



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

September  
9/2022

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

Wohnungsbündnis Berlin

## Groß gedacht, schlecht gemacht

Giffeys Schlüsselprojekt „Bündnis“  
steht vor dem Scheitern

30 JAHRE  
LICHTENHAGEN-POGROM  
**Mordversuche mit Catering**

ENERGIEKRISE  
**Mancher Zahlungsnotstand  
lässt sich vermeiden**

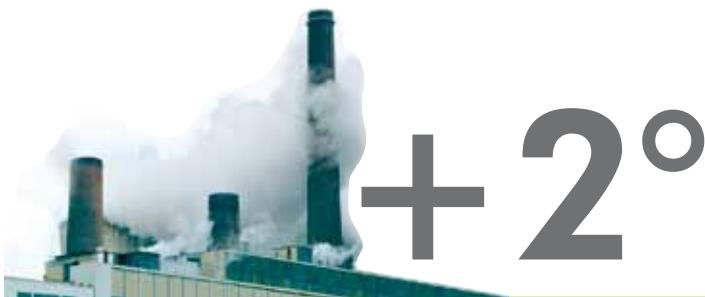
BMV-  
DIENSTLEISTUNGEN  
**Anwaltswechsel  
meist nicht ratsam**

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

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

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2022/2023



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

Eine Reihe neuer gesetzlicher Bestimmungen und zahlreiche neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs sowie unzählige Urteile der Amts- und Landgerichte haben das Mietrecht in Deutschland seit der letzten Auflage des Mieterlexikons spürbar verändert. Mieter – aber auch Vermieter – müssen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in vielen Punkten umdenken. Das Mieterlexikon 2022/2023 bringt sie auf den neuesten Stand.

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

# INHALT

## PANORAMA

Russland-Sanktionen:	
<b>Berlin ist die Hauptstadt der versteckten Gelder</b> .....	6
Zweckentfremdungsgesetz:	
<b>Kein Bestandsschutz für Ferienwohnungen</b> .....	6
BAföG: <b>Die Hälfte für die Wohnung</b> .....	7
Veranstaltungstipp: <b>Ausflug zum Wilmersdorfer Taj Mahal</b> ....	7
Klimaschutz:	
<b>Bürgergremium benennt die wichtigsten Aufgaben</b> .....	8
Energiekrise:	
<b>Gasumlage ist für arme Haushalte nicht bezahlbar</b> .....	8
Landeseigene Wohnungsunternehmen:	
<b>Neubauzahlen und Sozialbau-Ziel wurden weit verfehlt</b> .....	10
Broschürentipp: <b>Atlas der Ungerechtigkeit</b> .....	10
Kurt Jotter gestorben:	
<b>Protest mit ungewöhnlichen Maßnahmen</b> .....	11
Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses:	
<b>Grauen vor dem nächsten Mietspiegel</b> .....	11
Stadtflucht: <b>Umzug aufs Land liegt im Trend</b> .....	12
Einwurf Heike Gläßer-Hübner:	
<b>Wenn viele mittun, lassen sich die Dinge ändern</b> .....	12
Ampel-Wohnungspolitik: <b>Spiel auf Zeit</b> .....	13
Filmtipp: <b>Schneeballsystem mit Immobilien</b> .....	13
Förderung der Energieeffizienz:	
<b>Mehr Geld im Topf, aber weniger für einzelne Maßnahmen</b> ....	14
Broschürentipp: <b>Vergesellschaftung</b> .....	14
Öffentliche Bauaufträge: <b>Züchtet Berlin Bau-Oligarchen?</b> ....	15
<b>Neues BMV-Beratungszentrum in Nord-Neukölln</b> .....	15

## TITEL

<b>Groß gedacht, schlecht gemacht:</b>	
Giffey's Schlüsselprojekt „Bündnis“ steht vor dem Scheitern .....	16

## HINTERGRUND

BMV-Delegiertenversammlung: <b>Abschied unter Applaus</b> .....	21
Energiekrise:	
<b>Mancher Zahlungsnotstand lässt sich vermeiden</b> .....	22
Expertenkommission zur Vergesellschaftung:	
<b>Zähe Angelegenheit</b> .....	23
30 Jahre Lichtenhagen-Pogrom: <b>Mordversuche mit Catering</b> ....	24
BMV-Dienstleistungen: <b>Anwaltswechsel meist nicht ratsam</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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



Von Berlins Regierender Bürgermeisterin Franziska Giffey als großer Wurf in der Lösung wohnungspolitischer Probleme Berlins angekündigt, endete das **„Wohnungsbündnis“ mit vagen Absichtserklärungen** und dem Rückzug diverser Teilnehmer



Energiekrise, Wohnungsbündnis, Neubau – an Themen mangelte es der diesjährigen **BMV-Delegiertenversammlung** nicht. Für den langjährigen BMV-Geschäftsführer Reiner Wild war es die letzte, bevor er sich Ende August in den Ruhestand verabschiedete



Holpriger Start bei der **Expertenkommission zur Vergesellschaftung großer Immobilienunternehmen:** Über die Fragestellung, mit der sie sich beschäftigen soll, herrschte Uneinigkeit

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier

**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 7+8/2022, Seite 8, Jens Sethmann: „Konferenz zu ‚Deutsche Wohnen & Co enteignen‘ – Volksentscheid löst internationales Echo aus“*

## Ärgerliche Darstellung

Im aktuellen MieterMagazin sprechen Sie auf Seite 8 von einer 60-prozentigen Zustimmung der Berlinerinnen und Berliner zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Als ehemalige Controllerin bin ich über diese Darstellung sehr verärgert und fühle mich manipuliert. Es haben nicht 60 Prozent der Berlinerinnen und Berliner, sondern 60 Prozent der Wählerinnen und Wähler zugestimmt, was ein deutlicher Unterschied ist. Ihre Darstellung ist leider geeignet, Ihre Glaubwürdigkeit auch in anderen Themenbereichen zumindest in Zweifel zu ziehen, was ich sehr bedaure. Ist man von der politischen Seite ja bereits einiges gewöhnt, so hatte ich doch gehofft, zumindest von Seiten des Berliner Mietervereins korrekt informiert zu werden.  
*K. Müller per E-Mail*

*MieterMagazin-Leserin Müller hat recht: Es haben nicht 60 Prozent der Berlinerinnen und Berliner, sondern 60 Prozent der an der Wahl Teilnehmenden der Frage nach der Enteignung großer profitorientierter Wohnungsunternehmen zugestimmt. Wir bitten diese Ungenauigkeit zu entschuldigen. Manipulative Absichten liegen dem Autor dieses Textes indes fern.  
Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 6/2022, Seite 25, Rosemarie Mieder: „Gerichtsurteile zur Tierhaltung – Mit Hund und Katze unter einem Dach“*

## Beschränkte Liebe

Auf 35 Quadratmetern lebt ein Mann mit Schwein! Kleintiere und Vögel dürfen in Wohnungen gehalten werden, sollten es aber nicht, wenn die Menschen an das Wohl der Tiere denken, und weniger ihren eigenen diversen Bedürfnissen nachgeben würden. Es hat nichts mit der Tierliebe zu tun, die solche Menschen gern für sich in Anspruch nehmen. Diese „Liebe“ beschränkt sich meist nur auf ihr Besitz- und Benutztier, andernfalls würden sie zum Beispiel auch keine Tiere essen, die für ihre Teller gezüchtet, gequält und getötet wurden. Bei Hunden kommt hinzu, dass sie die einzigen „Haus“tiere sind,

für die ihre Besitzer aggressiv noch mehr Auslaufgebiete im öffentlichen Raum fordern, was dem Rest der Gesellschaft nicht gefallen kann. Frau Markl-Vieto hatte Recht, als sie in etwa sagte: Erst gründlich nachdenken und an die Folgen denken, bevor man sich Tiere anschafft ... besonders in unseren heißen Zeiten.  
*K. Berger per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2022, Seite 10, Jens Sethmann: „Lobbyismus – Enorme Schiefelage“*

## Zwietracht geschürt?

Ja, auch die Gegenseite (Vermieter) liest Ihr Magazin. Leider stößt es mir ganz böse auf, wenn ich solche Zeilen finde: „Die Vermieterseite ist also personell mehr als zehnfach, finanziell sogar 80-fach überlegen. Allein der Wohnungskonzern Vonovia kann neunmal soviel Geld für Lobbyarbeit aufwenden wie der DMB.“ Die „Vermieterseite“ besteht nicht nur aus Wohnungsbaukonzernen, meiner Einschätzung nach sogar mehr aus privaten Vermietern. Hier werden aber alle Vermieter pauschal als „böse“ über einen Kamm geschoren. So schürt man Zwietracht. Ich bitte doch um Anpassung Ihrer Ausdrucksformen.  
*Fra Fin 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: @berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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



*Einsender dieses Fotos ist Stefan May.*

## Augenblicke

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

## Unsere Beratungsangebote: Wir sind für Sie da!

### Die aktuellen Hygienemaßnahmen:

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

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

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

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

### Telefonische Rechtsberatung – kontaktfrei und bequem

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

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

### Weitere Beratungsstellen

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

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

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

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

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

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

### Neueröffnung in Neukölln

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

Ab September 2022 ist auch die **Beratungsstelle im Evangelischen Gemeindehaus in der Friedenstraße 20** am U-Bahnhof Alt-Mariendorf wieder für Sie geöffnet. Die Beratung findet montags von 17 bis 19 Uhr statt.



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)

RUSSLAND-SANKTIONEN

# Berlin ist die Hauptstadt der versteckten Gelder

**Sehr mühsam ist die Suche nach Immobilien, die Personen auf der Russland-Sanktionsliste gehören. In Berlin konzentriert sich besonders viel verstecktes Immobilienvermögen.**

Die Sanktionen gegen staatsnahe russische Personen und Firmen haben auf dem Berliner Immobilienmarkt erst in einem Fall gegriffen: Die Finanzbehörden stoppten den Verkauf einer Immobilie und froren etwaige Mieteinnahmen ein. Details werden nicht mitgeteilt. Auch die anderen Bundesländer können kaum Erfolge vorweisen, wie eine Recherche des Rundfunks Berlin-Brandenburg und dreier weiterer ARD-Anstalten ergab.

