihrem Amtskollegen aus Charlottenburg-Wilmersdorf – einen Diskussionsprozess in Gang gesetzt?

**Biedermann:** Genau. Aber ein entscheidender Anstoß kam dabei von der Technischen Universität Berlin, interessanterweise aus einem Institut, das sich mit Bauphysik und Baukonstruktion beschäftigt. Von dort wurde in Zusammenarbeit mit den beiden Bezirken ein Modellprojekt für zwei ausgewählte Quartiere beantragt: für die Miendorff-Insel in Charlottenburg und die Schillerpromenade in Neukölln. Die Deut-

analysiert. Das Ergebnis machte einen erheblichen miethrechtlichen Handlungsbedarf deutlich: Die Nettokaltmiete war im Schnitt von 4,73 Euro auf 7,14 Euro pro Quadratmeter im Monat gestiegen. Die Heizkosten hatten sich dagegen überwiegend trotz energetischer Maßnahmen im Jahr nach der Modernisierung nicht verringert. Gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel 2015 hatte man einen Mietenanstieg von fast 42 Prozent zu verzeichnen.

„Zur energetischen Sanierung gibt es keine Alternative“, hatte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild schon vor einem Jahrzehnt betont und ein Stufenmodell vorgestellt, das in Zusammenarbeit mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) und der Industrie- und Handelskammer (IHK) entstanden war. Für eine behutsame, sozialverträgliche Gebäudesanierung in Berlin sah es die schrittweise Erhöhung der energetischen Anforderungen für Bestandsgebäude mittels Grenzwerten in vier Stufen über fünf Jahre vor. 2012 lag ein weiterer Vorschlag auf dem Tisch: BUND, Deutscher Mieterbund und Deutscher Naturschutzring hatten ein sogenanntes „Drittelmodell“ ausgearbeitet: Kosten



Foto: Claudius Pflug

und Nutzen sollten zwischen Mietern, Vermietern und Staat möglichst ausgewogen aufgeteilt werden. Keiner der Vorschläge ist von der Politik aufgegriffen worden.

Die Aufwertung der Siedlung an der Schwelmer Straße durch Sanierung und Umbau ist offensichtlich. Mit der Aufstockung sind unterm Dach neue großzügige Wohnungen entstanden, die heutigen Wünschen und Erfordernissen von Familien entsprechen. Aber auch drei Viertel der ursprünglichen Mieterinnen und Mieter sind nach Abschluss der Arbeiten wieder in ihr modernisiertes Zuhause zurückgekehrt. Genossenschaftssprecher Dirk Lausch: „Wir haben der Bewohnerschaft von vornherein zugesichert, die Mietsteigerung zu deckeln.“ Die Genossenschaft begrenzte die Umlage der

„Zur energetischen Sanierung gibt es keine Alternative“: BMV-Geschäftsführer Reiner Wild

◀ Ein ausgeklügeltes Wärmesystem hat bei der energetischen Sanierung der „Märkischen Scholle“ für 85 Prozent Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung gesorgt

sche Bundesstiftung Umwelt (DBU) finanziert in diesem Jahr zunächst die Ausarbeitung eines sogenannten Werkzeugkastens, der Handlungsansätze enthalten wird, um übergreifende Klimaschutzmaßnahmen in Milieuschutzgebieten zu ermöglichen. Ideen dazu sollen von möglichst vielen Beteiligten kommen: Von Wissenschaftlern, Vertretern von Vermietern, Eigentümern und Mietern, Verbänden, Unternehmen, Umweltpersonen.

**MieterMagazin:** Und was könnte es am Ende bringen?

**Biedermann:** Idealerweise das Handwerkzeug für die Umsetzung von Maßnahmen, die dem Klima nutzen, ohne zu Verdrängung zu führen. Dass sich Akteure mit so unterschiedlichen Sichtweisen beteiligen, ist eine große Chance, Theorie und Praxis zu verbinden. So könnte beispielsweise

Foto: Jens SETHMANN



auch kleineren privaten Vermietern ein Rahmen für Sanierungsarbeiten angeboten werden. Die sind oft schon mit der Antragstellung überfordert und wissen nicht, was für ihr Haus überhaupt sinnvoll und machbar ist. Zum anderen müssen wir Lobbyarbeit leisten: die Politik davon überzeugen, dass wir passendere Förderinstrumente brauchen, um sowohl klimagerechte Sanierung als auch bezahlbare Mieten hinzubekommen.

Interview: Rosemarie Mieder

**„Wir brauchen Förderinstrumente, die dem Klima nutzen und die Mieter nicht verdrängen“: Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann**

Hauses ein und lege danach den Bedarf und die Möglichkeiten fest, um einen möglichst hohen Wirkungsgrad der Maßnahmen zu erreichen: „Wenn ich Gebäude angehe, die in der Vergangenheit schlecht saniert worden sind, ist Dämmen unumgänglich“, so Stolte. Aber es gibt Bestände – etwa in Berliner Großsiedlungen –, die sind schon ausreichend gedämmt. Bei anderen – etwa Häusern aus der Gründerzeit – ist zwischen Baukultur und energetischem Erfordernis abzuwägen. Hier kann ein Austausch der Heizungsanlagen effizient sein, die Möglichkeit von Solaranlagen auf den Dächern müsse geprüft werden. Und in Berlin, wo ein hoher Prozentsatz der Verbrau-

„Eine Deckelung der energetischen Sanierungskosten ist möglich“: Dirk Lausch, Sprecher der „Märkischen Scholle“

Sanierungskosten auf drei bis vier Prozent, anstatt der damals noch zulässigen 11 Prozent. So stiegen die Kaltmieten um 1,90 Euro bis maximal 2 Euro je Quadratmeter und die Heizungs- und Warmwasserkosten gingen um 1 Euro je Quadratmeter zurück.

Möglich wurde die Mietpreisdeckelung mit Fördermitteln und einer Quersubventionierung innerhalb der Genossenschaft – etwa durch die Einnahmen aus Dachgeschossaufbauten. Um Fördermittel zu bekommen, musste das Unternehmen jedoch eine Kröte schlucken: „... eine Dämmung der Hauswände, die zwischen 14 und 20 Zentimetern lag –

dabei hätte viel weniger ausgereicht, kritisiert Lausch: „Eine individuelle Beurteilung der Fördergeber wäre zielführender gewesen.“

Umfangreiche, durchdachte Klimaschutzinvestitionen wie das der Märkischen Scholle entstehen in Eigeninitiative – und mithilfe massi-

## Ein Sanierungsfahrplan für Gebäude

ver Fördermittel. Aber die würden in Berlin gerade einmal fünf bis zehn Prozent der Vermieter in Anspruch nehmen, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Warum sollten sie auch, wenn sie genau so gut mehr Miete nehmen können?“

Die unterschiedlichen Interessen von Eigentümern erforderten insofern den stärkeren Einsatz eines bauplanungs- und klimapolitischen Ordnungsrechts – ein Regelwerk, das vorgibt, wann Vermieter tätig werden müssen. Christian Stolte von der dena: „Wir brauchen Instrumente wie etwa einen Sanierungsfahrplan für die einzelnen Gebäude.“ Ein solcher schätze den Zustand eines

Foto: Christian Muhrbeck



cher über Fernwärme versorgt wird, ist der Energieträger ein entscheidender Ansatzpunkt. „Es könnte für alle Vermieter verpflichtend sein, einen solchen Sanierungsfahrplan aufstellen zu lassen“, so Stolte.

Der Berliner Mieterverein setzt sich nach wie vor – ergänzend zu den Energieberatungen – für eine verpflichtende Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Endenergieverbrauchs in 5-Jahres-Schritten ein, wie das Stufenmodell es seinerzeit schon vorsah. „Dadurch kämen die jeweils schlechtesten Gebäude als erste in die Sanierung“, so Reiner Wild. Anreize für Vermieter, von sich aus aktiv zu werden, gebe es derzeit nicht. Im Gegenteil: Mit der Entscheidung, 100 Prozent des CO<sub>2</sub>-Preises für fossile Energieträger wie Gas und Öl auf die Mieterinnen und Mieter abzuwälzen, setzt die Mehrheitsfraktion der CDU in der Koalition ein genau gegenteiliges Zeichen.

Rosemarie Mieder

Der seit 2009 obligatorische Energieausweis für Gebäude hat in seiner üblichen Form keine Aussagekraft



Foto: Christian Muhrbeck



Baustelle Calvinstraße 21 heute; letzter Mieter Czapara und Rechtsanwalt Müller

CALVINSTRASSE 21

# Schauplatz einer unendlichen Geschichte

**Das Haus Calvinstraße 21 ist seit über zehn Jahren Schauplatz der wohl härtesten und längsten Auseinandersetzung zwischen Bewohnern und Vermietern in der Stadt. Der Eigentümer hat es nicht nur geschafft, fast alle Mieter zu vergraulen, sondern auch seine Luxussanierung durchzuziehen – ungeachtet der Vorgaben des Milieuschutzes. Wie ist das möglich?**

Bundesweite Schlagzeilen machte die Calvinstraße erstmals 2010, als einer Mieterin Bad- und Küchenfenster zugemauert wurden. „So etwas ist nach wie vor fast normal hier“, sagt Roman Czapara sarkastisch – er ist der letzte Mieter im Haus. Als er vor einiger Zeit nach Hause kam, war plötzlich die Balkonbrüstung weg. Der Eigentümer, die Terrial Stadtentwicklung GmbH, will den einfachen,

aber funktionstüchtigen 1960er-Jahre-Bau komplett umbauen. Von einer Modernisierung könne keine Rede sein, meint Czaparas Anwalt Christoph Müller. 19 Mal hat das Ehepaar Czapara gegenüber dem Eigentümer vor Gericht gewonnen. Doch das ändert nichts an den un-

## Sämtliche Mieter vor den Bauarbeiten geflüchtet

erträglichen Zuständen. Inzwischen sind alle anderen Mieter vor Lärm, Dreck, dem nicht-funktionierenden Fahrstuhl und anderen Schikanen geflüchtet.

Nachdem das Landgericht 2013 entschieden hatte, dass die verbliebenen Mieter die Modernisierung nicht dulden müssen, wurde das Baugerüst abgebaut, und es war ein paar Jahre lang Ruhe. Doch im April 2020, mitten im ersten Lockdown, wurde mit ohrenbetäubenden Fräs- und Stemmarbeiten begonnen – und das, obwohl nach wie vor kein gerichtlicher Duldungstitel vorlag. Die Senatsverwaltung für Umwelt lehnte ein Einschreiten zunächst ab. Erst auf Drängen des Anwalts



Fotos: Sabine Mittermeier

wurden die lärmintensiven Arbeiten auf zweieinhalb Stunden am Tag begrenzt – ohne dies jedoch zu kontrollieren. „Ich habe mir ein Messgerät gekauft, und das zeigte dann Werte von über 90 Dezibel“, berichtet Roman Czapara. Wegen der mehrfachen Verstöße gegen den Lärmschutz wurde schließlich gegen den Bauherrn ein Strafbefehl erlassen. Die Presse schaltete sich ein. Die Reaktion der Terrial: eine fristlose Kündigung mit Räumungsklage (hierzu unsere Infobox). Rechtsanwalt Müller spricht von einem „Komplettversagen“ der Verwaltung: „Die Berliner Justiz hat im Wesentlichen ihren Job gemacht, aber das Bezirksamt setzt den Machenschaften des Investors wenig Widerstand entgegen.“ So werden derzeit in den Leerwohnungen, die

Baustelle ► Calvinstraße 21 im Jahr 2012

### Sieg für die Meinungsfreiheit

In Interviews mit dem rbb und Spiegel-TV hatte Roman Czapara die unzumutbaren Zustände im Haus geschildert und die Vermutung geäußert, dass die Terrial bewusst die Corona-Pandemie ausnutzen würde, um Druck auszuüben. Wegen „wahrheitswidriger Tatsachenbehauptungen“ kündigte ihm der Vermieter daraufhin Ende April 2020 fristlos. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage zurück. Es handele sich um zulässige Meinungsäußerungen. Die einzige Tatsachenbehauptung, nämlich dass der Fahrstuhl seit Herbst 2019 nicht funktionsfähig ist, entspreche der Wahrheit, so das Gericht. Die Äußerung seines Anwalts „Da steckt eine Strategie dahinter“ müssten sich die Mieter nicht zurechnen lassen (AG Mitte vom 27. April 2021 – 3 C 184/ 20). Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, die Terrial hat Berufung eingelegt. *bl*



Foto: Sabine Münch

dem Milieuschutz unterliegen, Fußbodenheizungen eingebaut. Das ist im Milieuschutz nicht genehmigungsfähig und wurde von der Terrial auch gar nicht beantragt. „Alleine kann man das nicht durchstehen, ohne die Unterstützung durch den Mieterverein und Rechtsanwalt Müller wären wir schon lange weg“, sagt Roman Czapara. Sogar der Richter habe ihm gesagt: „Sie müssen hier raus, das ist unzumutbar!“, erzählt er fassungslos. *Birgit Leiß*

## BESONDERE SIEDLUNGEN

# Das Gallische Dorf im Norden Berlins

In der Siedlung am Steinberg in Tegel werden die Wohnungen von Generation zu Generation weitergegeben. Wer „erst“ vor 30 Jahren zugezogen ist, gilt hier als Neuling. Doch die dörfliche Idylle mit Straßennamen wie „Am Brunnen“ und „Kehrwieder“ täuscht. In Sachen Widerstand machen die rüstigen Mietrebellen ihren Kolleginnen und Kollegen aus Kreuzberg noch einiges vor.