1158 Personen und 98 Unternehmen stehen auf der Sanktionsliste. In Berlin gibt es durchaus nennenswerten russischen Grundbesitz: Dem Gutachterausschuss zufolge haben russische Bürgerinnen und Bürger zwischen 2004 und 2021 über 456 Millionen

Euro für den Kauf von Berliner Immobilien ausgegeben. Doch die aktuellen Besitzverhältnisse sind im Einzelnen oft kaum zu ermitteln. Um die eigentlichen Eigentümer zu verschleiern, werden im Grundbuch häufig verschachtelte Unternehmen eingetragen, deren Spuren zu anonymen Briefkastenfirmen auf Karibikinseln führen.

Berlin ist hier besonders betroffen. Eine Auswertung von Daten der Auskunft Creditreform ergab, dass es bundesweit 774 Immobilienunternehmen gibt, welche zu Firmen gehören, die in den Steueroasen Zypern, auf den Jungfern-, Cayman- und Marshall-Inseln ansässig sind. Von diesen Unternehmen haben 618, also vier von fünf, ihren Sitz in Berlin. An den vier genannten Orten ist es besonders einfach, sich und sein Geld zu verstecken. Daneben gibt es viele weitere Steuerparadiese.

Die Bundesregierung will mit einem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II die Lücken schließen und eine neue Or-

ganisation aufbauen, die nicht nur Eigentumsverhältnisse aufspüren, sondern auch Geldwäsche bekämpfen soll.

Jens Sethmann

Das Kapital steckt in Berliner Immobilien, der Firmensitz ist in einer der Steueroasen



Foto: Friedrich Bungert/pa

## ZWECKENTFREMUNGSGESETZ

# Kein Bestandsschutz für Ferienwohnungen

Das Zweckentfremdungsgesetz gilt auch für Apartments, die vor seiner Einführung schon an Touristen vermietet worden sind

**Das Bundesverfassungsgericht hat sich unlängst mit dem Berliner Zweckentfremdungsgesetz befasst. Zwar äußerten sich die Karlsruher Richter nicht zur Frage, ob das Gesetz verfassungskonform ist. Dennoch ist der Beschluss ein wichtiger Schritt zur Eindämmung der Ferienwohnungen.**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hatte sich an das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) gewandt, weil es das Berliner Zweckentfremdungsgesetz in Teilen für verfassungswidrig hält. Es geht um die Klagen mehrerer Eigentümer, die schon vor Inkrafttreten des Gesetzes 2014 Ferienapartments vermietet hatten und nun auf Bestandsschutz pochen. Das OVG sah in dem gesetzlichen Verbot einen möglichen Verstoß gegen die Berufsfreiheit sowie die Eigentums-garantie.

Doch das Bundesverfassungsgericht befand die OVG-Vorlage für unzulässig. Das Gericht habe seine Überzeugung von der Verfassungswidrigkeit nicht ausreichend begründet (BVerfG vom 29. April 2022 – 1 BvL

2/17). So sei nicht dargelegt worden, ob die betreffenden Ferienwohnungen überhaupt bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig gewesen wären. Daher dürfe daraus kein Bestands- oder Vertrauensschutz erwachsen, so die Verfassungsrichter.

Allein im Bezirk Mitte, wo es Schätzungen zufolge 10000 Ferienapartments gibt, ruhen derzeit 1200 solcher Altfälle. Plattformen wie Airbnb hatten stets auf die „wahrscheinliche“ Verfassungswidrigkeit des Verbots hingewiesen. „Für diese Fälle hoffen wir nun, dass die Weiter-nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung künftig verboten werden kann“, erklärte der Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel (Grüne).

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

## BAFÖG

# Die Hälfte für die Wohnung

Studierende bekommen ab dem kommenden Wintersemester mehr Ausbildungsförderung. Die aber hält in vielen Uni-Städten nicht mit den steigenden Mieten mit. In Berlin müssen Bezieher mehr als die Hälfte des BAFöGs fürs Wohnen hinlegen. In München bleibt so gut wie nichts mehr übrig.

Die im Sommer beschlossene BAFöG-Reform bringt Studierenden künftig zwar deutlich mehr Geld, aber dennoch muss vor allem in den angesagten Universitätsstädten über die Hälfte des BAFöGs für die Miete ausgegeben werden. Der Wohnkostenzuschlag von 360 Euro summiert sich künftig zusammen mit dem Grundbedarfssatz auf maximal 934 Euro – eine Steigerung von mehr als acht Prozent, die derzeit aber allein von der Inflation aufgefrisst werden. Einer aktuellen Analyse des Immobilienportals ImmoWelt zufolge reicht die Wohnkostenpauschale allein in 31 von 68 untersuchten Hochschulstädten nicht für die Kaltmiete einer typischen Studentenwohnung mit ein bis zwei Zimmern und einer Größe von 40 Quadratmetern. Im hochpreisigen Berlin beispielsweise beträgt die Kaltmiete im Mittel 500 Euro. Hier-



Fotos: Christian Muhrbeck

Studierende sind wie alle Geringverdiener von steigenden Mieten, Energiekosten und Inflation besonders betroffen – eine kürzliche BAFöG-Erhöhung brachte keine Erleichterung

te). Das wenigste Geld bleibt den Studierenden aber in München: In der Stadt an der Isar kostet eine 40 Quadratmeter große Wohnung im Mittel 780 Euro und verschlingt damit 84 Prozent des neuen Höchstsatzes. Wer sich dagegen entschließt, in Dresden, Leipzig (Durchschnittskaltmieten 270 Euro) oder Chemnitz (durchschnittlich 190 Euro) zu studieren, behält deutlich mehr Geld fürs

übrige Leben. Nicht eingepreist sind hier allerdings die steigenden Energie- und Heizkosten. Alle, die BAFöG beziehen und außerhalb des Elternhauses studieren und wohnen, bekommen einen Heizkostenzuschuss in Höhe von 230 Euro. Ob das für die angekündigten Steigerungen im kommenden Herbst und Winter ausreicht, darf angezweifelt werden.

Rosemarie Mieder

## VERANSTALTUNGSTIPP

### Ausflug zum Wilmersdorfer Taj Mahal



Tag des offenen Denkmals 2022

Samstag, den 10. und Sonntag, den 11. September

Hotline 030-44 73 75 06 (nur 9. bis 11. September von 10 bis 13 Uhr)

Programm unter <https://denkmal.tag.berlin.de>

Fast alle Veranstaltungen sind kostenlos. Teilweise ist eine Anmeldung erforderlich.

In seiner 30. Ausgabe begibt sich der Tag des offenen Denkmals auf detektivische Spurensuche. „KulturSpur. Ein Fall für den Denkmalschutz“ lautet das diesjährige Motto. Historische Narben, Ergänzungen und Weiterentwicklungen erzählen viel über ein Bauwerk und seine Bewohner, schreibt die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die den Aktionstag – eigentlich ein Wochenende – bundesweit koordiniert. Neben Touren und Führungen zu den altbekannten denkmalgeschützten Siedlungen wie dem Corbusier-Haus, der Hufeisensiedlung oder der Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße laden auch versteckte Juwelen zur Besichtigung ein, etwa die für Geringverdiener erbaute Waldsiedlung Karlshorst. Das Programm greift in diesem Jahr zudem aktuelle Debatten auf, etwa die umstrittene Umgestaltung des Hermannplatzes. Einem „Denkmal als Beute“ widmet sich die Tour zum WOGA-Komplex am Lehniner Platz, dem einzigen städtebaulichen Werk von Erich Mendelsohn. Ein Investor will die denkmalgeschützten Tennisplätze im Innern des Blocks mit Luxuswohnungen bebauen. Dagegen kämpft eine Initiative. Einen Einblick in die unterschiedlichen Wohnbedingungen im Vorder- und Hinterhaus bietet die Ausstellung „Zimmermeister Brunzel baut ein Mietshaus“. Ergänzend thematisiert sie Aspekte der Zuwanderung sowie die Bebauung und Besiedelung des Helmholtzplatzes um 1900. Insgesamt öffnen über 300 Denkmale in allen Bezirken ihre Pforten, darunter Friedhöfe, Kinos, Atelierwohnungen und eine Moschee im Stile des Taj Mahal in Wilmersdorf. *bl*



für müssen Studierende 58 Prozent der staatlichen Unterstützung ausgeben.

Teuer wird es auch, in Frankfurt am Main zu studieren (durchschnittlich 560 Euro Kaltmiete) und in Köln (durchschnittlich 490 Euro Kaltmie-



**Schlussrunde:**  
Am 18. Juni stimmten die Mitglieder des Rates über jedes vorgeschlagene Thema ab

## KLIMASCHUTZ

# Bürgergremium benennt die wichtigsten Aufgaben

**Die Mitglieder eines Bürgergremiums brachten ihre Vorstellungen zu den Klimaschutzplänen der Hauptstadt ein – eine Liste von 47 Einzelpunkten, die Berlin lebens- und umweltfreundlicher machen sollen.**

Der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, kein Weiterbau der Autobahn A100, dafür autofreie Tage und höhere Parkgebühren gehören zu den Empfehlungen, die der „Klimabürger:innenrat“ Ende Juni nach mehrmonatigen Beratungen an Bettina Jarrasch, Berlins Senatorin für Umwelt, Mobilität und Ver-

braucher- und Klimaschutz übergab. Zum Rat gehörten 100 zufällig ausgewählte Berlinerinnen und Berliner – 97 Prozent von ihnen haben den Vorschlägen zugestimmt. Sie betrafen die Bereiche Mobilität, Gebäude und Energie. Die Themen Konsum und Grünflächen hatte das Gremium selbst zusätzlich auf die Liste gesetzt. Der Rat stimmte über alle einzelnen Vorschläge ab und erzielte die höchsten Zustimmungswerte im Bereich Energie. So sprachen sich die Mitglieder für die Reduktion bürokratischer Hürden bei der finanziellen Beteiligung der Bevölkerung am

Solarausbau aus. Auch Bürgerenergieanlagen sollten gefördert und es ermöglicht werden, kleine Fotovoltaikanlagen etwa auf Balkonen zu installieren. Im Bereich Gebäude legten sie besonderen Wert auf die schnellere energetische Sanierung des Bestandes. Dafür empfahlen sie ein Verbot von Gas- und Ölheizungen auch im Bestand – bis 2035 sollten diese schrittweise ausgetauscht werden. Wichtig war dem Rat auch der Schutz vor Mieterhöhungen sowie die Rücksicht auf Belange kleiner Vermieterinnen und Vermieter.