Brigitte und  
„Dorfbürgermeister“  
Hartmut Lenz,  
Protestpavillon

„So etwas gibt man doch nicht auf, wir leben hier im Paradies“, sagen Brigitte und Hartmut Lenz, während sie vor ihrem Haus auf der Veranda sitzen und auf den weitläufigen Garten schauen. Hier wurde Hartmut Lenz 1952 geboren, seine Großeltern gehörten 1920 zu den Erstbezüglern. Der heute 69-Jährige erinnert sich noch gut an die Karnickel-

früher mehrere Generationen, in den Anfangsjahren auch noch mit Untermieter. Ein Bad gab es nicht, gekocht wurde auf dem Kohlebeistellherd. 1965 ließen Lenz' Eltern mit Genehmigung des Bezirks, dem die Siedlung damals gehörte, eine Kokscentralheizung einbauen. Dass man nur noch eine Feuerstätte im Keller einheizen musste, galt damals als Fortschritt. Später ließ die Familie dann eine Gasheizung installieren. „Wenn wir Mieter nichts gemacht hätten, wären die Häuser schon vor

## Kleckse in der Landschaft

50 Jahren eingestürzt“, sagt Hartmut Lenz. Er ist so etwas wie ein inoffizieller „Dorfbürgermeister“ führt gern durch die kleine Siedlung, die auch Kleinkleckersdorf genannt wird. Als sie gebaut wurde, waren nämlich drumherum nur Felder, von weitem sahen die Häuser wie Kleckse aus.

Vom „Kampffeld“ im Lenz'schen Garten, wo an die verstorbenen Bewohner erinnert wird und außerdem Transparente aufbewahrt werden, sind es nur ein paar Schritte zum Protest-Pavillon. Seit über sieben



Fotos: Nils Richter

Jahren ist er täglich besetzt, an sieben Tagen die Woche. Es dürfte die am längsten existierende Dauerkundgebung Berlins sein. Denn seit 2010 ist in der beschaulichen Siedlung am nördlichen Stadtrand nichts mehr, wie es einmal war.

Die Angst geht um – die Angst, aus seinem langjährigen Zuhause vertrieben zu werden. Seinerzeit wurde die Siedlung nämlich von dem Wohnungsunternehmen GSW an eine Fondsgesellschaft verkauft. Die hat große Pläne für die begehrten Einfamilienhäuser im Grünen, denn dank Denkmalschutz winken attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Die Mieter wurden mit Modernisierungsankündigungen geschockt, die eine Vervielfachung ihrer Mieten bedeutet hätten. Doch sie wehrten sich gemeinsam und haben dem Eigentümer bis heute einen Strich durch die Rechnung gemacht.



Foto: Ernst Hornig

## Einfacher Wohnraum für Kriegswitwen und Invaliden

Kurz nach dem 1. Weltkrieg beschloss die Gemeinde Tegel, eine Kleinhauassiedlung mit einfachem und preisgünstigem Wohnraum für Invaliden, Witwen und andere Bedürftige zu errichten. 1919/1920 wurde die Siedlung am Steinberg durch den Berliner Architekten und Stadtbaumeister Ernst Hornig gebaut. Er soll auch selber eines der Häuschen bezogen haben. Neben 62 Wohneinheiten in fünf Reihenhauszeilen sowie einem Doppelhaus entstanden auch drei Mehrfamilienhäuser. Jede Wohneinheit, auch die Geschosswohnungen, haben einen Garten. Bis in die 1960er Jahre wurde er vorwiegend zur Selbstversorgung genutzt. Bis Mitte der 1980er Jahre wurde die landeseigene Siedlung von Bezirk verwaltet, dann wurde sie an die GSW verkauft. Nach ihrer Privatisierung veräußerte die GSW die Siedlung 2009/2010 an eine private Investorengruppe, die „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft mbH“. *bl*

ställe und an die Nutzgärten: „Jeder Quadratzentimeter wurde verwendet, um Kartoffeln, Schalotten und Johannisbeersträucher anzupflanzen.“ Heute sind es reine Ziergärten mit Blumen und Rasen, nur ein paar alte Birnbäume stehen noch. In den 38, kaum 80 Quadratmeter großen Reihenhäuschen wohnten

In den bereits  
umgebauten Stone-  
hill Gardens wohnt  
die „Prominenz“





Bis vor einigen Jahren an vorderster Front mit dabei: „Oma Anni“, Hartmut Lenz' mittlerweile verstorbene Mutter, die mit 94 Jahren auf einem Wahlplakat der Linken ihren Protest gegen die Verdrängung kundgetan hat.

Wie sich die „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft mbH“ die neuen Zeiten in den „Stonehill Gardens“ vorstellt, kann man sich an den bereits umgebauten Häusern in der Siedlung anschauen. Terrasse mit großer Fensterfront, Kamin, Fußbodenheizung Swimmingpool – so exklusiv kann man nun unter 100 Jahre alten Obstbäumen wohnen, schreiben die Vermarkter auf ihrer Website. Man habe das Ensemble aus dem Dornröschenschlaf erweckt. Für rund eine Million Euro werden die Häuschen an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft. Mietpreis: über 3600 Euro. „Bei uns wohnt nun die Prominenz“, sagt Lenz. Doch er grüßt auch die Neuen freundlich: „Die können ja nichts dafür.“

Der Kontrast zu Edith Frankes Zuhause könnte nicht größer sein. Ihr Haus ist noch im Originalzustand, inklusive Badeofen, den die 86-Jährige noch selber beheizt. Ein Nachbar schaut täglich nach dem Rechten, besorgt Holz und beheizt den Ofen in der Küche. In Kleinkleckersdorf kümmert man sich umeinander. „Wir passen aufeinander auf, und wenn jemand mal einen Tag lang nicht gesehen wird, hämmern wir an die Tür“, meint ein Bewohner, der seit

seiner Geburt vor 81 Jahren in der Siedlung am Steinberg lebt. Jeden Dienstag treffen sich einige Nachbarn bei Edith Franke, und freitags wird zusammen „Let's Dance“ geguckt. Die alte Dame kann zwar nicht mehr tanzen, aber sie ist ein großer Tanzfan. Die anderen von der Mieterinitiative unterstützen sie auch bei ihrem Kampf vor Gericht. Edith Franke wurde als erste auf Duldung der Modernisierung verklagt. Um 1667 Euro sollte ihre Miete steigen. Das Gericht entschied, dass sie die Luxusmodernisierung nicht dulden muss, weil damit anstelle der jetzigen Mietsache etwas völlig Neues entstehen würde.

### Grundbuch-Klausel gegen Verdrängung

Von Edith Frankes Haus führt der Dorfbürgermeister – unterbrochen von kurzen Schwätzchen mit Nachbarn – zu den drei Mehrfamilienhäusern am Ende der Straße. Sie wurden 2019 von der „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft“ weiterverkauft. Lenz setzte sich mit Vertretern des neuen Eigentümers an einen Tisch und handelte für jeden Mieter einzeln aus, wie er oder sie es haben will. Das Ergebnis: nur moderate Mietsteigerungen durch die Modernisierung. Die Gärten, die zu jeder der 52 Quadratmeter großen Etagenwohnungen gehören, können bleiben und werden lediglich versetzt.



Die mittlerweile verstorbene „Oma Anni“ (zweite von rechts) brachte es mit ihrem Protest sogar auf ein Wahlplakat

Was den Komplettumbau der Reihenhäuschen betrifft, kommt der Eigentümer nur zum Zug, wenn jemand auszieht oder verstirbt. Als Riesenglück erwies sich eine mieterschützende Klausel in den Kaufverträgen – auf die die Mieter aber erst durch eigene Recherchen im Grundbuchamt gestoßen waren. Demnach sind ohne ihre Zustimmung nur unwesentliche bauliche Veränderungen zulässig. Doch der lange Kampf nagt an der Substanz, wie Lenz sagt: „Die wollen uns alle mürbe machen und probieren alle möglichen Tricks.“ Das Durchschnittsalter sei um die 80, die älteste Mieterin ist 103 Jahre alt. „Die wollen uns raushaben und deshalb demonstrieren wir weiter“, bekräftigt Lenz. *Birgit Leiß*

Statt Beschaulichkeit herrscht jetzt Kampfstimmung



„Wir haben ▶  
jetzt einen stadtwei-  
ten Schutz für Mie-  
ter“: Stadtentwick-  
lungssenator Sebas-  
tian Scheel (Linke)

## BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

# Umwandlungsschutz für ganz Berlin

Um das Baulandmobilisierungsgesetz in Berlin in Kraft zu setzen, hat der Senat die gesamte Stadt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Damit verhindert Berlin nun als erstes Bundesland die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Weitere Verbesserungen sind in Vorbereitung.



Foto: Nils Richter

Im vergangenen  
Jahr gab es noch  
19000 Umwand-  
lungen in Berlin

Mit dem von der Bundesregierung beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde das Baugesetzbuch geändert. Die Länder haben nun die Möglichkeit, Gebiete mit

angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, in denen Mietwohnungen nur mit einer besonderen Genehmigung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen. „Die Umwandlungsverordnung kann stadtweit helfen, das Mietwohnungsangebot zu schützen“, sagt Berlins Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke). „Die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum führt zum Verlust an bedarfsgerechten Mietwohnraum in der gesamten Stadt.“ Allein im Jahr 2020 wurden in Berlin über 19000 Mietwohnungen umgewandelt.

Mit der neuen Verordnung werden Umwandlungen im Grundsatz nicht zugelassen. Eine Genehmigung muss aber erteilt werden, wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel die Mietenden veräußert werden soll. Eine bloße Absichtserklärung des Eigentümers reicht dafür nicht aus. Er muss eine notariell aufgesetzte „Willensbekundung“ der Mieterinnen und Mieter vorlegen. Genehmigt werden muss eine Umwandlung ebenfalls, wenn das Haus unter den Erben des Eigentümers aufgeteilt oder die Wohnungen an Familienangehörige verkauft werden sollen. Die Regelung gilt für alle bestehenden Mietshäuser mit mehr als fünf Wohnungen. Damit sollen Kleineigentümer geschützt werden. Der Bund hat den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, die Grenze auf drei Wohnungen abzusenken oder auf 15 anzuheben. Doch der Senat ist zu dem Schluss gekommen, dass sich eine Abweichung in Berlin nicht rechtfertigen ließe, denn es gibt hier nur wenige Mietshäuser mit vier oder fünf Wohnungen, die zudem im Umwandlungsgeschehen keine große Rolle spielen. Der Berliner Mieterver-

ein (BMV) hält es dennoch für nicht nachvollziehbar, dass der Senat den Spielraum nicht voll ausnutzt. In Neubauten greift der Umwandlungsschutz nicht. Das Gesetz gilt nur bis Ende 2025 und kann vom Land Berlin nicht verlängert werden. Der BMV fordert, dass alle Bezirke das Umwandlungsverbot streng durchsetzen. Die Senatsverwaltung erstellt zurzeit eine „Arbeitshilfe“, damit die Bezirke einheitlich vorgehen können.

## Umwandlung ist ein lukratives Geschäft

Die Umwandlung ist seit Langem ein sehr lukratives Geschäft. Seit 1991 wurden in Berlin etwa 290000 Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt. Die Nachfrage nach Wohnen im Eigentum steht dabei nicht im Vordergrund. Rund zwei Drittel aller umgewandelten Wohnungen werden vermietet. „Es geht im Kern nicht um eine Selbstnutzung, sondern um ein Geschäftsmodell zu Lasten der Mieterinnen und Mieter“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Mieter von umgewandelten Wohnungen werden oft mit teuren Modernisierungen konfrontiert und müssen ständig Eigenbedarfskündigungen fürchten. „Berlin braucht keinen Zuwachs an Eigentumswohnungen“, so Wild. Mit dem Umwandlungsverbot nutzt Berlin zunächst nur eine der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes. Dies hatte für den Senat die höchste Dringlichkeit. Das Gesetz erlaubt dem Land aber auch, zum Zweck des Wohnungsbaus das Vorkaufsrecht für brachliegende Bauflächen vereinfacht auszuüben, Baugebote auszusprechen und Befreiungen von den Baubeschränkungen eines Bebauungsplans zu erteilen. *Jens Sethmann*

Foto: Sabine Mittermeier

## Loch im Milieuschutz zumindest bis 2025 gestopft

Bisher gab es nur in Milieuschutzgebieten einen Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen. Doch dieser enthält ein großes Schlupfloch: Wenn der Eigentümer die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mietern zum Kauf anbietet, hat er Anspruch auf eine Genehmigung zur Umwandlung. Dazu genügt eine bloße Absichtserklärung des Eigentümers. Ob die Mieter dann tatsächlich ihre Wohnung kaufen, spielt keine Rolle. Dies wird weidlich genutzt: Allein in den letzten fünf Jahren sind in den Milieuschutzgebieten 29500 Wohnungen umgewandelt worden. In nur 65 Fällen haben die Mieter ihre Wohnung gekauft. Berlin hat 69 Milieuschutzgebiete mit über einer Million Bewohnern, ganz überwiegend in der inneren Stadt. Das stadtweite Umwandlungsverbot gilt nun auch im Milieuschutz. Dadurch wird die Umwandlungsregelung des Milieuschutzes jedoch nicht überflüssig, denn sie gilt auch über das Jahr 2025 hinaus. *js*

## FUSION VONOVIA/DEUTSCHE WOHNEN

# Neue Runde am Poker-Tisch

**Gleich nachdem der Zusammenschluss der Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen von Börsenspekulanten ausgebremst worden war, startete Vonovia einen neuen Übernahmever such. Sie legt für ein verbessertes Angebot noch einmal rund eine Milliarde Euro drauf – Geld, das letztlich aus den Taschen der Mieterinnen und Mieter kommt.**

Die sicher geglaubte Fusion der beiden größten deutschen Wohnungskonzerne ist Ende Juli vorerst gescheitert. Es haben nicht genug Aktionäre der Deutschen Wohnen das Übernahmeangebot der Vonovia angenommen. Vonovia bekam nur 47,6 Prozent der Unternehmensanteile unter seine Kontrolle. Die notwendige Quote von 50 Prozent wurde nicht erreicht, weil insbesondere Hedgefonds das Angebot ablehnten. Au-

re der Deutschen Wohnen sollen nun 53 Euro pro Aktie bekommen. Insgesamt legt Vonovia rund eine Milliarde Euro drauf. „Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass eine Kombination der beiden Unternehmen strategische, wirtschaftliche und wohnungspolitische Vorteile bringt“, sagt Vonovia-Chef Rolf Buch.