*Rosemarie Mieder*

## ENERGIEKRISE

# Gasumlage ist für arme Haushalte nicht bezahlbar

Verbraucherverbände gehen davon aus, dass arme Haushalte nicht in der Lage sind, die Gasumlage zu bezahlen

**Die jüngst beschlossene Gasumlage hat für einen Aufschrei der Empörung gesorgt. Zusätzlich zu den exorbitant gestiegenen Energiepreisen werden die Gaskunden ab 1. Oktober nun noch mit einer Verteuerung von 2,4 Cent pro Kilowattstunde plus Mehrwertsteuer belastet. „Die Gasumlage muss wieder vom Tisch“, fordert der Berliner Mieterverein (BMV).**

Eine vierköpfige Familie mit einem Verbrauch von 20000 Kilowattstunden jährlich muss mit rund 570 Euro Mehrausgaben im Jahr rechnen. Mit der Umlage soll verhindert werden, dass die durch steigende Einkaufspreise belasteten Gasimporteure pleite gehen und so die Versorgung nicht mehr gewährleistet ist. Das sei eine „Abwälzung der Krisenlasten auf die Verbraucher“, kritisierte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Warum greift der Bund nicht, wie schon bei der Corona- oder Bankenkrise, nur den tatsächlich von Insolvenz bedrohten Firmen unter die Arme?“ Die Umlage mit Anreizen zum Einsparen zu begründen, sei angesichts der bereits vorhandenen Energiepreissteigerungen zynisch, so Wild.

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) hat zwar „zielgenaue Entlastungen“ für die Bürgerinnen und Bürger versprochen, doch wie dieses Hilfspaket aussieht, war bei Redaktionsschluss des MieterMagazins unklar. Die Sozialverbände haben bereits Alarm geschlagen. „Die Gasumlage treibt ärmere Haushalte in die Zahlungsunfähigkeit“, sagt Verena Bentele, Präsidentin des VdK. Der Sozialverband fordert zusätzlich zu einem reformierten Wohngeld ein Wärmekontingent von 10000 Kilowattstunden pro Haushalt zu einem gedeckelten Preis. Auch der BMV hält das Wohngeld und die beschlossene Energiepreispauschale – von der beispielsweise Rentner gar nicht profitieren – für völlig unzureichend. *Birgit Leiß*



Foto: Christian Muhrbeck



Wir verbinden Euch mit

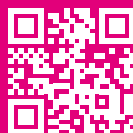
# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

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



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



Erleben,  
was verbindet.

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

## LANDESEIGENE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Neubauzahlen und Sozialbau-Ziel wurden weit verfehlt

Die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften bieten stabile Mieten, hinken aber ihrer Neubau-Verpflichtung weit hinterher. Das geht aus dem Bericht über die Kooperationsvereinbarung für das Jahr 2021 hervor.

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ – unter diesem Titel haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2016 mit dem Senat eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Der Jahresbericht 2021 zeigt: Bei Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM sind die Bestandsmieten stabil. Sie lagen Ende 2021 mit durchschnittlich 6,29 Euro pro Quadratmeter genauso hoch wie im Vorjahr. Das ist vor allem dem Mietendeckel zu verdanken. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen verlangten sie im Schnitt 7,25 Euro pro Quadratmeter – knapp ein Drittel unterhalb der marktüblichen Angebotsmieten.

Im Jahr 2021 sind 15 385 Wohnungen zur Wiedervermietung gekommen. Das sind rund sieben Prozent mehr als 2020, die Fluktuation ist aber immer noch sehr gering. 62,5 Prozent dieser Wohnungen wurden an Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben. Damit ist die von der Kooperationsvereinbarung geforderte Quote erfüllt. Erreicht wurde auch das Soll zur Wohnungsvergabe an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Geflüchtete, an Transferleistungsberechtigte und Studierende oder betreute Wohnformen.

3307 Wohnungen haben die Städtischen im Jahr 2021 neu gebaut – geplant waren eigentlich 4176 Wohnungen. Auch über den gesamten Zeitraum von 2017 bis 2021 wurde das Neubauziel deutlich verfehlt: Statt 30 000 wurden nur 19 292 Wohnungen fertiggestellt. Die WBM konnte ihre Neubaupläne nicht einmal zur Hälfte realisieren. Weil die



Foto: Christian Muhrbeck

Die WBM ist eines der Wohnungsunternehmen, die ihrem Auftrag zum Bau preiswerter Wohnungen am wenigsten gerecht wurden

Unternehmen aber weit mehr Bestandswohnungen angekauft haben als vorgesehen, haben sie die Erweiterung ihres Bestandes auf nahezu 340 000 Wohneinheiten geschafft.

„Zur dringend nötigen Entspannung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsneubau entscheidend, insbesondere der geförderte Wohnungsbau“, sagt Stadtentwicklungssenator

Andreas Geisel (SPD). Hier herrscht ein weiteres Manko. Die Forderung, dass die Hälfte der Neubauwohnungen geförderte Sozialwohnungen sein sollen, erfüllen nur die Howoge und die Gewobag. Die WBM und die Degewo verfehlen ihre Sozialwohnungsquote mit 28,6 beziehungsweise 30,3 Prozent besonders deutlich.

Jens Sethmann

■ Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021: [www.berlin.de/wohnraumversorgung](http://www.berlin.de/wohnraumversorgung)

## BROSCHÜRENTIPP

### Atlas der Ungerechtigkeit



Umweltgerechtigkeitsatlas  
als Broschüre unter  
[www.berlin.de/sen/uvk/  
umwelt/nachhaltigkeit/  
umweltgerechtigkeit](http://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/nachhaltigkeit/umweltgerechtigkeit)

Dicke Luft, Lärm, Hitze und fehlendes Grün – diese vier Indikatoren stehen für schlechte Umweltbedingungen in der Stadt. Ertragen müssen sie vor allem die Bewohner in den ärmsten Stadtgebieten: Nach dem aktuellen Umweltgerechtigkeitsatlas, den die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) Anfang August dieses Jahres veröffentlicht hat, sind vor allem Wedding, Gesundbrunnen, Moabit, der Norden von Kreuzberg, Friedrichshain und Nord-Neukölln belastet. Nicht immer treffen alle Indikatoren gleichermaßen zu: In keinem anderen Bezirk gibt es beispielsweise weniger Grünflächen als in Mitte – trotz des riesigen Tiergartens. Unter Lärmbelastung wegen des angrenzenden Flughafens BER leiden vor allem Treptower und Köpenicker – und Marzahn-Hellersdorf hat ein Hitzeproblem, obwohl doch hier viel Stadtgrün angelegt ist. Die schlechteste Stadtlage allerdings ist die Schwedenstraße in Gesundbrunnen. Hier ballen sich die Umweltbelastungen, und es kommt auch ein fünfter, ebenfalls mit erfasster Faktor hinzu: Im Planungsraum gibt es hier auch besonders viele soziale Probleme. *rm*

## KURT JOTTER GESTORBEN

# Protest mit ungewöhnlichen Maßnahmen

Der Aktionskünstler Kurt Jotter ist tot. Der Mitbegründer des „Büros für ungewöhnliche Maßnahmen“ hat mehr als drei Jahrzehnte lang die Mieterbewegung mit humorvollen Protestformen bereichert.

„Berlin wird helle“ hieß die Aktion gegen den „Weißen Kreis“, die Kurt Jotter 1987 zusammen mit dem Berliner Mieterverein auf die Beine gestellt hat: Gegen die Aufhebung der Mietpreisbindung in West-Berlin wurden nachts per Dia-Projektor viele Hausfassaden mit riesigen Protestmotiven angestrahlt. „Damit

wurde deutlich gemacht, dass die Wohnung die dritte Haut des Menschen ist und Bedeutung für die gesamte Existenz hat“, so Kurt Jotter. Die aufsehenerregenden Bilder schafften es sogar in die Tageschau.

Im selben Jahr folgten weitere fantasievolle Aktionen: Der Bau eines „Anti-Kreuzberger Schutzwalls“ auf der Kottbusser Brücke – eine Antwort auf die Abriegelung Kreuzbergs während des Reagan-Besuchs 1987 – war Straßentheater vom Feinsten. Zum Abschluss der Berliner 750-Jahr-Feier im selben Jahr inszenierte Jotters Büro eine satirische Jubelparade. Unter dem Titel „Bürger beklatschen Banker“ spendete man den an der IWF- und Weltbank-Tagung Teilnehmenden 1988 ironischen Applaus. In der Nacht zum 3. Oktober 1990 kamen 10000 Leute auf den Kollwitzplatz zur Ausrufung der „Autonomen Republik Utopia“. Ab Mitte der 90er Jahre wurde es ruhiger um das Büro für ungewöhnliche Maßnahmen. 2013 nahm Kurt



Foto: Michael Hughes

Jotter seine Mission wieder auf. Zusammen mit betroffenen Mietern protestierte er mit Polystyrol-Platten gegen Mieterhöhungen nach Fassadendämmungen, stellte sich gegen Mieterverdrängung oder besuchte mit einer „Hai-Society“ einen Immobilienkongress.

Im vergangenen Jahr wurde Kurt Jotter auf dem Fahrrad von einem Auto angefahren. Von den Unfallfolgen hat er sich nicht mehr erholt. Er starb am 2. Juni im Alter von 72 Jahren.

Jens Sethmann

Jotter 1987 mit Frack und Zylinder als angeblich neuer Senator für Inneres und Architektur bei der Aktion „Bau eines Anti-Kreuzberger Schutzwalls“

◀ Jotters „Hai-Society“ auf einem Immobilienkongress 2019



Foto: Peter Homann/Gegendruck

## IMMOBILIENMARKTBERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

# Grauen vor dem nächsten Mietspiegel

In Berlin steigen die Immobilienpreise ungebremst. Das wirft dunkle Schatten auf die Mietpreisentwicklung der nächsten Jahre.

■ Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte: [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

Der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen fiel im Vergleich zu Mietwohnhäusern deutlich geringer aus



Foto: Sabine Mittermeier

Der Gutachterausschuss hat für seinen Immobilienmarktbericht alle 27 646 Kauffälle des Jahres 2021 ausgewertet. Der Handel mit Immobilien ist stark angewachsen, und die Preise sind erneut deutlich gestiegen. Reine Mietwohnhäuser sind in einem Jahr um 18 Prozent teurer geworden, Wohn- und Geschäftshäuser um 23 Prozent. Eine Eigentumswohnung kostet im Mittel 5379 Euro pro Quadratmeter – 14 Prozent mehr. Diese Preisanstiege werden weiter zu deutlichen Mietsteigerungen führen, denn die Erwerber schöpfen zur Refinanzierung des Kaufpreises zu meist alle Mieterhöhungsspielräume aus. „Uns graut vor der Veröffentlichung des nächsten Mietspiegels“, erklärte der Berliner Mieterverein.

Es wird auch in Zukunft mehr Wohneigentum auf den Markt kommen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stieg im Jahr 2021 um 49 Prozent auf 28 768 Wohnungen – allerdings wurden seit Inkrafttreten der Umwandlungsbremse im August 2021 (Paragraf 250 Bau-gesetzbuch) bis Jahresende nur noch 15 Anträge gestellt.

Die Kaufpreise lassen zudem die Bodenrichtwerte um fünf bis 30 Prozent in die Höhe schnellen. Dies wird erhebliche Auswirkungen auf die Grundsteuer haben, die über die Betriebskosten auf die Mieten umgelegt werden darf. Der Mieterverein fordert deshalb vom Bund, die Grundsteuer aus den Betriebskosten herauszunehmen.

Jens Sethmann

## STADTFLUCHT

## Umzug aufs Land liegt im Trend

Weil das Wohnen in der Stadt immer beengter und unbezahlbar wird, wollen nur noch 13 Prozent der Menschen in Großstädten leben. Zu diesem deutlichen Ergebnis kommt die aktuelle „Wohntraumstudie“ des Baufinanzierungs-Vermittlers Interhyp AG, der 2200 Menschen befragt hat.

Ihren Wunsch nach der Flucht aufs Land begründen 42 Prozent der Befragten mit günstigerem Wohnen auf dem Land, 30 Prozent mit größerem Wohnraum. „Hohe Kosten für das Wohnen sind der Hauptgrund für die Stadtflucht“, sagt Mirjam Mohr, Vorständin der Interhyp AG.

Die Studie macht aber auch klar, dass der Umzug aufs Land für viele zumindest kurzfristig auch Schwie-



Foto: Nils Richter

rigkeiten mit sich bringen kann. 47 Prozent der Stadtflüchtlinge sind zwar glücklich auf dem Land. Mit 42 Prozent ist aber der Anteil derer fast genauso hoch, die nicht gänzlich zufrieden mit dem Landleben sind und sogar eine Rückkehr in die Stadt nicht ausschließen. Sechs Prozent bekennen, dass sie den Umzug bereuen. Vermissen werden auf dem Land vor allem Freunde und Bekannte, das kulturelle Angebot, die

Abwechslung und das Konsumangebot. Auch die mangelnde Infrastruktur, vor allem beim öffentlichen Nahverkehr und der digitalen Anbindung, werden häufig als nachteilig empfunden.

Durchhaltevermögen scheint sich jedoch auszuzahlen: Nach fünf Jahren auf dem Land zeigten sich 68 Prozent der Befragten „sehr zufrieden“.

Katharina Buri

Nach fünf Jahren sind zwei Drittel der aus der Stadt Geflüchteten mit dem Landleben glücklich

■ Studie unter [www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-stadt-land-frust-hohe-immobilienpreise-verlangen-kompromisse.html](http://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-stadt-land-frust-hohe-immobilienpreise-verlangen-kompromisse.html)

## EINWURF

■ Wenn Sie mit Heike Gläßer-Hübner von der BMV-Bezirksgruppe Tempelhof-Schöneberg Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

Foto: Christian Muhrbeck



## Heike Gläßer-Hübner

Alter: 72,  
Berufliche Tätigkeit:  
Fallmanagerin im Jobcenter

Ich bin schon einige Zeit im Ruhestand, aber eines ist mir aus meinen Jahren im Jobcenter nur zu gut in Erinnerung geblieben: Wohnungsprobleme sind lähmend. Sie können nicht mit jemandem über einen Wiedereinstieg ins Erwerbsleben oder einen beruflichen Neustart nachdenken, der gerade Gefahr läuft, sein Zuhause zu verlieren. Wohnungsnot zählt heute zu den größten Vermittlungshemmnissen – und den schlimmsten sozialen Problemen.

## Wenn viele mittun, lassen sich die Dinge ändern

Wenn ich mich in meiner Nachbarschaft umsehe, ist es nicht besser, sondern noch schlimmer geworden. Die um sich greifende Wohnungspri-  
vatisierung, steigende Mieten und erst recht die steigenden Energiekosten, vor denen wir alle stehen, steuern viele Menschen in eine Sackgasse. Wer dann Mietschulden hat, dem droht bei großen privaten Vermietern nicht selten die schnelle Kündigung. Da hilft es auch nichts, dass das Sozialamt einspringt. Während kommunale Wohnungsbaugesellschaften an einer Tilgung der Schulden und einem ruhigen, geordneten Mietverhältnis interessiert sind, nutzt so mancher Private eine schwierige persönliche Situation, um die Wohnung leer zu bekommen – und sie gewinnbringender weiterzuvermieten.

Mit solch antisozialem Kalkül kann und will ich mich nicht abfinden.

Deshalb engagiere ich mich beim Arbeitskreis Wohnen der Ver.di-Seniorinnen und -Senioren und seit 2019 als Bezirksgruppenleiterin des Berliner Mietervereins in Tempelhof-Schöneberg. Aber während es uns bei Ver.di im letzten Jahr zur Bundestagswahl endlich gelungen ist, das Thema Wohnen ins Programm der Gewerkschaft zu bringen, sind wir in unserer Bezirksgruppe ganz einfach viel zu wenige, um etwas zu erreichen. Gründe gibt es sicher viele: die Pandemie, fehlende Räume, ein ungünstiger Zeitpunkt für Zusammenkünfte. Hinnehmen will ich das aber nicht. Denn sowohl aus meiner beruflichen Tätigkeit als auch aus meinem Engagement bei Ver.di weiß ich: Ändern lassen sich die Dinge nur, wenn viele mittun und zusammenstehen.

Aufgeschrieben von  
Rosemarie Mieder

## AMPEL-WOHNUNGSPOLITIK Spiel auf Zeit

In der Wohnungspolitik des Bundes steht die FDP auf der Bremse und verzögert mit der Forderung nach ausgiebigen Prüfungen mehrere Gesetzesänderungen, auf die Mieterinnen und Mieter dringend warten.

Eine Gesetzesänderung ist immerhin eingetütet: Die Bundesregierung plant, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen an Orten mit angespannten Wohnungsmärkten auf 11 Prozent abzusenken. Bisher dürfen die Mieten um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist. Das Inkrafttreten der Änderung ist



Foto: Kay Nietfeld/pa

für das erste Quartal 2023 angekündigt. Zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten hat Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) im Mai einen Gesetzesentwurf vorgelegt. Der Deutsche Mieterbund kritisiert zwar, dass darin die Geltung von Abwendungsvereinbarungen auf 20 Jahre begrenzt werden soll, mahnt aber zu einer schnellen Verabschiedung. Auch SPD und Grüne wollen das Gesetz zügig beschließen, doch die FDP besteht auf einer ausgiebigen Prüfung – Wiedervorlage nach der Sommerpause. Dieses „Spiel auf Zeit“ trifft die Kommunen hart. Seit dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 9. November 2021, das die bisherige Vorkaufspraxis stoppte, sind in Berlin mindestens 177 Häuser verkauft worden, ohne dass die Bezirke das



Foto: Jens Schicke/pa

Vorkaufsrecht hätten ziehen können. In München waren es bis zur Sommerpause 42 Häuser. Wenig Fortschritt gibt es auch bei der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit, mit der Wohnungsunternehmen Steuervorteile erhalten sollen, wenn sie gemeinnützig wirtschaften. Die Zuständigkeit dafür ist zwischen dem Bauressort und dem FDP-geführten Finanzministerium geteilt. Die Grünen-Fraktion will Druck machen. „Es braucht neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt“, sagt deren baupolitische Sprecherin Christina-Johanne Schröder.

Gegen die vom Bundesrat geforderte Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes, mit der überhöhte Mieten verfolgt werden können, hat Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) weiterhin „Bedenken“. Die FDP hat auch verhindert, dass eine von SPD und Grünen geforderte Mietendeckelung in den Koalitionsvertrag aufgenommen wurde. Angesichts der mehrfachen Blockade durch die kleinste Regierungspartei sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten: „Wir gewinnen leider mehr und mehr den Eindruck, dass auf diesem Politikfeld der Schwanz mit dem Hund wedelt.“ *Jens Sethmann*

**Koalitionsspitzen  
Lindner, Habeck,  
Scholz: Wedelt  
der Schwanz mit  
dem Hund?**

◀ **Justizminister  
Marco Buschmann  
(FDP) meldet Bedenken an, überhöhte  
Mieten mit dem  
Wirtschaftsstrafgesetz zu verfolgen**

## FILMTIPP Schneeballsystem mit Immobilien



*Die Story im Ersten:  
Immobilienpoker. Die  
dubiosen Geschäfte eines  
Wohnungskonzerns.  
Noch bis 27. Juni  
2023 in der ARD-  
Mediathek verfügbar:  
[www.daserste.de/  
information/reportage-dokumentation/  
dokus/sendung/  
immobilienpoker-  
100.html](http://www.daserste.de/information/reportage-dokumentation/dokus/sendung/immobilienpoker-100.html)*

Die bundesweit tätige Adler Group könnte nach Wirecard der nächste milliardenschwere Skandalfall werden, diesmal in der Immobilienbranche. Der aus einer Schreibmaschinenfirma entstandene Wohnungskonzern ist mit seltenen Wertsteigerungen und Investitionsruinen wie dem Areal der Holsten-Brauerei in Hamburg aufgefallen. Auch am Steglitzer Kreisel, wo rund 100 Eigentumswohnungen entstehen sollen, tut sich schon länger nichts. Eine investigative TV-Recherche hat das Geschäftsgebaren unter die Lupe genommen. Die beiden Autoren Michael Richter und Christoph Twickel deckten nicht bezahlte Handwerkerrechnungen und Scheingeschäfte mit Verwandten auf. Sie sprachen mit Whistleblowern und geprellten Käufern, immer die Frage im Blick: Warum bleiben Grundstücke in bester Lage unbebaut? Ihr Fazit: Der Adler Group geht es gar nicht ums Bauen. Vielmehr sind die erworbenen Grundstücke nur Mittel zum Zweck, um sich bei den Banken neues Geld zu leihen – ein Schneeballsystem, dem die Kommunen hilflos zusehen. Inzwischen ermittelt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen und hat bereits Rechnungslegungsfehler festgestellt – viel zu spät, betonen die Autoren. Der eigentliche Skandal dieses Immobilienpokers sei, dass die Banken dabei stillhalten. *bl*

## FÖRDERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

## Mehr Geld im Topf, aber weniger für einzelne Maßnahmen

Die Ende Juli vorgelegte Reform der Gebäudeförderung stößt bei der Wohnungswirtschaft auf scharfe Kritik. Die neuen Förderrichtlinien seien wegen der Kürzungen ein „fatales Signal“ für den Klimaschutz. Beim Berliner Mieterverein (BMV) sieht man das anders.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde wegen der aktuellen Energiekrise sehr kurzfristig angepasst. Die beiden wichtigsten Änderungen: Zum einen wird die Förderung von Gasheizungen komplett gestrichen. Ziel sei, so das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, die Abhängigkeit von russischem Gas und Öl zu reduzieren. Zweitens stehen zwar insgesamt mehr Mittel zur Verfügung – jährlich rund 13 Milliarden gegenüber 8 Milliarden im Jahr 2021 – aber es gibt weniger Geld für die einzelnen Maßnahmen.