Ob sich die Hedgefonds darauf einlassen, ist nicht sicher. Diese Fonds sind Gelegenheitsjäger an der Börse, die mit dem Geld ihrer Anleger die größtmögliche Rendite erzielen wollen. Solange der Gewinn stimmt, ist es ihnen vollkommen gleichgültig, ob die Firmen, in die sie investieren, ihr Geld mit Wohnungen, Weizen oder Waffen verdienen. Durch die riesigen Geldsummen, mit denen die Hedgefonds jonglieren, haben sie eine enorme wirtschaftliche Macht, die sie hier zum Beispiel dazu nutzen, aus zwei fusionswilligen Wohnungskonzerne noch mehr Geld herauszuquetschen oder aber den Zusammenschluss platzen zu lassen. Vonovia und Deutsche Wohnen betonen, weiter zu ihrem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ zu stehen.

Dazu gehört das Angebot an das Land Berlin, 20000 Wohnungen aus den Beständen von Vonovia und Deutsche Wohnen zu kaufen. Auch dieser mit dem Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) abgesprochene Handel wird trotz der Fusionswirren weiter verfolgt. Der Senat prüft zurzeit den Wert dieser Wohnanlagen und will den Deal dann zügig unter Dach und Fach bringen.

Die Transaktion ist umstritten, denn mit dem Kaufpreis finanziert das Land Berlin die Fusion der Wohnungskonzerne mit und die Wohnungen haben zum Teil einen hohen Sanierungsbedarf. Zudem ist der Handel politisch heikel: Vonovia und Deutsche Wohnen wollen offensichtlich „gut Wetter machen“ und liefern der SPD Argumente für die Ablehnung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“.

## Die Finanzaufsicht bahnt den Weg

Vonovia erwartet, dass beim nächsten Fusionsversuch mehr als 50 Prozent der Deutsche-Wohnen-Anteilseigner das Angebot annehmen und der Milliardenhandel bis Ende September oder Anfang Oktober über die Bühne geht. Die Bundesfinanzaufsicht BaFin hat dafür den Weg gebahnt. Eigentlich gilt für einen erneuten Übernahmever such eine einjährige Sperrfrist, doch die BaFin hat die Vonovia davon befreit.

*Jens Sethmann*

### Erst feindlich, dann freundlich

Die Vonovia hat bereits 2015 erfolglos versucht, die Deutsche Wohnen zu schlucken – damals als „feindliche Übernahme“: Sie versuchte gegen den Willen der Deutsche-Wohnen-Chefetage, den Aktionären ihre Anteile abzukaufen. Das ist Anfang 2016 missglückt. Jetzt strebt Vonovia eine freundliche Übernahme an: Beide wollen zusammengehen, und die Deutsche Wohnen empfiehlt ihren Aktionären, das Angebot der Vonovia anzunehmen. Es entstünde ein riesiger Wohnungskonzern mit deutschlandweit rund 500000 Wohnungen, darunter allein 150000 in Berlin. *js*

genscheinlich waren ihnen 52 Euro pro Aktie zu wenig. Die Hedgefonds haben offensichtlich darauf spekuliert, dass Vonovia einen weiteren Übernahmever such starten und dabei ihr Angebot verbessern würde. So ist es auch eingetreten. Nur eine Woche nach dem Eingeständnis, dass der erste Anlauf gescheitert ist, kündigte Vonovia ein neues Angebot an: Die Aktionä-

**Die Konzern-Chefs**  
Rolf Buch und  
Michael Zahn;  
Demonstration  
gegen Mietwucher  
in Bochum



Foto: Christoph Soeder/pa



Foto: Malte Ossowski/Sven Simon/picture alliance

Für die Durchführung des Volksentscheids unterschrieben 360 000 Berlinerinnen und Berliner

VOLKSENTSCHEID „DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN“

# Ein Kreuz gegen Profite mit der Miete

Neben den Stimmzetteln zu den Bundestags-, Abgeordnetenhaus- und Bezirksverordnetenwahlen bekommen Berlins Wählerinnen und Wähler am 26. September auch den Abstimmungsbogen zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Der Berliner Mieterverein (BMV) unterstützt die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen, denn Wohnraum gehört nicht in die Hände profitorientierter Konzerne und nicht an die Börse.

[www.dw.enteignen.de](http://www.dw.enteignen.de)



Foto: Sulupress.de/picture alliance

## Gute Enteignung, schlechte Vergesellschaftung?

Nach Artikel 15 des Grundgesetzes können „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden“. Dies wurde noch niemals angewandt. Enteignungen nach Artikel 14 werden hingegen fast alltäglich vorgenommen, denn damit wird meist der Bau von Autobahnen oder der Braunkohleabbau ermöglicht. js

Seit Jahren gibt es Proteste gegen den Umgang der Deutsche Wohnen mit ihren Mietern, Moheb Shafaqyar: „Entschädigung ist nach dem Gesetz kein Verkauf zum Verkehrswert“

Große renditeorientierte Wohnungsunternehmen, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen haben, sollen dem Volksbegehren nach auf der Grundlage von Artikel 15 des Grundgesetzes vergesellschaftet werden. Das beträfe rund 240 000 Wohnungen, die in eine gemeinwohlorientierte Anstalt öffentlichen Rechts („AöR“) überführt werden sollen. Öffentliche Wohnungsbau-

gesellschaften und Genossenschaften sind davon ausgenommen. Fast 360 000 Berlinerinnen und Berliner haben das Volksbegehren unterschrieben. Das sind doppelt so viele wie nötig waren, um den Volksentscheid herbeizuführen.

Es steht kein konkretes Gesetz zur Abstimmung, vielmehr wird der Senat aufgefordert, alle Maßnahmen zur Vergesellschaftung von Grund und Boden einzuleiten. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat gleichwohl einen Entwurf für ein Vergesellschaftungsgesetz vorgelegt, in dem festgeschrieben wird, was zu welchem Preis in Gemeineigentum überführt werden soll.

Der Senat, der zu anstehenden Volksentscheiden immer eine offizielle Stellungnahme abgibt, bezog

gesetz wäre „politisch umstritten“ und „juristisches Neuland“. Bei der Schätzung der Entschädigungskosten geht der Senat von 29 bis 39 Milliarden Euro aus und rechnet mit gerichtlichen Auseinandersetzungen über die tatsächliche Höhe. Ohne das Volksbegehren weiter zu bewerten, zählt der Senat seine bisherigen wohnungspolitischen Aktivitäten auf und weist auf sein Ziel hin, den kommunalen Wohnungsbestand durch Neubau und Ankauf auf 400 000 Wohnungen zu vergrößern.

## Entschädigung gedeckt durch Mieteinnahmen

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ nennt die Stellungnahme des Senats eine „dreiste Desinformation“. „Es ist völlig unklar, wie der Senat auf seine Entschädigungssummen kommt“, sagt Sprecher Moheb Shafaqyar. „Eine Entschädigung nach Artikel 15 ist eben kein Kauf nach Verkehrswert.“ Die Initiative hat eine Entschädigungssumme von 7,3 bis 13,7 Milliarden Euro errechnet – ein Betrag, der durch die Mieteinnahmen zu finanzieren sei und somit den Berliner Landeshaushalt nicht belasten würde.

Das Volksbegehren hat jetzt schon erreicht, dass das Wohnen ein ganz zentrales Wahlkampfthema geworden ist. Alle Parteien müssen Antworten liefern, wie sie den sozialen Zusammenhalt in der Mieterstadt Berlin absichern wollen. Am 26. September haben es die Wählerinnen und Wähler in der Hand.

Jens Sethmann



Foto: Twitter

diesmal keine eindeutige Position. Die Koalitionsparteien sind sich in dieser Frage nicht einig. Die SPD lehnt das Volksbegehren ab, die Linke ist dafür und die Grünen befürworten es nicht vollständig. „Das grundsätzliche Ziel, den gemeinwirtschaftlichen Anteil an Wohnungen zu erhöhen, unterstützen Senat und Land Berlin“, heißt es in der Stellungnahme. In der Folge führt der Senat aber vor allem Argumente an, die gegen die Vergesellschaftung sprechen. Ein Vergesellschaftungs-



Foto: Peter Homann/Gegendruck



# Ja!

zum Volks-  
entscheid  
am 26.09.



/// DEUTSCHE  
WOHNEN & CO  
ENTEIGNEN

# Wahlen 2021

## Parteien zur Mieten- und Wohnungspolitik

**E**s ist gute Tradition, dass das MieterMagazin vor Wahlen die Ankündigungen der politischen Parteien im Bereich der Mieten- und Wohnungspolitik ausleuchtet. Anders als zuvor haben wir die Parteien jedoch nicht um die Beantwortung spezieller Fragen gebeten, sondern Aussagen in ihren Programmen und Äußerungen ihrer Fach- und Spitzenpolitiker zu bestimmten Themen zusammengefasst, die für Berlin von besonderer Bedeutung sind. Das erlaubt der Leserin und dem Leser Übersicht und Vergleich und räumt den einzelnen Parteien etwa gleich viel Platz ein.

Die Reihenfolge der Parteidarstellungen geht nach der jeweiligen Fraktionsgröße im Berliner Abgeordnetenhaus. Den Abschluss bilden die Forderungen des Berliner Mietervereins zu denselben Themen.

Wie immer geben MieterMagazin und Berliner Mieterverein keine Wahlempfehlungen. Doch wir bitten Sie, in ihre Wahlentscheidung mit einzubeziehen, wie die Parteien derart große Probleme der Hauptstadt wie die Bezahlbarkeit der Mieten, die Verfügbarkeit von Wohnraum und die Sicherheit vor Verdrängung gewährleisten, nein: erst einmal herbeiführen wollen. Dazu dient diese Analyse. Sie stützt sich auf Programmpunkte und Aussagen der Berliner Landesparteien, stellt aber, wo es Abweichungen oder Ergänzungen gibt, auch die Standpunkte der Bundesparteien dar.

Eine Bitte zum Abschluss: Machen Sie von Ihrem Recht Gebrauch und nehmen Sie an den Wahlen zu Bundestag, Abgeordnetenhaus und Bezirksverordnetenversammlung teil – dieses Mal noch erweitert um die Abstimmung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Wem der Gang ins Wahllokal zu beschwerlich oder pandemiebedingt zu problematisch ist, kann von der Möglichkeit der Briefwahl Gebrauch machen. So verhindern Sie, was verhindert werden sollte: dass wieder eine Fraktion die Mehrheit stellt, die in den Parlamenten auf jeden Fall nicht vorkommen wird – die der Nichtwähler.

Foto: Adobe Stock/Christian Schwiier



Untersucht haben wir Programm-Inhalte und Politiker-Aussagen zu den Themen:

- 1 Mietenbegrenzung, Mietendeckel, Mieten-Stopp
- 2 „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen
- 3 Neubau und Sozialer Wohnungsbau
- 4 Umwandlung
- 5 Die „Mietpreisbremse“
- 6 Energetische Sanierung
- 7 Wohnungsleerstand und Zweckentfremdung
- 8 Weitere individuelle Vorhaben

## Bauen, zukaufen, Mieten deckeln



**Mehr bezahlbare Wohnungen bauen, Mieten wirksam regulieren und Leerstand bekämpfen – das sind die wohnungspolitischen Kernforderungen der Berliner SPD.**

### 1

Die SPD Berlin bedauert das Mietendeckel-Aus. Als Reaktion auf das Urteil fordert Spitzenkandidatin Franziska Giffey jedoch keinen bundesweiten Mietendeckel, sondern formuliert allgemeiner: „Die Aufgabe, Mieterinnen und Mieter wirklich wirksam vor ausufernden Mieten zu schützen, muss auf Bundesebene angegangen werden.“ Konkret will man sich für einen fünfjährigen Mietestopp einsetzen.

### 2

Die Berliner SPD hat mehrheitlich beschlossen, das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ nicht zu unterstützen. Giffey argumentiert, dass man mit der Entschädigungssumme 100 000 neue Wohnungen bauen könne. Auch SPD-Fraktionschef im Abgeordnetenhaus Raed Saleh findet: „Dass man jemandem, der 3000 Wohnungen hat, diese Wohnungen wegnehmen will, obwohl er sich an Recht und Gesetz hält, finde ich total falsch.“

## Gegen Eigenbedarfskündigungen und Mietwucher

Kanzlerkandidat Olaf Scholz will im Bund den Neubau-Turbo anwerfen. 400 000 neue Wohnungen sollen jährlich gebaut werden, darunter 100 000 Sozialwohnungen. Das sei „ambitioniert, aber alternativlos“, so Scholz beim Deutschen Mietertag 2021. Bis der Neubau greift, will er ein bundesweites Mietemortatorium einführen. Außerdem kündigte er an, die Mietpreisbremse zu entfristen und Schlupflöcher, etwa Ausnahmen für möblierte Wohnungen, abzuschaffen. Weiterhin will man sich dafür einsetzen, Mieter vor Eigenbedarfskündigungen durch Erwerber zu schützen.