Foto: bauelemente-bau.eu

denburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Er spricht von einer „Katastrophe“ für den klimaneutralen Gebäudebestand.

Mehrere Fachverbände der Branche halten nicht nur die Kürzungen, sondern auch die Fokussierung auf die Heizungsanlage für den falschen Weg. „Es wurde die Chance vertan, umfassende Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vergleichbar hoch zu fördern wie den Umstieg auf eine erneuerbare Heizung“, sagt Thomas Drinkuth, Leiter der Repräsentanz Transparente Gebäudehülle. Viele Experten befürchten daher, dass künftig weniger saniert wird. Es sei vernünftig und nachvollziehbar, die vorhandenen Fördermittel breiter zu streuen, erklärte dagegen Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Ausdrücklich zu begrüßen sei auch der neue Bonus für die energetisch schlechtesten Gebäude, in der BEG-Reform „Worst-Performing-Buildings“ genannt. Allerdings müssten die ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen dringend nachgebessert werden, forderte Wild. Zufrieden zeigt man sich beim BMV damit, dass nun endlich der Wohnungsbestand Priorität



Foto: Christian Muhrbeck

bekommt. Nur dort wirkt die Förderung mietpreisdämpfend, denn die Fördermittel müssen von der Modernisierungsumlage abgezogen werden. In der Vergangenheit flossen über 70 Prozent der Mittel in den Neubau.

Birgit Leiß

Der mögliche Zuschuss bei einem Fensteraustausch reduziert sich von 15000 auf 12000 Euro

◀ Sanierungsexperte  
Thomas Drinkuth

Damit soll erreicht werden, dass mehr Antragsteller zum Zuge kommen. Beispielsweise reduziert sich der mögliche Zuschuss für den Fensteraustausch von 15000 Euro auf 12000 Euro. Bei den Wärmepumpen wurde der Fördersatz von 50 auf 40 Prozent gesenkt, somit bekommen Eigentümer statt maximal 30000 nur noch 24000 Euro. Zudem werden Komplettsanierungen nicht mehr durch direkte Zuschüsse, sondern nur noch durch Kredite und Tilgungszuschüsse gefördert. „Klimaziele und bezahlbares Wohnen rücken damit in noch weitere Ferne“, kritisiert der Verband Berlin-Bran-



Nelli Tügel/Jan Ole Arps:

„Enteignung schafft keine einzige Wohnung“

Kostenloser Download:

[www.rosalux.de/publikation/id/46758](http://www.rosalux.de/publikation/id/46758)

## BROSCHÜRENTIPP

### Vergesellschaftung: Argumente und Gegenargumente

Das Berliner Wahlvolk hat vor einem knappen Jahr entschieden, dass große profitorientierte Wohnungskonzerne vergesellschaftet werden sollen. Doch die Debatte darum wird weiterhin mit schrillen Thesen geführt. Enteignung? Ein Instrument aus der DDR-Mottenkiste! Eingriffe ins Privateigentum? Verfassungswidrig! Die fällige Entschädigung? Viel zu teuer! Und überhaupt schafft Enteignung keine einzige Wohnung, während so dringend neu gebaut werden muss. Viele dieser Äußerungen sind pure Polemik, andere Argumente haben aber durchaus eine sachliche Grundlage. Eine Broschüre der Rosa-Luxemburg-Stiftung nimmt auf 64 Seiten die neun gängigsten Argumente nüchtern und detailliert auseinander und zeigt, wie man ihnen mit Fakten entgegentreten kann.

js

## ÖFFENTLICHE BAUAUFTRÄGE Züchtet Berlin Bau-Oligarchen?

Die Architektenkammer Berlin kritisiert, dass die öffentliche Hand immer mehr Planungs- und Bauaufträge in großen Paketen an Generalübernehmer vergibt. Dadurch würden Bauausführungen intransparent und teuer.

Foto: Nils Richter



Typisches Beispiel einer Auftragsbündelung: Degewo-Baustelle Gotenburger Straße 6

Die Kritik der Architektenkammer entzündete sich im Februar an einer Ausschreibung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo, die für die nächsten vier Jahre „zwei bis drei Generalübernehmer“ sucht, die 300 bis 450 Wohnungen pro Jahr errichten sollen. Der Vorteil für den Auftraggeber: Man kann die Verantwortung für den Bau an den Generalauftragnehmer abwälzen. Jedoch sind nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) Berlins öffentliche Auftraggeber dazu verpflichtet, Leistungen in beschränkten Losen auszuschreiben, damit sich auch kleinere Planungsbüros und lokale Handwerksbetriebe bewerben können. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig.

Die Architektenkammer hat nun beobachtet, dass Berlin schon „gewöhnheitsmäßig“ Aufträge bündelt. Sie fordert von den landeseigenen Unternehmen eine mittelstandsfreundliche Vergabep Praxis, „damit Vielfalt und Baukultur in neuen wie in Bestands-Quartieren entstehen kann“, so Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer. Nur etwa fünf Prozent der Berliner Planungsbüros und Baufirmen sind groß genug, um gebündelte Aufträge als Generalübernehmer bewältigen zu können.

Der Einspruch der Architektenkammer blieb bisher folgenlos. „Aktuell haben wir sogar wieder ein Verfahren, welches nahezu identisch wie das im Februar behandelt wird“, berichtet Michael Mackenrodt von der Architektenkammer Berlin.

Wenn nur wenige Firmen in Frage kommen, besteht die Gefahr, dass

diese die Preise diktieren können. Der Bauherr hat bei einem Generalauftragnehmer auch keinen Einfluss auf die Auswahl der Subunternehmer und wie diese die Arbeiten ausführen. Es besteht bei diesem Modell nach Ansicht der Architekten-

kammer auch ein höheres Insolvenz- und Kündigungsrisiko. Das führt dazu, dass dann nicht nur einzelne Gewerke ausfallen, sondern die ganze Baustelle stillsteht und Termine nicht eingehalten werden können.

Jens Sethmann

## Neues BMV-Beratungszentrum in Nord-Neukölln



Foto: Sabine Wittermeier

■ Öffnungszeiten unter [www.berliner-mieterverein.de/wir-ueber-uns/beratungs-zentren.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/wir-ueber-uns/beratungs-zentren.htm) und in diesem MieterMagazin auf Seite 31

Rund 20 Jahre stand der Laden in der Hobrechtstraße 28 leer – im Juli ist der Berliner Mieterverein (BMV) dort eingezogen. Der Eigentümer, ein Architekt, hat die Altbauräume behutsam renoviert, ohne ihnen ihren Charme zu nehmen. Wie ein Gemälde hängt er zum Beispiel ein graffitiverziertes Fenster mitsamt Rahmen an die Wand. Der Standort des Ladens im Reuterkiez stößt in der Nachbarschaft auf Neugier, die Beratung dort wird bereits gut angenommen. Die Lage im Milieuschutzgebiet und alle damit einhergehenden Mietfragen werden wohl dazu beitragen, dass es so bleibt. Der Laden ersetzt das bisherige Beratungszentrum am Südsterne, dessen Mietvertrag nicht verlängert worden ist. Der neue Standort in Nord-Neukölln eröffnete im August im Beisein zahlreicher damit beim BMV Befasster. Auf unserem Bild von links nach rechts: Peter-Michael Heise (BMV-Bezirksleitung Neukölln), Dr. Ulrike Hamann (Mitglied der Geschäftsführung), Gundel Riebe (Mitglied des Vorstandes), Sebastian Bartels (Mitglied der Geschäftsführung), Thomas Christel (Bezirks-Koordinator). sb

# Groß gedacht, schlecht gemacht

## Giffey's Schlüsselprojekt „Bündnis“ steht vor dem Scheitern



„Kooperation statt Konfrontation“ sollte der neue Spirit sein, wie die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) immer wieder betonte. Mit einem „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ wollte sie die Blockaden und Widersprüche der Berliner Bau- und Wohnungspolitik innerhalb eines halben Jahres auflösen. Gelungen ist das nicht. Das am Ende präsentierte Papier des Bündnisses enthält in weiten Teilen nur unverbindliche Absichtserklärungen. Besonders beim Mieterschutz bleibt es weit hinter den Erwartungen zurück. Der Berliner Mieterverein, der an den Verhandlungen beteiligt war, ist dem Bündnis deshalb nicht beigetreten. Auch andere Beteiligte haben das Abschlusspapier nicht unterschrieben. Nachdem der angestrebte Schulterschluss der Beteiligten nicht zustande gekommen ist, steht das gesamte Projekt vor dem Scheitern.