Der Straftatbestand Mietwucher soll reaktiviert werden. „Mietwucher ist kein Kavaliersdelikt – er ist ein Rechtsverstoß, der Folgen haben muss“, erklärt Johannes Fechner, rechtspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion. Weiter steht auf der Agenda der Bundes-SPD die Stärkung und rechtssichere Ausgestaltung des Mietspiegels. Mietspiegel dürfen keine bloßen Neumietenspiegel sein. Künftig sollen die Mieten der letzten acht Jahre herangezogen werden. **bl**

Keine einheitliche Haltung gibt es dagegen zu der gescheiterten Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia und dem von der SPD eingefädelt Deal. Während der Regierende Bürgermeister Michael Müller die Vereinbarung als Gewinn für die Mieter angepriesen hat, twitterte SPD-Finanzexpertin Cansel Kiziltepe: „Jeder kritische Kopf, aber auch Wirtschaftsliberale sollten gegen so eine Fusion sein.“ Zum neuerlichen Anlauf einer Übernahme hält man sich bei den Sozialdemokraten bedeckt. Die Partei spricht sich klar für den weiteren Ankauf von Wohnungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften aus. Das Ziel: 500 000 landeseigene Wohnungen bis in die frühen 2030er Jahre.

### 3

Der Neubau nimmt im Wahlprogramm der SPD einen breiten Raum ein. Bis 2030 sollen 200 000 neue Wohnungen gebaut werden, 70 000 davon durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Aber auch private Bauherren seien unverzichtbar. Man will ein Bündnis mit allen Akteuren, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Weitere Bausteine: effizientere Baugenehmigungsverfahren und die unbürokratische Vergabe von preiswerten Erbbaurechten an landeseigenen Wohnbauflächen zugunsten von Genossenschaften. Das von der SPD eingeführte „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ermögliche den Bau preisgünstiger Wohnungen und soll daher weiterentwickelt werden. „30 Prozent Sozialquote für Private und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit – damit wollen wir für bezahlbaren Wohnungsbau sorgen“, sagt Annika Klose, Direktkandidatin für den Wahlkreis Mitte. „Boden ist keine beliebige Ware und darf nicht dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen werden“, heißt es im Wahlprogramm. Der Bodenspekulation will man mittels Durchsetzung von Baugeboten und der Abschöpfung von Bodenwertzuwachsen entgegenwirken.

### 4

Berlin sei zum „Mekka der Zerstückler“ geworden, kritisiert die SPD-Abgeordnete Cansel Kiziltepe und forderte seit Langem schärfere Umwandlungsregeln. Das jüngst verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz sieht sie als Erfolg. Endlich könne der Hauptmotor für Verdrängung,

die spekulative Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen, gestoppt werden.

### 5

Die SPD ist überzeugt davon, dass die Mietpreisbremse vor rasant steigenden Mieten schützt. Daher hat sie sich auf Bundesebene erfolgreich für eine Verlängerung und Verschärfung eingesetzt. So wurde ein rückwirkender Rückzahlungsanspruch für zu viel gezahlte Miete eingeführt.

### 6

Zum Thema energetische Sanierung und einer gerechten Kostenaufteilung finden sich im Landesprogramm keine Aussagen. Berliner SPD-Politiker haben sich aber wiederholt für eine Reduzierung der Modernisierungumlage auf vier bis sechs Prozent ausgesprochen. Energetische Modernisierungen sollen sich am Prinzip der Warmmietenneutralität orientieren. „Wir wollen ein Förderprogramm für ökologische Maßnahmen“, erklärt die Bundestagskandidatin für den Wahlkreis Mitte, Annika Klose. Solaranlagen sollten möglichst auf jedes Dach. Die Kosten dafür sollen die Vermieter tragen.

### 7

Die SPD will die Gesetze gegen Zweckentfremdung und Leerstand verschärfen und Schlupflöcher schließen. Insbesondere soll gegen illegale Ferienwohnungen vorgegangen werden. Auch der Abriss von bezahlbarem Wohnraum zugunsten von Luxuswohnungen soll verhindert werden.

### 8

Die SPD plädiert für die Ausweitung des Miethausbesitzes. Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen seien geeignete Mittel, um Verdrängung und überzogene Mietsteigerungen zu verhindern, so die wohnungspolitische Sprecherin Iris Spranger.

Damit sich Mieter gegen unlautere Vermieter-Praktiken zur Wehr setzen können, hat man sich erfolgreich für eine kostenlose Mieterberatung in allen Bezirken eingesetzt. Um das Kleingewerbe zu schützen, fordert die SPD die Einführung eines Gewerbetriedeckels.

**Birgit Leiß**

### CDU

## Neubau statt Mietendeckel, Eigentum statt Enteignung



„Berlin-Plan“ nennt sich das 135-seitige Wahlprogramm der CDU, seit 2016 die größte Oppositionsfraktion im Abgeordnetenhaus. Das Motto: „Unser Berlin. Mehr geht nur gemeinsam.“

### 1

Im Wahlprogramm der Berliner CDU wird der Mietendeckel nicht erwähnt. Die Partei hat diese öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung als „Mieter-Täuschung“ abgelehnt und mit einer Klage vor dem Bundesverfassungsgericht aktiv zu Fall gebracht.

Für eine „verlässliche Mietpreisbegrenzung“ will die CDU „unverzüglich einen rechtssicheren, qualifizierten Mietspiegel“ erstellen. Statt weiterer Einschränkungen der Mietpreise will die CDU ein „Berliner Mietergeld“ einführen. Dieses soll auch an Haushalte mit mittleren Einkommen ausgezahlt werden, damit sie nicht mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Das „Mietergeld“ soll im Mietpreissegment von 8 bis 13 Euro pro Quadratmeter gewährt werden.

### 2

Die CDU lehnt das Volksbegehren zur Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungsunternehmen als „milliardenschwere linke

Enteignungsfantasterei“ ab, so Fraktionschef Burkard Dregger. „Ein Enteignungs-Gesetz wird es mit uns nicht geben.“ Die Vergesellschaftung sei wohnungspolitisch wirkungslos und die Entschädigungszahlungen würden „den Landeshaushalt über Jahre sprengen“.

Da aus Sicht der CDU nur der Wohnungsneubau gegen die Wohnungsnot hilft, werden Zukäufe von Bestandswohnungen in ihrem Wahlprogramm nicht thematisiert. Für den Wohnungsbau will die CDU geeignete Flächen für das Land Berlin ankaufen und „konsequent vergünstigt für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen“ – nicht nur landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch Genossenschaften, Baugruppen und privaten Immobilienentwicklern.

Um die Spekulation mit Grundstücken einzudämmen, verspricht die CDU, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass Baurecht befristet wird, Baugebote besser durchgesetzt werden können, Spekulationsgewinne konsequent besteuert und Modelle zur Umgehung der Grunderwerbsteuer bekämpft werden.

Gerade diese Vorschläge standen schon in der zu Ende gehenden Legislaturperiode des Bundestages in der CDU-SPD-Regierungskoalition zur Debatte, sind aber von der Unionsfraktion zurückgewiesen worden.

### 3

„Wichtigstes wohnungspolitisches Ziel“ der CDU ist es, die Wohnungsknappheit mit dem Bau von 300 000 Wohnungen in allen Preissegmenten zu beseitigen. Dazu soll in der kommenden Legislaturperiode die Wohnungsbauförderung auf 1,25 Milliarden Euro erhöht werden.

Für Neubauviertel schwebt der CDU ein „Berliner Quartiersmodell“ mit folgender Mischung vor: 15 Prozent Gewerbe, 15 Prozent Büros, 25 Prozent Mietwohnungen mit einer maximalen Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter, 15 Prozent Wohnungen bis 10 Euro pro Quadratmeter und 30 Prozent Eigentumswohnungen.

1 Nach dem Aus für den Berliner Mietendeckel steht nun die Forderung nach einem bundesweiten Mietestopp im Raum

„Der Wohnungsbau muss erleichtert, Genehmigungsverfahren beschleunigt werden“, fordert Christian Gräff, Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU-Fraktion. Der Neubau soll vorrangig durch Nachverdichtung in der Innenstadt entstehen.

Um Dachaufstockungen zu vereinfachen, will die CDU eine „Flexibilisierung beim Brandschutz“ prüfen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen vor allem durch Neubau ihren Bestand bis 2025 auf 400 000 Wohnungen erhöhen.

### 4

Die CDU will die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht beschränken. „Stattdessen wäre es vorteilhaft für Mieter, insbesondere für Familien, wenn sie für Selbsterwerb und Eigennutzung vom Land eine Förderung erhalten“, sagt Christian Gräff. Die CDU will nicht nur „landeseigene Zuschuss-, Darlehens- und Bürgschaftsprogramme auflegen“, sondern sich auch dafür einsetzen, dass das Baukindergeld des Bundes fortgesetzt wird, und dieses dann noch mit einem „Baukindergeld plus“ des Landes Berlin aufstocken. Außerdem sollen beim Wohnimmobilienkauf die ersten 300 000 Euro von der Grunderwerbsteuer befreit werden.

## Die Union im Bund zieht nicht überall mit

Die Vorschläge der Berliner CDU zum Vorgehen gegen die Spekulation mit Grundstücken und gegen Mietwucher finden sich im Bundestagswahlprogramm der CDU/CSU nicht wieder. Schon in der zu Ende gehenden Legislaturperiode standen diese Themen zur Debatte, sind aber von der Unionsfraktion im Bundestag zurückgewiesen worden. Der Berliner CDU-Spitzenkandidat Kai Wegner war daran als baupolitischer Sprecher der CDU/CSU nicht ganz unbeteiligt. Beim Mietrecht sieht die Union im Bund keinen Handlungsbedarf. „Wir setzen nicht auf rechtlich fragwürdige und ungeeignete Eingriffe wie den Mietendeckel“, heißt es in ihrem Programm. „Der beste Mieterschutz ist und bleibt ausreichender Wohnraum.“ Ziel sind 1,5 Millionen neue Wohnungen bis 2025. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, setzen CDU und CSU auch weiterhin auf die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und eine Wohngeldanpassung. js



Zur Förderung des Wohneigentums will die CDU zudem ein „Mietkauf“-Modell einführen.

## 5

Zwecks Mieterschutz setzt die CDU auf die vorhandenen Regelungen: Mietpreisbremse und Mietspiegel. „Mietwucher ist für uns nicht akzeptabel“, sagt die Berliner CDU und verspricht eine Initiative auf Bundesebene dagegen – auch dieses Thema hat die Bundes-CDU bisher jedoch konsequent abgeblockt.

## 6

Die CDU möchte die Klimaneutralität Berlins bis zum Jahr 2045 erreichen. Sie spricht sich für eine „Offensive zur Förderung energetischer Modernisierungen“ durch das Land Berlin aus. Der geförderte Anteil der Modernisierungskosten soll dabei nicht auf die Miete umgelegt werden können.

## 7

Zur Stärkung der Wohnungsaufsicht kündigt die CDU ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“ an, um Überbelegung, Vernachlässigung oder Zweckentfremdung von Wohnraum zu verfolgen.

## 8

Den Milieuschutz stellt die CDU infrage. Die Kriterien zur Festsetzung von Milieuschutzgebieten will die Partei kritisch überprüfen und vereinheitlichen.

Die CDU will prüfen, ob das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten zu einem „Landesamt für soziales Wohnen“ weiterentwickelt werden kann. Dies soll die „Vermittlung von sozialem Wohnraum für alle Bedarfsgruppen“ vereinfachen.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

2 360 000 Unterschriften haben den Volksentscheid zur Vergesellschaftung von Wohnraum auf den Weg gebracht

## DIE LINKE

# Eine soziale, ökologische und demokratische Stadt ist möglich

**DIE LINKE.**

**Vergesellschaftung, Sozialwohnungen, Wohnraumkataster – die Linke verspricht in ihrem Wahlprogramm mehr Mieterschutz und klare Regeln für private Vermieter.**

## 1

Leitsatz der Berliner Linken: Die Stadt ist vor allem eine Stadt für Mieter. Mit der Kippung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht wollen sie sich nicht abfinden und die mietpreisregulierenden Instrumente nachschärfen, die der Stadt zur Verfügung stehen: zuallererst die Deckelung der Mieten bei landeseigenen Wohnungsunternehmen. Bei Wiedervermietung im landeseigenen Bestand soll zudem die Belegungsquote von WBS-Berechtigten von derzeit 63 Prozent auf 70 Prozent steigen, und Zwangsräumungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften sollen ganz eingestellt werden.

Um Mieter mit geringen Einkommen zu entlasten, planen die Linken eine Ausrichtung der Mieten am Haushaltsnettoeinkommen. Ihr großes erklärtes Ziel ist jedoch ein bundesweiter Mietendeckel – zumindest aber eine vom Bund geschaffene Länderöffnungsklausel, die Handeln auf Länderebene ermöglicht.

## 2

„Wir können nicht warten, bis Berlin die Stadt mit den höchsten Mieten und die soziale Mischung in unseren Kiezen zerstört ist“, hat Klaus Lederer, Spitzenkandidat der Partei, erklärt, als die Berliner Linken ihre gesammelten Unterschriften an die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ übergaben. Von der Vergesellschaftung großer privater Immobilienkonzerne und dem weiteren Ankauf privater Bestände verspricht sich die Partei eine spürbare regulierende Wirkung. Dabei solle die Entschädigung bei Vergesellschaftung „sehr deutlich unterhalb des Marktwertes liegen“.