**A**m 20. Juni, dem Tag der Präsentation der Bündnis-Ergebnisse im Roten Rathaus, war Franziska Giffey sichtlich um gute Stimmung bemüht. Sie inszenierte das Bündnis mit drei überdimensionalen Schlüsseln aus Pappe – dem Neubauschlüssel, dem Neuvermietungsschlüssel und dem Schutzschlüssel – die sie nacheinander einem Berliner Bären – ebenso aus Pappe – über den Arm hängte. „Wir haben sehr ambitionierte Ziele vereinbart, um die Berliner Mischung in lebenswerten Stadtquartieren zu erhalten“, kündigte Franziska Giffey an. „Berlin geht voran.“ Nicht so ganz in die launige Show passte, dass viele, die mit am Verhandlungstisch saßen, das Bündnis am Ende nicht mittrugen. Der Berliner Mieterverein (BMV) und der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) verweigerten ihre Unterschriften. Auch der Eigentümerverband Haus & Grund und die Gewerkschaften tragen das Bündnis nicht mit. „Keiner wird 100 Prozent seiner Wünsche erfüllt bekommen“, erklärte Giffey. „Aber wir haben viel, viel mehr geschafft als null Prozent. Und wir haben mehr geschafft als in anderen Bundesländern auch nur diskutiert wird.“

### **Bündnisziel Nummer eins: 100 000 Wohnungen inner- halb von fünf Jahren**

Das Bündnis setzt vor allem auf den Neubau. Das Ziel sind 100 000 neue Wohnungen in den nächsten fünf Jahren. Davon sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen 35 000 und Genossenschaften 5 000 bauen. Mit 60 000 Wohnungen sollen private Unternehmen den Löwenanteil errichten. „Ohne Private wird es nicht gehen“, sagt Franziska Giffey. Auf welche Weise diese Neubauwohnungen bezahlbar gehalten werden sollen, ist nur teilweise vereinbart: Wo bei größeren Bauvorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist gefordert, dass künftig 50 Prozent der Wohnungen Mietpreisbindungen unterliegen und an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden. Davon entfallen wie bisher 30



Prozent auf Haushalte mit niedrigem Einkommen (bis zu 40 Prozent über der bundesweit festgelegten WBS-Einkommensgrenze) sowie erstmalig 20 Prozent auf Haushalte mit mittlerem Einkommen (bis zu 80 Prozent über der Einkommensgrenze). „Damit haben wir zum ersten Mal eine Quote für das mittlere Preissegment“, erklärt Giffey. Im Gegenzug versprechen Senat und Bezirke eine bessere Wohnungsbauförderung und schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Die zwei großen privaten Vermieter, die dem Bündnis beigetreten sind, haben erklärt, bei der Wiedervermietung 30 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Haushalte mit WBS zu vergeben. Das betrifft nur Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin. Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gilt bereits eine höhere Vergabequote von 63 Prozent.

Bei Mieterhöhungen wollen sich die großen Wohnkonzerne an der bundesweit geplanten Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent „orientieren“. Bei WBS-Berechtigten sollen sie die Mieten um höch-

tens zwei Prozent im Jahr erhöhen – letzteres gilt allerdings nur bis Ende 2023. Alle Vermieter, die dem Bündnis beigetreten sind, willigten ein, die Mieten von WBS-berechtigten Haushalten höchstens bis zu 30 Pro-

anstieg nach Modernisierung und für eine Begrenzung der Heizkosten bei energetisch schlechten Wohngebäuden. Die angestrebten Kappungen von Mieterhöhungen bei zwei Prozent pro Jahr und bei 30 Prozent des



Auch mit einer durch-choreografierten Abschlussveranstaltung konnte die Regierende Bürgermeisterin nicht überdecken, dass sich der Kreis der Bündnis-Unterzeichner deutlich gelichtet hatte



zent des Haushaltseinkommens zu erhöhen. Die Mieter müssen in solch einem Fall allerdings selbst aktiv werden und einen Erhöhungsverzicht beantragen.

Die Absicht anerkannte auch der Berliner Mieterverein. Dessen Geschäftsführer Reiner Wild: „Wir attestieren der Landesregierung, dass sie mit großem Engagement und schnellen Schritten zu einer freiwilligen Vereinbarung kommen wollte, die auch den Mieterschutz an zentraler Stelle im Auge hatte“ – allerdings mit enttäuschendem Ergebnis. „Am Ende mussten wir aber feststellen, dass das Erzielte aus Sicht der Mieterinnen und Mieter Berlins nicht reicht für eine Unterschrift.“ Der BMV vermisst in der Vereinbarung jedwede Zusage der Immobilienwirtschaft für eine verbesserte Mietpreisbremse bei Wiedervermietung, für einen geringeren Mieten-

Nettoeinkommens sind nur Härtefallregelungen für Haushalte mit WBS. Aus Erfahrung weiß der Mieterverein, dass solche Regelungen weitgehend wirkungslos sind, denn Mieter und Mieterinnen wollen unter Wahrung ihrer Würde die Miete aus eigener Kraft zahlen und vermeiden deshalb bürokratische Anträge auf einen Mieterhöhungsverzicht. Den Vorschlag, dass große Wohnungsunternehmen 30 Prozent der freien Wohnungen an WBS-Berechtigte vergeben sollen, betrachtet der BMV nicht als großen Wurf: Der Prozentsatz ist zu niedrig, denn immerhin fast 55 Prozent der Haushalte sind WBS-berechtigt. Weil nun auch den mittleren Einkommensgruppen ein Anspruch auf geförderte Wohnungen eingeräumt wird, besteht die Gefahr, dass die ärmsten Haushalte am Ende mit noch weniger Chancen dastehen.

◀ Der Sprecher der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Jörg Franzen, konnte Bausenator Geisel die Unterstützung für eine Idee abringen, die in klarem Widerspruch zur Koalitionsvereinbarung steht

## Andere Ansichten

Das Bündnis-Abschlusspapier wird nicht nur mit Blick auf Mieterinteressen kritisiert. Auch Gewerkschaften und Verbände, die Eigentümer vertreten, haben nicht unterschrieben. Kritik an Einzelpunkten ist auch aus den Parteien zu hören, die mit Giffey's SPD die Regierungskoalition bilden.



Der Berliner Mieterverein formulierte die umfassendste Kritik am Ergebnis der Bündnis-Verhandlungen. An deren Ende stellte Mietervereins-Geschäftsführer **Reiner Wild** fest, dass dieses Ergebnis „aus Sicht der Mieterinnen und Mieter nicht für eine Unterschrift reicht“. Der Weg über freiwillige Vereinbarungen könne gesetzliche Regelungen nicht ersetzen.

Vonovia-Chef Rolf Buch unterschreibt Buch den Bündnisvereinbarung, „auch wenn es weh tut“



■ Ausführliche Begründung für den Nichtbeitritt des BMV: [www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/newsletter/warum-wir-dem-buendnis-fuer-wohnungsneubau-und-bezahlbares-wohnen-nicht-beigetreten-sind-nl0722.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/newsletter/warum-wir-dem-buendnis-fuer-wohnungsneubau-und-bezahlbares-wohnen-nicht-beigetreten-sind-nl0722.htm)

BBU-Vorständin ► Maren Kern bekommt, große Zugeständnisse gemacht zu haben, immerhin: „Wir unterschreiben aus Überzeugung.“

Das riesige Problem der steigenden Energiekosten und der notwendigen energetischen Sanierungen wurde im Bündnis kaum behandelt, obwohl klar ist, dass die aktuellen Kostensteigerungen bei Heizung und Warmwasser das Wohnen noch stark verteuern werden.

Der Mieterverein warnt auch, dass der Milieuschutz ausgehöhlt werden könnte. Geplant ist, mit der Wohnungswirtschaft über eine „Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung“ der Milieuschutzpraxis zu beraten. Dabei sind gerade die mieterschützenden Bestimmungen des Milieuschutzes für viele Vermieter schon immer ein rotes Tuch gewesen.

Grundsätzlich kritisiert der BMV, dass am Konzept festgehalten wurde, über möglichst viel – auch teuren – Neubau eine Wohnungsmarktentspannung zu erreichen, anstatt sich auf den Wohnungsbau im unteren und mittleren Marktsegment zu konzentrieren. Die Zahl der neu zu errichtenden Sozialwohnungen ist unverbindlich, und wie die darüber hinaus angepeilten 5000 gemeinwohlorientierten Neubawohnungen zustande kommen, bleibt unklar.

Gerade diese Unverbindlichkeit ist der größte Minuspunkt im Papier des Bündnisses: Lösungen werden

nur „angestrebt“, Ziele nicht präzise benannt. Die Wohnungsverbände können ihre Mitgliedsunternehmen nur ermuntern, daran mitzuwirken. Mieterinnen und Mieter haben nichts Verbindliches in der Hand, was sie einklagen könnten.

Fazit für den Mieterverein: „Die Berliner Bündnisvereinbarung macht erneut deutlich, dass der Weg über freiwillige Vereinbarungen extrem beschwerlich ist und gesetzliche Regelungen nicht ersetzen kann“, so Reiner Wild. „Wenn auch zukünftig jedwede Regulierung zugunsten der Mieterinnen und Mieter von der Immobilienwirtschaft als Konfrontation verstanden wird, kann ‚Kooperation statt Konfrontation‘ nicht gelingen.“ Dass mit dem BMV die Vertretung der Menschen, um die es eigent-

### Absage auch von den Gewerkschaften

lich geht, dem Bündnis abhanden gekommen ist, schien bei der presseöffentlich inszenierten Unterzeichnungsshow am 20. Juni kaum jemanden ernsthaft zu bekümmern. Nur Kultursenator Klaus Lederer (Linke) sprach das Manko an: „Ich finde es schade, dass der Berliner Mieterverein nicht unterschreibt. Es

ist verständlich, dass er für die Mieter mehr rausholen wollte.“

Dem Bündnis ebenfalls nicht beigetreten sind der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) und die Industriegewerkschaft Bauen Agrar Umwelt (IG BAU). Wie der BMV kritisieren sie die schwachen und unverbindlichen Mietenbegrenzungen und fehlende Aussagen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen auf den Baustellen: „Zum Thema Gute Arbeit steht in dem Bündnispapier nicht ein einziger Satz“, so die IG BAU.

Aus gegensätzlichen Gründen hat der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) sich dem Bündnis entzogen. Die wenigen mietbegrenzenden Passagen gehen dem Verband schon zu weit. Er will nicht bei Wiedervermietungen 30 Prozent der Wohnungen an WBS-Inhaber vergeben und auch nicht die Miete bei 30 Prozent des Haushaltseinkommens kappen. Letzteres sei „realitätsfern“, so ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke. Ins gleiche Horn stößt der Verband Haus & Grund, der vor allem Kleingewerkschaften vertritt: Auch er nennt eine Deckelung der Miete bei 30



Foto: Yves Sicksdorff

Als „schwere Belastung“ erkannte der CDU-Fraktionsvorsitzende Kai Wegner, dass es der Regierenden Bürgermeisterin nicht gelungen sei, den Berliner Mieterverein einzubinden: „Ohne entscheidende Partner wird das Bündnis zur reinen Shownummer.“



Foto: Haus & Grund

Den Vorsitzenden des Eigentümerverbandes „Haus & Grund“, Carsten Brückner, stört neben den seiner Ansicht nach unberücksichtigten wirtschaftlichen Erfordernissen der Vermieter vor allem eines: Es gibt keine „klare Absage an Enteignungen“.