## 3

Beim Wohnungsneubau geht es den Linken nicht nur um Quantität, sondern auch um Qualität und Nachhaltigkeit. Dabei sollen landeseigene Unternehmen 75 Prozent aller Neubauwohnungen als Sozialwohnungen bauen. In einzelnen innerstädtischen Bereichen fordert das Programm eine Quote von 100 Prozent. Außerdem sieht es eine engere Kooperation mit Genossenschaften vor. Sie erhalten besseren Zugang zu landeseigenen Grundstücken,

wenn sie dort preisgünstig beziehungsweise preisgebunden bauen.

## 4

Gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen machen die Berliner Linken seit Jahren Front: „Eine Mietwohnung sollte immer eine Mietwohnung bleiben“, erklärt Stadtentwicklungssenator Scheel von den Linken. Künftig müsse eine solche Umwandlung bei einem angespannten Wohnungsmarkt und damit praktisch für ganz Berlin verboten werden. Die Zahl der Milieuschutzgebiete soll sich weiter erhöhen.

## 5

Zur bestehenden Mietpreisbremse äußert sich die Linke nicht, hat aber einige Vorschläge zur Preisregelung (siehe unter 1).

## 6

Mieterhöhungen durch Modernisierung sollen gebremst werden, etwa durch eine „Zuschussförderung für energetisch sinnvolle Maßnahmen“, die private Vermieter zu einer Belegungsbindung bei der Wiedervermietung verpflichten.



Foto: Nils Richter

7

Ein Instrument, um auf dem Berliner Wohnungsmarkt Zweckentfremdung und Leerstand effizienter zu ahnden, ist für die Partei ein sogenanntes Wohnraumkataster, eine Datenbank über den kompletten Wohnraum der Stadt. „Zudem liefert ein solches Kataster mehr Informationen als der Mietspiegel, der auf Basis einer repräsentativen Erhebung erarbeitet wird“, erklärte dazu Sebastian Scheel. Er erhoffe sich daraus auch genauere Angaben zur sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder zur Frage, ob Wohnungen überbelegt seien.

8

Illegale Hausbesetzungen nimmt das Wahlprogramm der Linken ganz ausdrücklich in Schutz: Sie seien „prägnante Aktionen zivilen Ungehorsams“ und sollten deshalb entkriminalisiert werden. Besetzer eines leerstehenden Gebäudes könnten sich nach einem Jahr sogar ein dauerhaftes Wohnrecht verschaffen. Die Bedingungen dafür will die Partei gesetzlich regeln. Für alle Aufgaben rund ums Wohnen will die Linke ein neues Landesamt für Wohnungswesen aufbauen.

Rosemarie Mieder

## Klimaneutralität bei Wohnungen bis 2040

150 000 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen will die Bundespartei der Linken pro Jahr errichten. Dabei gilt der Grundsatz: Einmal gefördert, immer gebunden. 50 Prozent des Wohnungsmarktes sollen künftig in öffentlicher und gemeinnütziger Hand konzentriert sein.

Die Modernisierungumlage sei abzuschaffen. Mietaufschläge dürften nur in Höhe der Einsparungen bei Heizung und Warmwasser erhoben werden. Eingeführt werden sollen verbindliche Sanierungspläne und ein bundesweiter Klima-Check aller Gebäude bis 2025. Bis 2040 soll der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein. **rm**

## BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

### Gemeinwohl und Klimaschutz unter einem Hut



Das 250-seitige Landeswahlprogramm der Bündnisgrünen steht unter der Überschrift „Grünes Licht für Morgen – Unser Plan für Berlin“.

1

„Der Mietendeckel war trotz allem richtig und ist immer noch notwendig“, sagt Katrin Schmidberger, wohnungspolitische Sprecherin der Berliner Grünen. Die Grünen sehen nun die Bundesregierung und den Bundestag

in der Pflicht, den Kommunen und Ländern eine Regulierung und Deckelung der Mieten zu ermöglichen. Unabhängig davon wollen die Grünen auf Landesebene alle Möglichkeiten nutzen, eine soziale Wohnraumversorgung mit dauerhaft bezahlbaren Mieten zu sichern. Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wollen sie den Mietendeckel gesetzlich verankern. Ihre Rolle soll außerdem in einem „Wohnungsgemeinwohlgesetz“ festgeschrieben werden. Außerdem möchten die Grünen einen Gewerbetenmietendeckel entwickeln.

2

Im Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sehen die Grünen einen „Weckruf an die Politik“. Sie unterstützen die Ziele des Volksbegehrens, stören sich aber daran, dass es nicht zwischen fairen und schlechten Vermietern unterscheidet, sondern nur nach der Größe geht. Die Grünen wollen den Druck des Volksbegehrens dazu nutzen, nach Wiener Vorbild einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand an Mietwohnungen von mehr als 50 Prozent zu erreichen. Dazu haben sie den „Mietenschutzschirm“ entwickelt. Immobilienunternehmen, die der Enteignung entgehen wollen, sollen ein Mietenmoratorium, preiswerte Wiedervermietungen, verlässliche Instandhaltungen und ein Wohnungstauschrecht zusagen. Die Grünen wollen das Vorkaufsrecht weiter konsequent nutzen und auch den gezielten Ankauf von Wohnungen, besonders die Rekommunalisierung von Sozialwohnungen vorantreiben.

3

Dazu schlagen sie vor, eine Ankaufagentur zu gründen. Mit dem neuen „Berliner Bodenfonds“ soll die strategische Ankaufspolitik ausgeweitet werden. „Wir erwerben die Stadt Stück für Stück zurück“, kündigen die Grünen an. Die Privatisierung landeseigener Grundstücke schließen sie aus.

„Berlin braucht mehr niedrigpreisige Wohnungen“, meinen die Grünen. Sie streben den Bau von jährlich 20 000 „überwiegend sozialverträglichen“ Wohnungen an. Neubauten im Hochpreissegment wollen sie vermeiden. Die Grünen setzen auf Nachverdichtung und Geschosswohnungen statt auf Eigenheimsiedlungen. Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus wollen die Grünen deutlich erhöhen. Sie soll besonders in dauerhaft sozialgebundene und möglichst CO<sub>2</sub>-neutral errichtete Wohnungen fließen.

Bei den Bauprojekten der landeseigenen Wohnungsunternehmen soll der Anteil geförderter Wohnungen deutlich steigen. Auch private Bauherren sollen mindestens 50 Prozent der Wohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bauen. Die Grünen wollen ebenso gemeinschaftliche und sozial integrative Wohnformen fördern.

Um möglichst viele Baugrundstücke zu gewinnen, wollen die Grünen das Vorkaufsrecht nutzen, Baugebote aussprechen und Entwicklungsgebiete ausweisen. „Aber: Neubau allein wird die Mietenexplosion nicht bremsen können“, betont Bettina Jarasch.

3 Den Bau neuer Wohnungen befürworten alle Parteien – einige sehen ihn als einzigen Weg aus der Wohnungskrise



Foto: Christian Muhrbeck

#### 4

Die Umwandlung ist in den Augen der Grünen ein „wesentlicher Treiber der Immobilienspekulation“. Sie fordern, die Umwandlung stadtweit und konsequent zu unterbinden. Die Bildung von Wohneigentum soll im Geschosswohnungsbau auf Neubauten beschränkt sein. Die Grünen wollen außerdem landespolitische Maßnahmen zum Schutz vor Eigenbedarfskündigungen prüfen. Eine Eigentumsförderung findet sich im Wahlprogramm der Grünen nicht.

#### 5

„Ich möchte, dass sich alle Berliner\*innen eine Wohnung in ihrem Kiez leisten können“, sagt Bettina Jarasch. Für die Grünen gilt der Grundsatz, dass Mieter grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben sollten. Modernisierungskosten sollen nur noch bei Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Barrierenbeseitigung auf die Mieten umgelegt werden. Die Grünen wollen sich im Bund dafür einsetzen, dass die Grundsteuer nicht mehr auf Mieter abgewälzt werden darf.

#### 6

Die Grünen wollen Berlin spätestens bis 2035 klimaneutral machen. Dazu müsse der Wohnungs-

bestand schneller saniert werden. Damit die Mieter nicht überfordert werden, will die Partei die jetzige Umlage der Modernisierungskosten durch ein Drittelmodell ersetzen. Die Kosten sollen zu je einem Drittel auf Vermieter, Mieter und Staat aufgeteilt werden. Ziel ist, dass die höhere Kaltmiete durch Energiekosteneinsparung aufgewogen wird und so die Warmmiete gleich bleibt. So lange dies vom Bund nicht umgesetzt wird, wollen die Grünen Modernisierungen mit Landesmitteln stärker fördern und die Umlage der Kosten wie im Mietendeckel kappen.

#### 7

Die Grünen wollen die Bezirke bei der Bekämpfung von Zweckentfremdungen schlagkräftiger machen, indem sie die Wohnungsaufsicht mit der Bauaufsicht verbinden. Abrisse von Wohnraum sollen konsequent untersagt werden. Spekulativen Leerstand möchten die Grünen durch Treuhänder und Beschlagnahmung beenden.

#### 8

Für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt wollen die Grünen ein Miet- und Wohnungskataster aufbauen. Mieterräte, Mieterbeiräte und selbstverwaltete Hausprojekte sollen in ihren Rechten gestärkt werden.

Jens Sethmann

Foto: Jens Sethmann

**4 Trägt Umwandlung zur Eigentumsbildung in der Bevölkerung bei oder ist sie nur ein Geschäftsmodell für vermögende Investoren?**

## Indirekter Mietenstopp und Eigentumsförderung

In ihrem Bundestagswahlprogramm fordern die Grünen nicht direkt einen Mietenstopp, sondern ein Gesamtkonzept, das unter anderem auch Mietobergrenzen ermöglicht. Bundesweit möchten sie auch den Erwerb von Wohneigentum fördern, etwa durch eine Begrenzung der Maklercourtage, eine Senkung der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer und ein Mietkauf-Modell. js

## AFD

# Vorschriften entrümpeln, Investoren nicht abschrecken



**Reglementierungen auf dem Wohnungsmarkt erinnern die AfD an DDR-Politik. Sie setzt vor allem auf Eigentumsbildung.**

#### 1

„Die beste Mietpreisbremse ist ein ausreichendes Wohnungsangebot“, verkündete die stellvertretende Bundessprecherin und Berliner Spitzenkandidatin Beatrix von Storch nach dem Mietendeckel-Aus durch das Bundesverfassungsgericht. Jegliche Mietpreisregulierung oder gar einen allgemeinen Mietenstopp lehnt die AfD ab: „Die Menschen brauchen mehr Wohnraum und keine sozialistische Zwangsbewirtschaftung des Mangels.“ Das würde nur zu einer Wohnungsnot führen, wie sie typisch für das SED-Regime gewesen sei:

„Verwahrloste, in vielen Städten nicht mehr bewohnbare Straßenzüge.“ Der „verfassungswidrige Vorstoß“, sagt die AfD-Landesvorsitzende Kristin Brinker über den Mietendeckel, sei einer Enteignung der Vermieter gleichkommen.

#### 2

Obwohl sich die AfD sonst für Volksabstimmungen einsetzt, hält sie das Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnungskonzerne für „ökonomischen Wahnsinn“, so der wohnungspolitische Sprecher der AfD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus, Harald Laatsch. Berlin müsste sich dafür nämlich hoch verschulden – auf Kosten von Investitionen in den Neubau. Am Ende, so Laatsch, bliebe nicht einmal genug übrig für die Instandhaltung: „Die Häuser

würden wie einst in der DDR verfallen.“ Einen solchen „schleichenden Gang in den Sozialismus“ müsse man verhindern. Im Übrigen sei die Deutsche Wohnen längst vergesellschaftet, argumentiert Laatsch: „Sie gehört ihren Aktionären. Würde sie verstaatlicht, verlieren Rentner, die Anteile gekauft haben, ihre Altersversorgung.“

#### 3

Die AfD setzt sich für mehr bezahlbaren Wohnraum für Gering- und Mittelverdiener ein. Erreicht werden soll das unter anderem über die Entrümpelung der Bauordnung. „Die überzogenen ökologischen Auflagen der öffentlichen Hand treiben die Baupreise in die Höhe“, erklärt Harald Laatsch. Außerdem fordert die AfD die Einrichtung eines Baulandka-

tasters, die Schließung von Baulücken und den Ausbau von Dachgeschossen. Genossenschaften sollen bei Vergabe landeseigener Grundstücke bevorzugt werden. Diese und die private Wohnungswirtschaft sollen den Neubau hauptsächlich leisten. Sozialer Wohnungsbau sei dagegen verzichtbar, stattdessen sollen Bedürftige Mietzuschüsse erhalten, mit denen sie sich auf dem freien Markt Wohnraum suchen können.

**4** ||||

Die AfD spricht sich vehement für Eigentumsbildung aus, daher will man Hemmnisse bei der Umwandlung wie in Milieuschutzgebieten abschaffen. „Milieuschutz und Weltoffenheit schließen sich aus“, heißt es im Wahlprogramm.

**5** ||||

Die AfD hält sämtliche Mietpreisregulierungen für überflüssig und investitionshemmend. Eine Äußerung zur bestehenden Mietpreisbremse enthält das Landeswahlprogramm der AfD nicht.

**6** ||||

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie die jüngst beschlossene CO<sub>2</sub>-Bepreisung will die AfD ersatzlos streichen. „Energetische Sanierungen sind Mietpreistreiber und weitgehend wirkungslos“, sagt der wohnungspolitische Sprecher Laatsch. Solche Vorschriften führten in die „Sackgasse einer Ökodiktatur“.

**7** ||||

Zweckentfremdungsverboten steht die AfD skeptisch gegenüber. Solch „überbordende Regulierungswut“ schrecke nur Investoren ab. Im Parteiprogramm kommt das Thema Leerstand und Zweckentfremdung nicht vor.

**8** ||||

Damit sich mehr Menschen Eigentum leisten können, soll die Grunderwerbsteuer gesenkt und staatliche Bürgschaften für den Kauf gewährt werden. Dass sich Berlin regelrecht damit brüste, eine Mieterstadt zu sein, sei absurd, so

Wohnungs-Experte Laatsch, und verweist demgegenüber auf solche Vorbilder wie Italien oder Spanien: „Nach unserer Überzeugung schützt Wohneigentum vor Altersarmut, Gentrifizierung und Mietsteigerungen.“

**Birgit Leiß**

## Wohnungsnot durch massenhafte Einwanderung

Gerade einmal zweieinhalb Seiten des über 200 Seiten starken Wahlprogramms der AfD zur Bundestagswahl widmen sich dem Bereich Wohnen. Die einzigen Punkte: Eigentumsförderung und „Mehr Wohngeld statt Sozialer Wohnungsbau“.

Ursache der Wohnungsnot ist nach Überzeugung von Udo Hemmelgarn, dem baupolitischen Sprecher der AfD-Bundestagsfraktion, die „Armutseinwanderung“. Jeder „syrische Rückkehrer“ entspanne den Wohnungsmarkt. Die Forderung nach einem bundesweiten Mietendeckel hält der Bundestagsabgeordnete für „hochgradig verantwortungslos“. **bl**

**FDP**

## Kein Dirigismus am Wohnungsmarkt



**Mitpreisbremse beenden, Milieuschutzgebiete abschaffen, Wohneigentum fördern – die Freien Demokraten wollen bisheriges Ordnungsrecht aufheben.**

**1** ||||

Die Freien Demokraten setzen auf Eigentum und positionieren sich gegen „immer

schrillere dirigistische Eingriffe in den Wohnungsmarkt“.

Dazu gehören für die Partei sowohl Mietpreisbremse als auch Mietendeckel. Es müsste stattdessen die Fortschreibung des Mietspiegels gewährleistet werden.

**2** ||||

Zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ fällt im Berliner Wahlprogramm der FDP kein Wort. Sie erklären dagegen, dass der größte Teil der Wohnungen in Berlin von privaten Projektentwicklern und Investoren gebaut würde – und das auch so bleiben müsse.

Grundstücke in Landeseigentum, die nicht für künftige Aufgaben benötigt würden, sollten in Zukunft zügig verkauft werden, um anderen Bauherren die Möglichkeit zum Wohnungsbau zu geben.

**3** ||||

Nur in einem „Dreiklang“ aus genossenschaftlichem, öffentlichem und privatem

Bauen sieht die Landes-FDP eine Voraussetzung, um das Wohnungsangebot auf dem angespannten Berliner Markt zu vergrößern: „Wir wollen uns daran messen lassen, bis 2030 zusätzliche 200 000

## Abschreibungen erhöhen, Grunderwerbsteuer senken

Das Bundeswahlprogramm der FDP hat einige im Landeswahlprogramm nicht genannten Vorschläge: Um den Wohnungsbau zu fördern, soll die lineare Abschreibung bei Wohnungsbauinvestitionen von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Mit einem Freibetrag von bis zu 500 000 Euro für natürliche Personen bei der Grunderwerbsteuer soll Wohneigentum gefördert werden. Dieser Freibetrag soll „wiederauffüllbar“ sein, damit er bei Verkauf für einen Neuerwerb wieder zur Verfügung steht. Share Deals bei Verkäufen von Immobilienpaketen sollen per Gesetz verhindert werden. **rm**



Foto: Marc-Steffen Unger



Wohnungen ermöglicht zu haben“, heißt es in dem Positionspapier. Instrumente dazu: ein Kataster, das systematisch Baulücken in der Stadt erfasst und der Planung zuleitet. Mit solch einem Baulückenkataster „würde man feststellen, dass Berlin die lückenhafteste Metropole Europas ist“, behauptet FDP-Spitzenkandidat Sebastian Czaja. Platz für neue Wohnungen sieht die FDP auch am Rande des Tempelhofer Feldes, bei der Überbauung von Einzelhandels- und Verkehrsflächen und in neuen Hochhäusern. Dort sollen mindestens 20 Prozent des geschaffenen Wohnraums einer Mietpreisbindung unterliegen. Damit all das unbürokratischer vonstatten geht, müsse die Landesbauordnung entschlackt, vereinheitlicht und das Bauplanungsrecht von den Bezirken auf die Senatsverwaltung übertragen werden. Eine Typenbaugenehmigung soll die Bearbeitung von Bauanträgen ebenfalls vereinfachen und beschleunigen.

#### 4

Die Partei spricht sich ausdrücklich für eine weitere Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und für die Einführung eines Mietkaufmodells aus. Die

landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollten ein Konzept vorlegen, um Mieterprivatisierung in ihrem Bestand anzukurbeln.

#### 5

Die FDP spricht sich für die komplette Abschaffung der Mietpreisbremse aus.

#### 6

Das Landesprogramm der FDP enthält keine Überlegungen zur Behandlung klimapolitisch relevanter Fragen im Baugeschehen, etwa die Praxis und Förderung energetischen Bauens und Sanierens.

#### 7

Das Zweckentfremdungsverbot soll nach Ansicht der FDP aufgehoben, Ferienvermietung der eigenen Wohnungen uneingeschränkt zugelassen werden.

#### 8

Als unzulässige Reglementierung betrachtet die FDP auch Städtebauliche Verträge („ausgehandeltes Bauordnungsrecht durch



Foto: Christian Muhrbeck

#### 6 Bei der energetischen Sanierung scheiden sich die Geister hauptsächlich an der Kostenverteilung

die Hintertür“) und Milieuschutzgebiete. Die wollen sie komplett abschaffen, denn die damit verbundenen Einschränkungen seien unverhältnismäßig und das Instrument Milieuschutz letztlich wirkungslos. Die „teure und ineffektive Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts“ müsse beendet werden.

Rosemarie Mieder



## BERLINER MIETERVEREIN

# Leistbare Mieten schaffen und leistbare Wohnungen bauen

**Der Berliner Mieterverein tritt für Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt und bei den Mietpreisen ein und hat auch die Bezieher niedriger Einkommen im Auge.**

#### 1

Dass der Mietendeckel wegen fehlender Gesetzgebungskompetenz für nichtig erklärt wurde, war aus Sicht des Berliner Mietervereins eine schwere Niederlage, da in ihm viel Hoffnung als wirksame Mietenbegrenzung lag, nachdem Stimmen in Wissenschaft und Rechtsprechung diesen Weg für

gangbar gehalten hatten. Nun bleibt das Problem steigender Mieten und erfordert eine wirksame Regulierung – jetzt auf Bundesebene. Berlin soll sich daher über eine Bundesratsinitiative für einen befristeten Mietestopp und mittelfristig für eine Begrenzung der Mieterhöhungen auf 1,5 % pro Jahr einsetzen. Mieterhöhungen nach Modernisierungen sind auf 4 % der Modernisierungskosten jährlich und höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter zu beschränken. Flankierende Mietenregulierungen sind erforderlich, solange ein am Bedarf vorbei realisierter Neubau überwiegend teure Wohnungen oder Eigentumswohnungen entstehen lässt.

#### 2

Die im Grundgesetz verankerte Vergesellschaftung ist als legitime Option zu nutzen, um die

derzeitige Marktmacht renditeorientierter Vermieter einzufangen und den Wohnungsmarkt zugunsten einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung in Ausgleich zu bringen.

#### 3

Unstreitig ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots erforderlich, aber ressourcenschonend und im leistbaren Segment durch Vermieter, die sich einer sozialen Wohnraumversorgung verpflichtet fühlen. Während auf Bundesebene jährlich zweckgebundene Fördermittel für mindestens 100 000 leistbare Wohnungen mit dauerhaften Bindungen bereit gestellt werden müssten, soll der Berliner Senat Bedingungen schaffen, unter denen der Wohnungsbestand der sich dem Gemeinwohl verpflichtenden Anbieter auf 50 % des gesamten Wohnungs-

5 Als Bundesjustizminister war Heiko Maas (SPD) 2015 für die Einführung der Mietpreisbremse verantwortlich

bestandes steigt. Die Berliner Immobilien Management (BIM) sollte dafür den städtischen Wohnungsunternehmen (beziehungsweise für andere gemeinwohlorientierte Träger im Konzeptverfahren auf Erbpachtbasis) mehr Grundstücke zu Verfügung stellen. Außerdem sollte der Bestand an städtischen Wohnungen durch Neubau, Ankauf und gegebenenfalls Vergesellschaftung auf 500 000 Wohnungen erweitert werden.

### 4 |||

Dem Schutz bestehender leistbarer Wohnungen dient die Einschränkung des Umwandlungsgeschehens, das vorrangig ein Geschäftsfeld von Investoren ist und die Mietpreisspirale antreibt – die oft überbeurten Kaufpreise wollen refinanziert sein. Der nun durch eine Änderung des Baugesetzbuches eingeführte Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist ein richtiger und wichtiger Schritt. Maßgeblich hängt der Schutz nun davon ab, wie schnell die Länder die erforderlichen Rechtsverordnungen erlassen, mit denen die Genehmigungsvorbehalte zur Anwendung kommen und wie hoch die Anforderungen an den Nachweis für Ausnahmen sind, auf die sich Vermieter berufen können, um die Genehmigung zu erhalten. So fordert der Berliner Mieterverein zum Beispiel die notarielle Beurkundung sowohl für die Absichtserklärung des Vermieters, zwei Drittel der Wohnungen nur an Mieter zu verkaufen, als auch für die Interessenbekundung der kaufinteressierten Mieterinnen und Mieter, die beide erforderlich sind, um die Genehmigung zur Umwandlung zu erhalten.

### 5 |||

Nachdem der Mietendeckel für nichtig erklärt wurde, richtet sich das Augenmerk wieder stark auf die seit 2015 geltende Mietpreisbremse. Nach wie vor entfaltet diese nicht ihr Potenzial, da Ausnahmen zu weit definiert und Verstöße nicht sanktioniert sind. Solange auf Bundesebene keine adäquaten Mietpreisregulierungen gelten, fordert der Berliner Mieterverein eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse dahingehend, dass insbesondere die Ausnahme der überhöhten Vormiete und der vorherigen beziehungsweise der umfassenden Modernisierung gestrichen und eine volle Transparenz bei der Miethöhe vor Vertragsschluss verpflichtend wird. Flankierend ist über eine Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz („Wucher-Paragraf“) sicherzustellen, dass diese Vorschrift wieder anwendbar wird und Mietpreisüberhöhungen mit Bußgeldern sanktioniert werden können.

### 7 Ist das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – zum Beispiel die Vermietung als Feriendomizil – unnötige Bevormundung oder notwendiger Eingriff in den Markt?



Foto: Sabine Münch

### 6 |||

Verbesserungsbedarf besteht nach wie vor bei der Umlage nach Modernisierung. Weder die 2019 beschlossene Kappung der Mieterhöhung auf 2 beziehungsweise 3 Euro pro Quadratmeter noch die Absenkung der Umlagemöglichkeit auf 8 % der Modernisierungskosten ist ausreichend, da weiterhin hohe Belastungen der Mieterinnen und Mieter drohen.

Die Umlage nach Modernisierung in ihrer jetzigen Form ist abzuschaffen, mindestens aber auf 4 % der Investition zu beschränken und bei 1,50 Euro pro Quadratmeter im Monat innerhalb von 8 Jahren zu kappen. Energetische Maßnahmen sollen möglichst wärmemietenneutral sein.

Aus Sicht des Mietervereins ist jetzt die Zeit reif, Gebäudeeigentümer ordnungsrechtlich zu Maßnahmen in Klimaschutz und Energieeinsparung zu bewegen und dies mit steuerlichen Erleichterungen zu unterstützen. Die Betriebskostenverordnung ist dahingehend zu ändern, dass die am 1. Januar 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf fossile Energieträger zu Lasten der Vermieter geht, damit dies für sie einen Anreiz zur energetischen Verbesserung darstellt. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf fossile Energieträger verteuert jetzt das Heizen für Mieterinnen und Mieter durch Abwälzung im Rahmen der Betriebskosten, doch die gewünschten CO<sub>2</sub>-Reduktionen können nicht durch sparsames Heizen erzielt werden.

### 7 |||

Die maßvolle Ausweitung des bezahlbaren Wohnungsangebots hilft nichts, wenn gleichzeitig bestehende leistbare Wohnungen vom Markt verschwinden. Berlin kann sich weder


den Leerstand, den Abriss noch die zweckfremde Nutzung leistbarer Wohnungen als Ferienwohnung leisten. Senatsverwaltungen, Bezirksämter und Steuerbehörden müssen daher mit gebündelten Kräften der Zweckentfremdung von Wohnraum ein Ende setzen. Wo Abriss unerlässlich ist, muss gewährleistet sein, dass Ersatzwohnraum entsteht, der dem Allgemeinwohl dient und nicht nur die Haushalte mit hohen Einkommen bedient.