Foto: BMJozzo



Bündnis seinem Unternehmen viel abverlange. „Auch wenn es wehtut, unterschreiben wir dieses Bündnis“, so Buch. „Insbesondere einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern bietet das Bündnis nun zusätzliche Lösungen.“ Für den BFW ist die rechtliche Unverbindlichkeit der Absprachen sogar eine Stärke des Bündnisses: „Freiwilligkeit bei der Umsetzung sorgt für Akzeptanz und ist der schnellste Weg, um die vorhandenen Probleme zu lösen“, erklärt BFW-Geschäftsführerin Susanne Klabe.

Das Wohnungsbündnis ist ein zentrales Projekt der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey. Den Wohnungsbau hatte sie zur Chefsache erklärt. Zur Beschleunigung des Bauens hatte der Senat bereits Anfang des Jahres eine Än-

derung der Bauordnung und der Förderbedingungen für den Sozialen Wohnungsbau angestoßen und eine Senatskommission Wohnungsbau aufgestellt. Als mögliches Ergebnis des Wohnungsbündnisses hatte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) sogar ein „freiwilliges

Prozent des Mietereinkommens „unrealistisch“. Und: Ihm fehlt auch eine klare Absage an Enteignungen. Deshalb hat Haus & Grund nicht unterschrieben. Der schwedische Großvermieter Heimstaden gab sich freundlich, aber zurückhaltend. „Heimstaden unterstützt das Berliner Wohnungsbündnis und wird den für das Unternehmen möglichen Beitrag zur Erreichung der Bündnis-Ziele leisten“, erklärt Unternehmenssprecher Michael Lippitsch. Inzwischen ist Heimstaden dem ZIA beigetreten, der seine Unterschrift verweigert. Unterschrieben haben von der Vermieterseite der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) sowie der Wohnungskonzern Vonovia, zu dem auch die Deutsche Wohnen gehört. Für den BBU ist das Bündnis ein „unverzichtbarer Beitrag zur Wahrung des sozialen Friedens“, so BBU-Vorständin Maren Kern. „Wir haben große Zugeständnisse gemacht, und wir unterschreiben aus Überzeugung.“ Vonovia-Chef Rolf Buch betont ebenfalls, dass das

Mietenmoratorium“ in Aussicht gestellt: Vermieter sollten sich freiwillig verpflichten, die Mieten für einige Jahre höchstens um ein Prozent pro Jahr zu erhöhen.

Doch die Hoffnung, dass beim Bündnis etwas Zählbares für die Mieterinnen und Mieter herauskommt, war schon am Anfang ge-

### Das Mietenmoratorium war schnell zu Grabe getragen

ring. Im Laufe der Verhandlungen schwand sie immer weiter. Die Immobilienwirtschaft fand wie immer Gründe, warum neue Regelungen, die Mieter schützen und entlasten, gerade jetzt nicht möglich seien. Aktuell sind das die steigenden Baukosten, die hohe Inflations-

Informationen des Senats zum Bündnis: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/buendnisse/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/buendnisse/index.shtml)

← Kultursenator Klaus Lederer (Linke) äußerte sein Bedauern, dass der Berliner Mieterverein im Bündnis nicht mehr mit dabei war



Der Vorstand des Bundes freier Wohnungsunternehmen, Christopher Weiß, sieht in der Unverbindlichkeit („Freiwilligkeit bei der Umsetzung“) die Stärke der Abschlussvereinbarung und unterzeichnete sie

rate und der Krieg in der Ukraine. Vor allem das als Möglichkeit im Raum schwebende Mietenmoratorium wurde bekämpft. So stellte der BBU im Februar 2021 fest, dass wegen des Mietendeckels bei seinen Mitgliedsunternehmen die Mieten beinahe stagnierten. „Wenn die zü-

derung der Bauordnung und der Förderbedingungen für den Sozialen Wohnungsbau angestoßen und eine Senatskommission Wohnungsbau aufgestellt. Als mögliches Ergebnis des Wohnungsbündnisses hatte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) sogar ein „freiwilliges

Ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit begründet der ZIA-Hauptgeschäftsführer **Oliver Wittke** seine Absage an das Bündnis. Die dort getroffenen Entscheidungen „müssen unsere Mitglieder auch refinanzieren können“.

Foto: Die Linke/Lee Thielner



Für seinen Freibrief an die städtischen Wohnungsunternehmen zum Bauen und Verkaufen erhält Bausenator Geisel eine klare Absage von **Niklas Schenker** von den Linken: „Nicht mit uns!“

Foto: Vincent Villwock



Zur Absicht des Bausenators, kommunalen Wohnungsunternehmen den Bau und Verkauf von Wohnungen zu gestatten, meint die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen, **Katrin Schmidberger**, „dass da mindestens ein Senatsmitglied aus dem Ausverkauf der Stadt nichts gelernt hat.“

## Vergesellschaftung weg-kooperieren?

Das von der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey ausgegebene Bündnis-Motto „Kooperation statt Konfrontation“ ist auch ein Seitenhieb gegen den erfolgreichen Volksentscheid zur Enteignung großer Wohnungskonzerne. Giffey stemmt sich vehement gegen die Umsetzung der Vergesellschaftung und versucht offensichtlich, diese Frage von einer zögerlich aufgestellten Expertenkommission über ein Jahr lang zu Tode diskutieren zu lassen, um gleichzeitig mit dem eiligen „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ eine alternative Lösung zu präsentieren, die niemandem wehtun soll. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ will sich davon nicht beirren lassen: „Der demokratische Auftrag von mehr als einer Million Berliner Wählerinnen und Wähler an den Senat war nicht, jene Immobilienkonzerne zu hofieren, die die Krise mitverursacht haben, sondern sie zu enteignen“, so Sprecherin Gisèle Beckouche. Die Enteignungsinitiative protestiert vor allem gegen die Beteiligung von Vonovia und Heimstaden. „Börsennotierte Immobilienkonzerne sind keine verlässlichen Partner für bezahlbares Wohnen“, sagt Beckouche.

js

gig steigenden Arbeits-, Bau- und Materialkosten nicht auf der Einnahmenseite kompensiert werden können, geht das letztlich auf Kosten der Substanz“, klagte BBU-Vorständin Maren Kern. Vor diesem Hintergrund erteilte sie „Überlegungen zu einem pauschalen Mietenmoratorium eine Absage“.

Auch Deutschlands größter Vermieter Vonovia kündigte noch während der Bündnisverhandlungen mit dem Senat deutliche Mieterhöhungen an. „Wir können nicht so tun, als wenn

**Bausenator Andreas Geisel hatte anfangs ein Mietenmoratorium in Aussicht gestellt und damit viel Sympathie bei den Mietern erworben, musste seine Idee aber auf Druck der Vermieterseite ziemlich schnell wieder kassieren**

die Inflation an den Mieten vorbeigehen könnte“, erklärte Vonovia-Chef Rolf Buch. Mieterhöhungen seien „unausweichlich“. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat deshalb das von ihm ins Spiel gebrachte Mietenmoratorium schon



im Mai begraben. Angesichts einer Inflationsrate von zuletzt sieben Prozent sei das nicht machbar, argumentiert er ganz im Sinne der Vermieter – und ließ außer Acht, dass Mieter von den rasant steigenden Lebenshaltungskosten natürlich genauso betroffen sind.

Der Senator befürwortet zudem, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen künftig auch Eigentumswohnungen bauen und an Selbstnutzer verkaufen dürfen. Diese Forderung kam von Jörg Franzen, dem Sprecher der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Sie wollen mit den Verkäufen Geld einnehmen, um ihre Wohnungsbauverpflichtungen erfüllen zu können. Allerdings steht eine solche Praxis im klaren Widerspruch zur Koalitionsvereinbarung, die besagt, dass öffentliche Wohnungen nicht privatisiert werden dürfen.

Nach der Unterzeichnung des Bündnisses bröckelten die Vereinbarungen weiter. So stellte der BBU nach nur drei Wochen das Neubauziel offen in Frage. Bei der Vorstellung ihres Jahresberichts sagte BBU-Vorständin Maren Kern: „Ich mache

ein Fragezeichen an das Ziel, 2000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Das ist für dieses Jahr kaum noch machbar.“

Bleibt als Ergebnis des mit viel Vorschuss-Lorbeeren von der Regierenden Bürgermeisterin versehenen Bündnisses, dass wichtige Akteure

### Die Vereinbarungen haben ein kurzes Haltbarkeitsdatum

abgesprungen sind, halbherzige Ziele unverbindlich vereinbart und kurz danach wieder unter Vorbehalt gestellt wurden. Ist dieses Bündnis noch zu retten?

Nach den Worten Giffey's soll die Bündnis-Vereinbarung nur der erste Meilenstein für eine langfristige Zusammenarbeit der Partner sein. Ein Meilenstein bei Betrachtung der Ergebnisse war es nicht. Und das wird es auch nicht nach der ersten Auswertung, wenn das Bündnis im Dezember wieder zusammenkommt.

Der Berliner Mieterverein bleibt dialogbereit. Wenn gewünscht, wird er sich weiterhin mit Verbesserungsvorschlägen einbringen.

Jens Sethmann



Mit seiner Weigerung, den Bündnis-Text zu unterschreiben, nutze der Berliner Mieterverein „die prekäre Situation der Regierenden Bürgermeisterin rücksichtslos aus, um die Lage am Wohnungsmarkt zu eskalieren“, meint Björn Matthias Jotzo, Sprecher für Stadtentwicklung und Mieten der FDP.

Zu Gast auf der BMV-Delegiertenversammlung: die Staatssekretärin für Mieterschutz Ülker Radziwill zwischen den Mitgliedern des Vorstandes und der Geschäftsführung des Mietervereins



alle Fotos: Sabine Mittermeier

## BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2022 Abschied unter Applaus

Draußen war Schwitzen, drinnen Frösteln im Luftstrom der Klimaanlage angesagt – unter diesen Bedingungen kamen am 15. August im Neuköllner Hotel Estrel die 105 gewählten Delegierten der zwölf Mietervereins-Bezirksgruppen zusammen. Mehr als vier Stunden beriet das Vereinsgremium über das zurückliegende Geschäftsjahr und stimmte über wichtige Belange des Berliner Mietervereins (BMV) ab.