### 8 |||

Um den Berliner Wohnungsmarkt wieder ins Lot zu bringen, sind weitere differenzierte und zielgerichtete Maßnahmen erforderlich. Deren wirksame Umsetzung setzt Informationen über den Wohnungsmarkt durch ein Gebäude-, Wohnungs- und Mietenkataster voraus, das der Marktbeobachtung, der Preisregulierung, dem Wohnraumschutz und der Transparenz dient. Die Aufwertung vor allem innenstadtnaher Wohngebiete hat auch das (Klein-) Gewerbe unter Druck gesetzt. Die in der Regel befristeten Mietverträge werden oft nicht verlängert oder zu Konditionen angeboten, die das nutzende Gewerbe nicht finanzieren kann. Es bedarf daher vor allem einer Gewerbemietpreisbremse, verbindlicher lokaler Gewerbemietpreisregelung sowie einer gesetzlichen Option auf Vertragsverlängerung nach Ablauf der ersten Vertragszeit. Nicht zuletzt braucht Berlin ein Wohnungswirtschaftsgesetz, in dem für gewerbliche Vermieter die Bildung ausreichender Instandhaltungsrücklagen verankert wird, Belegungsrechte für WBS-berechtigte Haushalte und besondere Bedarfsgruppen sowie Mitwirkungsrechte von Mietern und Mieterbeiräten festgelegt werden.

ww / sb

Die wohnungspolitischen Forderungen des Berliner Mietervereins an die künftige Berliner Landesregierung und die künftige Bundesregierung liegen als 12-seitige Broschüre vor und ist in der Geschäftsstelle Spichernstraße 1 erhältlich. Im Internet ist sie abrufbar unter [www.berliner-mieterverein.de/politik/forderungen-des-berliner-mietervereins-zu-den-wahlen-2021.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/politik/forderungen-des-berliner-mietervereins-zu-den-wahlen-2021.htm)

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Eigenbedarfskündigung

1. Eine Aktiengesellschaft kann sich nicht nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Vorstände oder eines Angehörigen ihrer Vorstände berufen.
2. Überträgt eine Aktiengesellschaft zur Umgehung dieser Einschränkung des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs einen geringfügigen Miteigentumsanteil (hier: 5/100) im Wege der Schenkung auf die Tochter eines Vorstands und kündigt sodann die aus der Kapitalgesellschaft und dieser natürlichen Person bestehende Vermietergemeinschaft wegen Eigenbedarfs, so kann hierin eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der Kündigungsvorschriften liegen, die zur Unwirksamkeit der Kündigung nach § 242 BGB führt.

BGH vom 30.3.2021 – VIII ZR 221/19 –

 Langfassung im Internet

Die vom Mieter im Jahre 2004 angemietete Wohnung wurde 2015 von einer Aktiengesellschaft (AG) erworben. Kurz danach kündigte die AG mit der Begründung, dass ein Vorstandsmitglied in die Wohnung einziehen wolle. Die hierauf gestützte Räumungsklage wurde – wegen der im Prozess sich zeigenden offensichtlichen Erfolglosigkeit – zurückgenommen.

Daraufhin übertrug die AG einen 5/100 Miteigentumsanteil an der Wohnung schenkweise der damals gerade volljährig gewordenen Tochter eines der Vorstände und Mehrheitsgesellschafters der AG.

Nach Eintragung des Bruchteileigentums der Tochter im Grundbuch erklärten die AG und die Tochter als nunmehrige Vermietermehrheit im Juli 2019 die Kündigung wegen Eigenbedarfs der Tochter.


Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht hatte darauf abgestellt, dass die Eigenbedarfskündigung unter Würdigung der Gesamtumstände rechtsmissbräuchlich sei, weil die AG als juristische Person keinen Eigenbedarf geltend machen könne und dies durch die schenkweise Übertragung eines völlig unbedeutenden Miteigentumsanteils an die Tochter eines Vorstandes lediglich umgangen werden sollte.

Der BGH hatte an dieser Wertung des Berufungsgerichts nichts auszusetzen.

### Duldungsklage

Einen Anlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung von Baumaßnahmen (§ 555 a Abs. 1, § 555 d Abs. 1 BGB) gibt der Mieter in der Regel (noch) nicht, wenn er die mit der Ankündigung der geplanten Baumaßnahmen verknüpfte Aufforderung des Vermieters zur Abgabe einer Duldungserklärung unbeachtet lässt. Die Bejahung eines Klageanlasses im Sinne von § 93 ZPO kommt erst in Betracht, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an die Ankündigung (erneut) vergeblich zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hat.

BGH vom 27.4.2021 – VIII ZB 44/20 –

 Langfassung im Internet

Am 27.11.2019 kündigte der Vermieter die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen ab dem 20.1.2020 sowie von Modernisierungsmaßnahmen ab dem 16.3.2020 an und forderte die Mieter unter Fristsetzung zum 31.12.2019 sowie unter gleichzeitiger Nachfristsetzung zum 6.1.2020 dazu auf, schriftlich mitzuteilen, ob sie die angekündigten Baumaßnahmen dulden werden.

Am 14.1.2020 reichte der Vermieter mit der Begründung, die Mieter hätten bislang keine Duldungserklärung abgegeben, Klage auf Duldung der angekündigten Maßnahmen ein. Nachdem die Mieter noch am Tag der Klagezustellung, dem 28.1.2020, per E-Mail eine Duldungserklärung übermittelt hatten, erklärte der Vermieter den Rechtsstreit unter Verwahrung gegen die Kostenlast für erledigt. Es ging nun nur noch um die Frage, wer nach übereinstimmender Erledigungserklärung die bis dahin entstandenen Kosten der Duldungsklage zu tragen hat. Die Vorinstanzen auferlegten dem Vermieter die Kosten des Rechtsstreits. Zu Recht, wie der BGH letztendlich entschied.

Trotz ursprünglicher Zulässigkeit und Begründetheit der Klage trafen den Vermieter nach dem Rechtsgedanken des § 93 ZPO die Kosten, wenn die Mieter keinen Anlass zur gerichtlichen Geltendmachung des Klageanspruchs gegeben und denselben sofort nach Zustellung der Klage beziehungsweise sofort nach Fälligkeit erfüllt oder den Kläger sonst klaglos gestellt hätten.

Das sei hier der Fall. Die Mieter hätten den Vermieter unmittelbar nach Zustellung der Duldungsklage klaglos gestellt, indem sie erklärt hätten, die angekündigten Maßnahmen dulden zu wollen. Sie hätten auch keine Veranlassung gegeben, Klage zu erheben.

Eine Partei gebe Veranlassung zur Klageerhebung, wenn ihr Verhalten vor dem Prozess aus Sicht des Klägers bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme biete, er werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu seinem Recht kommen. Das sei etwa der Fall, wenn sie eine fällige Leistung trotz Aufforderung nicht erbringe oder bei einem Duldungsverlangen eine Duldungserklärung trotz Aufforderung nicht abgebe.

Danach hätte im Streitfall ein Klageanlass allenfalls dann bestanden, wenn der Vermieter die Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an den Erhalt des Ankündigungsschreibens vom 27.11.2019 (erneut) zur

Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hätte. Denn die in dem Ankündigungsschreiben enthaltene Aufforderung hätte schon deshalb nicht ausgereicht, weil die Leistung der Mieter in Gestalt der Duldung der angekündigten Baumaßnahmen (§ 555 a Abs. 1, § 555 d Abs. 1 BGB) zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällig gewesen sei.

Da der Vermieter den Beginn der Baumaßnahmen für den 20.1.2020 angekündigt hatte, schuldeten die Mieter deren Duldung auch nicht vor diesem Zeitpunkt. Eine Mahnung gemäß § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB könne aber grundsätzlich erst nach Fälligkeit ausgesprochen werden, andernfalls sei sie wirkungslos. Die bereits im Ankündigungsschreiben gesetzte Nachfrist sei deshalb gegenstandslos gewesen.

Ob die Mieter aus Gründen der Rücksichtnahme auf das berechnete Interesse des Vermieters an einer geordneten Durchführung der geplanten Baumaßnahmen (§§ 242, 241 Abs. 2 BGB) verpflichtet waren, dem Vermieter bereits vor diesem Zeitpunkt ihre künftige Duldungsbereitschaft anzuzeigen, könne offenbleiben. Denn jedenfalls käme die Bejahung einer Klageveranlassung nur in Betracht, wenn die Mieter mit dieser etwaigen Pflicht vor Prozessbeginn in Verzug geraten wären. Dies sei mangels einer Mahnung nicht der Fall. Denn bei Modernisierungsmaßnahmen könne dem Mieter eine Erklärung über seine künftige Duldungsbereitschaft jedenfalls nicht vor Ablauf der ihm nach § 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB zur Mitteilung von Härtegründen sowie nach § 555 e Abs. 1 Satz 2 BGB zur Erklärung einer (Sonder-)Kündigung eingeräumten Fristen abverlangt werden. Diese Fristen seien vorliegend aber erst am 31.12.2019 abgelaufen. Aber auch wenn die vorgesehenen Arbeiten ausschließlich Erhaltungsmaßnahmen betreffen, könnte der Vermieter die seinerseits geforderte Abgabe einer Duldungserklärung erst nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an den Zugang der Ankündigung nach § 555 a Abs. 2 BGB verlangen. Denn auch in diesem Fall sei dem Mieter eine gewisse Zeit zur Prüfung des Anliegens des Vermieters zuzubilligen.


Schließlich sei eine Mahnung auch nicht nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB (kalendermäßige Bestimmung der Leistungszeit durch Vereinbarung) entbehrlich gewesen. Die einseitige Festlegung einer Leistungszeit durch die (doppelte) Fristsetzung in dem Ankündigungsschreiben hätte für die Anwendung dieser Vorschrift nur ausgereicht, wenn dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zugestanden hätte. Daran fehle es hier.

## Sozialklausel

**Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im**

## Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.

BGH vom 28.4.2021 – VIII ZR 6/19 –

 Langfassung im Internet

Vorliegend hat der BGH ein Urteil aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, in dem das Landgericht auf den Härteeinwand des Mieters angeordnet hatte, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde.

Der Mieter hatte hier gegen eine an sich wirksame Eigenbedarfskündigung unter Vorlage von Attesten eine gesundheitliche Härte eingewandt.

Noch nicht zu beanstanden sei – so der BGH –, dass das Berufungsgericht auch das Alter des Mieters und dessen auf mehr als dreißigjähriger Mietdauer beruhende Verwurzelung in der Wohnungsumgebung in seine Beurteilung, ob ein Härtegrund vorliege, miteinbezogen habe. Denn aus seinen Erwägungen werde hinreichend deutlich, dass es diese Umstände nicht bereits für sich genommen, sondern nur im Rahmen der Gesamtwürdigung mit den von ihm weiterhin bejahten gesundheitlichen Problemen als Härtegrund anerkannt habe. Damit habe es hinreichend berücksichtigt, dass sich die Faktoren Alter und lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können und deshalb ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB rechtfertigten.

Rechtsfehlerhaft sei es allerdings, dass das Berufungsgericht allein aufgrund der vom Mieter vorgelegten Atteste zu der Überzeugung gelangt sei, dieser leide unter den von ihm behaupteten Erkrankungen und sei aufgrund dessen „räumungsunfähig“.

Zwar habe der 8. Senat des BGH bereits entschieden, dass von einem Mieter, der geltend mache, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, als medizinischem Laien über die Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht verlangt werden könne, noch weitere – meist nur durch einen Gutachter zu liefernde – Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen.

Gemessen hieran habe der Mieter seiner Substanziierungslast als derjenige, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer für ihn unzumutbaren Härte verlange, vorliegend genügt.

Allerdings habe der Vermieter die Behauptungen des Mieters zu diesen attestierten gesundheitlichen Beeinträchtigungen wiederholt in prozessual ausreichender Weise bestritten und zum Beweis – unter Verweis auf die Beweislast des Mieters – mehrfach die Einholung ei-

nes entsprechenden gerichtlichen Sachverständigengutachtens beantragt. Auch der Mieter habe die Einholung entsprechender Gutachten angeboten, um seinerseits Beweis für die Erkrankungen zu bringen. Mithin hätte das Berufungsgericht mangels eigener Sachkunde nicht allein aufgrund der vom Mieter vorgelegten Atteste vom Bestehen der behaupteten Erkrankungen ausgehen dürfen, sondern hätte vielmehr ein entsprechendes gerichtliches Sachverständigengutachten einholen müssen.

Dabei seien nicht nur Feststellungen zu der Art und dem Ausmaß der Erkrankungen sowie den damit konkret einhergehenden gesundheitlichen Einschränkungen, sondern auch zu den konkret feststellbaren oder zumindest zu befürchtenden Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels zu treffen, wobei im letzteren Fall auch die Schwere und der Grad der Wahrscheinlichkeit der zu befürchtenden gesundheitlichen Einschränkungen zu klären sei. Erst dies versetze den Tatrichter in einem solchen Fall in die Lage, sich einerseits zu der bestehen-

den Erkrankung und andererseits von den Konsequenzen, die für den Mieter mit dem Umzug verbunden seien, ein ausreichendes Bild zu machen und diese anschließend im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten.

Schließlich habe das Berufungsgericht auch seine Prognoseentscheidung bezüglich eines möglichen Wegfalls der Härtegründe (§ 574 a Abs. 2 Satz 2 BGB) bislang nicht mit Tatsachen untermauert. Außerdem ließen seine Ausführungen befürchten, dass es angenommen habe, die Gerichte hätten im Falle eines ungewissen Wegfalls einer bestehenden Härte zwingend eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anzuordnen. Dies treffe nicht zu. Nach den in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Vorstellungen, die letztlich auch in die unveränderte Fassung der §§ 574 ff. BGB eingeflossen seien (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 68), solle im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit erfolgen (BT-Drucks. V/2317, S. 2).

## Instanzen-Rechtsprechung

### Vertragsstrafe

**Zur Auslegung eines anlässlich einer Modernisierungsvereinbarung getroffenen Vertragsstrafeversprechens.**

*LG Berlin vom 23.3.2021  
– 67 S 8/21 –*

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien hatten sich in einer Modernisierungsvereinbarung darauf geeinigt, dass für den Fall, dass zu dem vereinbarten Zeitpunkt nicht alle Arbeiten in der Wohnung vollständig und fachgerecht ausgeführt und fertiggestellt waren – unter Ausnahme von ganz geringfügigen Mängeln, die die Nutzbarkeit und den Wohnwert nicht beeinträchtigen –, der Vermieter für Verzögerungen ab dem 15.11.2017 250 Euro pro Verzögerungstag, pro Monat maximal 2500 Euro an die Mieter zahlt. Verzögerungen traten dann auch ein:

Der Balkon war erst Ende März 2019 mit dem Aufstellen der Trennwände vollständig fertig gestellt, die erforderliche „Ausbesserung“ der Wohnungseingangstür erfolgte erst im Dezember 2018, die Heizung funktionierte mindestens bis

zum 15.10.2018 nicht einwandfrei, die Gegensprechanlage wurde erst am 18.10.2018 fertiggestellt, ebenso der vor der Modernisierung funktionierende Kabelanschluss.

Der Vermieter argumentierte nun, dass diese Verzögerungen nur geringfügige Mängel darstellen würden und deshalb die Vertragsstrafe nicht – jedenfalls nicht in voller Höhe – geschuldet sei.

Dieser Ansicht trat das Landgericht entgegen. Die Beeinträchtigungen erfüllten als nicht ganz geringfügige Mängel in der Gesamtschau die vereinbarten Voraussetzungen des Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe in der vereinbarten Höhe.

Darüber hinaus sei der Einwand des Vermieters, die Vereinbarungen bezüglich des Eintretens der Vertragsstrafe seien eng auszulegen, nach dem Willen der Parteien sei es in erster Linie darum gegangen, den Mietern ein Druckmittel bei quasi schikanösem Verhalten einzuräumen, nicht nachvollziehbar. Dieses Verständnis finde in dem klar formulierten sorgfältig unter Beteiligung des Prozessbevollmächtigten des Vermieters über mehrere Stunden ausgehandelten Modernisierungsvergleich als Ergebnis beidseitiger Verhandlungen mit detaillierten

eindeutigen Angaben zu den Voraussetzungen für das Eingreifen der pauschal bemessenen interessengerechten Vertragsstrafe keine Stütze. Die geltend gemachte Vertragsstrafe sei auch der Höhe nach gerechtfertigt. Eine Herabsetzung gemäß § 343 BGB scheitere bereits an der fehlenden Anwendbarkeit dieser Vorschrift auf Vollkaufleute (§ 348 HGB).

Die Herabsetzung sei auch nicht nach § 242 BGB geboten. Ausweislich des aus dem ausführlich abgestimmten Modernisierungsvergleich folgenden Sinn und Zwecks des Vertragsstrafeversprechens, wonach die nicht vollständige Beendigung der Arbeiten in der Wohnung unter Ausnahme von ganz geringfügigen Mängeln nicht nach Umfang und Ausmaß der Beeinträchtigungen gestaffelt, sondern bewusst pauschal sanktioniert werden sollte, erscheint die Vertragsstrafe nicht unangemessen. Ein ausnahmsweise eine Anpassung rechtfertigendes berechtigtes Interesse des Vermieters, wie etwa im Fall von ihm nicht zu vertretender Verzögerungen zu erwägen, sei nicht ersichtlich. Deshalb lasse sich jedenfalls angesichts der nicht nur geringfügigen, vereinzelten Abweichungen von der vertrag-

lich geschuldeten Beschaffenheit der Mietsache kein außerordentliches Missverhältnis zu der Bedeutung der Beeinträchtigungen in der Weise feststellen, dass die Durchsetzung der Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 2500 Euro nicht mehr interessengerecht im Sinne der in dem Vergleich abgestimmten Verpflichtungen der Parteien wäre und damit einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstellen würde.

## Einwendungsausschlussfrist

**Will der Mieter gegen die Umlage von Betriebskosten einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot einwenden, muss er dies innerhalb der Einwendungsausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB tun.**

*LG Berlin vom 15.6.2021*

– 67 S 61/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht widerspricht hier einer weit verbreiteten Ansicht in der Mietrechtsliteratur, wonach für den Wirtschaftlichkeitseinwand die einjährige Einwendungsausschlussfrist nicht gelte.

Das Gericht argumentiert wie folgt: Ebenso wie bei der im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 eingeführten Ausschlussfrist für den Vermieter solle die Frist für den Einwendungsausschluss dem gesetzgeberischen Ziel Rechnung tragen, möglichst zeitnah zur Abrechnungserstellung Klarheit über die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung herbeizuführen. Dieser Befriedungsfunktion werde die Ausschlussfrist nur gerecht, wenn sie auf alle Einwendungen des Mieters bezogen werde, soweit eine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliege. Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 11.5.2016 (VIII ZR 209/16), nach der die Ausschlussfrist auch für solche abgerechneten Kosten gelte, die nach § 556 Abs. 1 S. 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung generell nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen, sei ein weites Verständnis des Einwendungsausschlusses zu entnehmen. Deswegen gelte diese dem Gesetzeszweck

entsprechend auch für die Rüge eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Hierfür spreche ferner der weit gefasste Wortlaut des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB. Unter „Einwendungen“ sei alles zu verstehen, was der Mieter gegen die Umlage einwende, soweit es in einem Sachzusammenhang mit den konkreten Betriebskostenpositionen stehe.

## Untervermietung

**Zur Frage, welche Angaben der Mieter dem Vermieter gegenüber machen muss, um seinen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung eines Teils seiner Einzimmerwohnung zu begründen.**

*LG Berlin vom 15.7.2021*

– 67 S 87/21 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Mieter begehrte die Genehmigung zur Untervermietung eines Teils seiner Einzimmerwohnung. Der Vermieter lehnte dies ab. Im Prozess um Schadensersatz wegen unberechtigter Verweigerung der Untervermieterlaubnis unterlag der Mieter.

Zwar könnten dem Wohnraummieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB grundsätzlich Schadensersatzansprüche wegen einer vom Vermieter verweigerten Genehmigung der Gebrauchsüberlassung zustehen, so das Landgericht. Voraussetzung dafür sei jedoch, dass der Vermieter die Genehmigung entgegen § 553 Abs. 1 und 2 BGB zu Unrecht nicht erteilt habe. Daran fehle es hier, da der Anspruch auf Erteilung einen den Anforderungen des § 553 Abs. 1 BGB genügenden Antrag erfordere, der in dem Schreiben des Mieters nicht enthalte sei.

Denn ein den Anforderungen des § 553 Abs. 1 und 2 BGB genügender Antrag müsse auch Angaben zum räumlichen Überlassungskonzept des Mieters enthalten. Er löse auf Seiten des Mieters frühestens dann einen Erlaubnisanspruch – und einen auf der unterlassenen Erlaubnis beruhenden Schadensersatzanspruch – aus, wenn sich aus seinem Antrag ausdrücklich oder jedenfalls konkludent ergebe, dass keine voll-

ständige Überlassung der Mietsache, sondern lediglich eine im Einklang mit § 553 Abs. 1 BGB stehende Vermietung eines konkret zu bezeichnenden „Teils des Wohnraums“ beabsichtigt sei. Ein Anspruch auf Erlaubniserteilung scheidet jedenfalls dann aus, wenn der Mieter in seiner Anfrage schon nicht die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung eines bloßen „Teils der Mietsache“, sondern zur räumlich nicht näher beschränkten „Untervermietung“ verlange. Nichts anderes gelte im Falle der abstrakten Beschränkung der Anfrage auf die Überlassung eines bloßen Teils der Mietsache, wenn dieser nicht konkret und nachvollziehbar bezeichnet werde, obwohl die Möglichkeit zur lediglich teilweisen Überlassung der Mietsache wegen der Raumanzahl oder des Schnitts (wie hier bei einer Einzimmerwohnung) fernliege oder sogar als ausgeschlossen erscheine.

Schließlich ergäben sich Schadensersatzansprüche des Mieters auch nicht daraus, dass es der Vermieter versäumt hätte, ihn auf seine Pflicht zur Darlegung eines den Anforderungen des § 553 Abs. 1 BGB entsprechenden Konzeptes zur Überlassung eines konkreten „Teils des Wohnraums“ hinzuweisen. Eine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf dessen sich aus § 553 Abs. 1 BGB ergebende Formalpflichten zur Erwirkung einer Überlassungserlaubnis hinzuweisen, bestehe nämlich nicht. Sie ergebe sich auch nicht aus § 242 BGB, da jede Partei selbst dafür verantwortlich sei, sich die zur Wahrung und Geltendmachung ihrer Rechte erforderliche Kenntnis der Vertrags- und Gesetzeslage selbst zu verschaffen. Das gelte auch dann, wenn der Vermieter wie hier die Verweigerung der Erlaubniserteilung gegenüber dem Mieter nicht mit dem unzureichenden Inhalt der Anfrage zur Erlaubnis begründe, sondern mit einer anderen Begründung verweigert habe.

Davon ausgehend könne die höchstrichterlich noch ungeklärte Frage dahinstehen, ob § 553 Abs. 1 BGB die teilweise Gebrauchsüberlassung einer Einzimmerwohnung überhaupt gestatte.


# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)

 Beratung derzeit im 1. OG,  
Zugang; Zugang nicht rollstuhlgerecht.


Kein Fahrstuhl!


 Seestraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

## Bitte beachten Sie

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

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

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

MieterMagazin 9/2021

## Öffnungszeiten

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

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

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


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


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

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

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG rollstuhlgerecht

**Rechtsberatung:** Mo-Do 17-19 Uhr,  
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht

(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

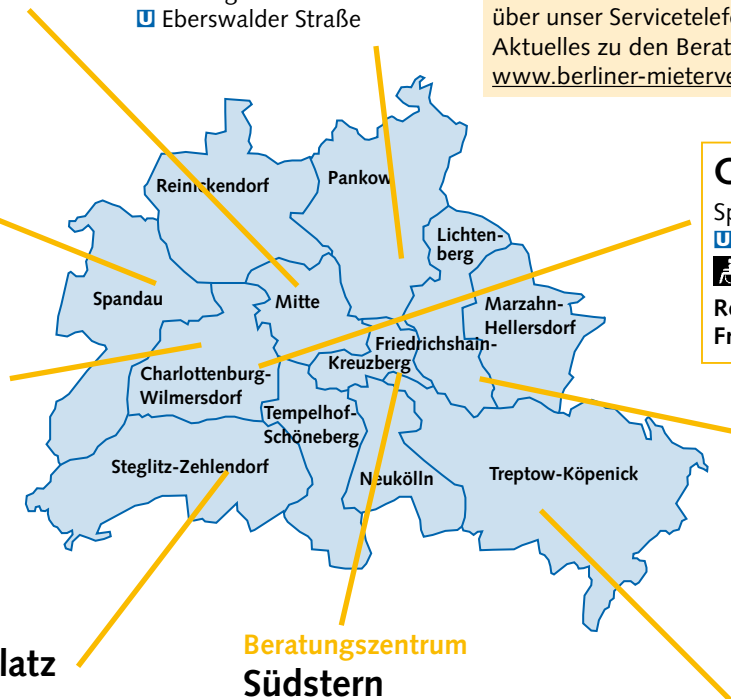
## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgerecht, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,  
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person zum Beratungsgespräch zugelassen werden.

♿ Auskünfte (Fußweg)  
weitere Informationen zum aktuellen Beratungsangebot  
Servicetelefon ☎ 030-226 260 oder [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Gartenstadt Zehlendorf  
Lichtenberg  
Mo 17-19 Uhr  
Stadtteilzentrum  
Wandlitzstraße 1  
S Karlsruher Platz

Marzahn-Hellersdorf  
Mo 17-19 Uhr  
Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38  
S Marzahn,  
Tram/Bus Marzahner Promenade

Do 17-19 Uhr  
Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow  
Mo 17-19 Uhr  
Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Markt

Do 17-19 Uhr  
Freizeitstätte  
Pankow

Tempelhof-Schöneberg  
Mo 17-19 Uhr  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
S Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:  
Lichtenberg:  
Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,  
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204  
Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und  
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/  
Ecke Lübecker Straße

Tempelhof-Schöneberg:  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

##### ■ Distel Kabarett –

**Theater im Admiralspalast**

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

##### ■ Kleines Theater

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

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

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

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

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

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

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

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

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

##### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

##### Friedrichshain-Kreuzberg

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

##### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann, Alexandra Gaulke, Ursula Niemann  
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



**030-226260**

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

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

#### Mitte

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

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt. **Nächster Termin:** 25. September.

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

#### Neukölln

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

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe, Aleksandar Perovic, Karin Kemner

##### ■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

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

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7  
jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

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

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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



# #MIETENDEMO

11.9.2021 | BERLIN  
13.00 UHR | ALEXANDERPLATZ

**WOHNEN FÜR ALLE!**  
GEMEINSAM GEGEN HOHE MIETEN  
UND VERDRÄNGUNG

DIE KAMPAGNE WIRD GETRAGEN VON:



... UND VON 134 INITIATIVEN, ORGANISATIONEN UND VERBÄNDEN UNTERSTÜTZT.