Seine 42ste und letzte Delegiertenversammlung als BMV-Geschäftsführer: Reiner Wild verabschiedete sich unter viel Applaus in den Ruhestand

Zur Eröffnung brachte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Anwesenden mit wohlthuenden Worten auf Betriebstemperatur. Er lobte den BMV als aktivsten Verein im DMB. Dann kritisierte er die Unterstützungspolitik des Bundes in der jetzigen Energiekrise: „Wir brauchen keine Zuschüsse für alle Menschen in gleicher Höhe, sondern für diejenigen, die solche Hilfen nötig haben.“ Eher kühl nahmen die Delegierten dagegen die Rede von Bausenator Andreas Geisel auf. Da der Gast verhindert war, wurde sie von Berlins Staatssekretärin für Mieterschutz,

Ülker Radziwill (SPD), verlesen. Der Senator bedauere, dass der BMV den Text des Wohnungsbündnisses nicht unterschrieben habe: „Lieber für 100000 Wohnungen etwas schaffen als gar nichts!“

### Zu viel Schaum

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild konterte – dabei die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey im Auge: Der Mieterverein habe sich ein Glas gewünscht, dessen Inhalt nicht zur Hälfte aus Schaum besteht. So sei der Senatsweg, die Mieten bei Überschreitung von 30 Prozent des Einkommens nur bei Härtefällen zu kappen, keine Lösung: Erfahrungsgemäß würden die meisten berechtigten Mieterinnen und Mieter ihr Einkommen aus Scham nicht offenlegen. Dass der Bausenator dem Mieterverein mangelndes Verantwortungsbewusstsein unterstellt habe, sei daher unredlich. Man werde dennoch ein konstruktiver Gesprächspartner bleiben. Der Vorsitzende des BMV, Rainer Tietzsch, kritisierte vor allem die mangelnde Verbindlichkeit des Bündnisses. Wichtiger seien Gesetze. Ob Wiedereinführung der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, Neuregelung des 2021 vom Bundesver-

waltungsgericht gekippten Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten oder die Auflage für Investoren, bei Neubauprojekten mehr Sozialwohnungen zu errichten – Baustellen gebe es genug.

Die Berliner Mieterschaft erwartet diesen Einsatz. So wächst der BMV nach wie vor, wenn auch mit 1,3 Prozent weniger als im Geschäftsjahr 2020 (2,9 Prozent). Immerhin: Kein anderer Mieterverein unter dem Dach des Mieterbundes hat jährlich mehr Beitritte als der BMV, betonte Schatzmeisterin Jutta Hartmann. Für Reiner Wild war seine 42ste Delegiertenversammlung die letzte, die



er als Geschäftsführer des Mietervereins unter viel Applaus in den Ruhestand verließ. Am Rednerpult versäumte niemand, seine Verdienste hervorzuheben. „Wir hoffen, auf seinen Sachverstand zurückgreifen zu können“, so der Vorsitzende Tietzsch. Reiner Wild widersprach nicht, zumal er bis Mitte 2023 DMB-Vizepräsident bleibt. Er verabschiedete sich gewohnt bescheiden: „Ich hoffe, den Mieterinnen und Mietern der Stadt eine Stimme gegeben zu haben.“ Diesen Erfolg wolle er nicht allein für sich reklamieren. „In Berlin leben 84 Prozent zur Miete, das macht die Arbeit etwas leichter.“ Sein Wunsch, vor allem an das künftige Dreierteam in der Geschäftsführung: Es sollten mehr jüngere Mitglieder dafür gewonnen werden, sich im BMV zu engagieren. Ein jüngst angeschobenes Pilotprojekt in ausgewählten Kiezen könnte dafür eine Weiche gestellt haben. *Sebastian Bartels*



### Eine Satzungsreform und diverse Beschlüsse

Die Delegierten verabschiedeten einstimmig eine Satzungsreform, an der ein Jahr lang gefeilt worden war. Die Reform regelt zum Beispiel erstmals pauschale Aufwandsentschädigungen für das Ehrenamt. Zudem können nun Nichtmitglieder in die Bezirksarbeit und in Ausschüsse des Beirats einbezogen werden. Zudem forderten sie per Beschluss den BMV auf, sich beim DMB und beim Berliner Senat für eine restriktivere Regelung des Eigenbedarfs einzusetzen, etwa durch einen Kündigungsausschluss für Menschen über 70 oder bei einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren. Einstimmig angenommen wurde auch der Antrag, Nebenkostenabrechnungen größerer privater Bestände auf systematische Fehler hin zu untersuchen. *sb*

## ENERGIEKRISE

# Mancher Zahlungsnotstand lässt sich vermeiden

Die explodierenden Heizkosten bereiten vielen Mietern große Sorgen. Was passiert, wenn man die sicher kommende Nachzahlung nicht begleichen kann? Droht eine Kündigung? Und wie soll man reagieren, wenn der Vermieter vorsorglich eine erhöhte Vorauszahlung fordert?

Eine Aufstockung ▶ der Heizkostenvorschüsse kann bei erwarteten heftigen Energiepreissteigerungen durchaus sinnvoll sein

Viele Mieter haben Post von ihrem Vermieter bekommen. Mit dem vagen Hinweis auf die gestiegenen Energiepreise wird dort – ohne dass bereits eine Abrechnung vorliegt – eine höhere Abschlagszahlung gefordert. Doch das muss man nicht akzeptieren, wie Sebastian Bartels

Abgesehen von der rein rechtlichen Seite kann es aber durchaus Sinn machen, einem erhöhten Vorschuss zuzustimmen. Denn ansonsten droht unter Umständen eine happige Nachzahlung, wenn Mitte oder Ende nächsten Jahres die Heizkostenabrechnung für 2022 kommt. Es gibt allerdings Ausnahmen. „Wenn ich weiß, dass ich im nächsten Winter

## Sicher ist sicher: das Keksdosenprinzip

gar nicht da bin, oder wenn ich vor habe, konsequent Heizenergie zu sparen, ist eine vorsorgliche Anhebung nicht erforderlich“, sagt Bartels. In solchen Fällen empfiehlt er jedoch das „Keksdosenprinzip“, will heißen: Man sollte sich vorsorglich etwas zur Seite legen, bis die Abrechnung kommt.

Wer Schwierigkeiten hat, eine Nachforderung zu begleichen, sollte versuchen, mit dem Vermieter eine Ratenzahlung zu vereinbaren, und zwar schriftlich. Ein Anspruch auf Ratenzahlung besteht zwar nicht, doch einige Wohnungsunternehmen haben bereits Kulanz angekündigt. Auch auf Kündigungen wegen Zahlungsrückstand wollen einige verzichten. Ansonsten gilt: Heizkosten sind ein Bestandteil der Miete, und sobald eine Monatsmiete Rückstand zusammengekommen ist, wird es kritisch. Das vom Deutschen Mieterbund geforderte Kündigungsmoratorium wird von Teilen der Ampelkoalition unterstützt, ist aber derzeit noch nicht beschlossen.

Um wieviel teurer das Heizen wird, ist schwer vorauszusagen, zumal es auch auf die Heizungsart ankommt. Betroffen sind fast alle Mieter, egal ob mit Gas, Heizöl, Fernwärme oder Kohlen geheizt wird. Wer seine Heiz-

kosten nicht an den Vermieter, sondern direkt an den Versorger zahlt, etwa bei Gasetagenheizungen, hat häufig jetzt schon Preiserhöhungen erhalten. Hier muss man wegen Ratenzahlungen direkt mit dem Versorger verhandeln.

Eine weitere große Sorge vieler Mieter: Kann die Heizung vom Vermieter so weit heruntergefah-

## Untaugliche Alternativen

Die Angst vor einer kalten Wohnung hat zu einem Ansturm auf elektrische Heizlüfter geführt. 600.000 dieser Geräte wurden im ersten Halbjahr 2022 verkauft, das ist ein Anstieg von 35 Prozent. Die nächste Stromrechnung könnte allerdings ein Schock werden, denn der Verbrauch ist enorm. Eine andere absurde Entwicklung: Immer mehr Mieter wollen ihre noch vorhandenen Kachelöfen reaktivieren oder sich einen Kamin installieren lassen. Doch für beides braucht man die Zustimmung des Vermieters. Zudem muss der Schornsteinfeger überprüfen, ob ein Anschluss überhaupt möglich ist. Abgesehen von der ökologischen Fragwürdigkeit – Stichwort Feinstaub und CO<sub>2</sub>-Belastung – gibt es ein weiteres Problem: für Kaminöfen existieren im Moment lange Lieferzeiten. *bl*

Bei einer Versorgung mit Gas ist die Verteuerung am höchsten, betroffen sind aber auch Fernwärme, Öl und Kohle

von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins erklärt. In diesem Fall müsste der Vermieter ganz konkret darlegen, zu welchen Einkaufspreisen er Gas oder Heizöl bestellt hat und wie sich das auf die jeweilige Wohnung auswirkt.



Foto: ABC Enterprises

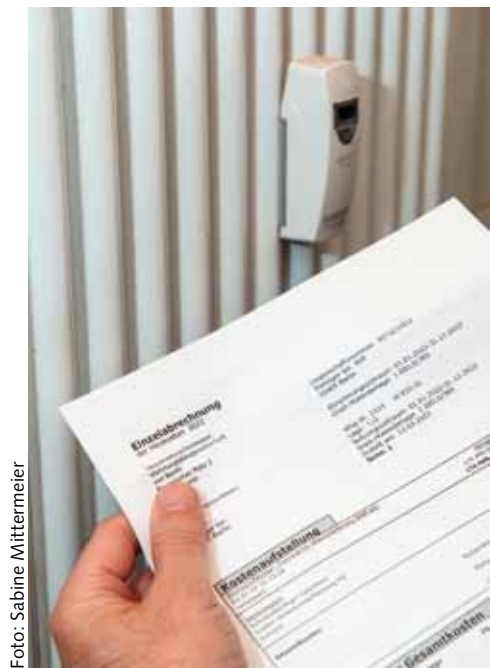


Foto: Sabine Mittermeier

ren werden, dass es nicht mehr richtig warm wird? Einige Wohnungsunternehmen haben das bereits angekündigt. Eine Genossenschaft in Sachsen will ihre Mieter sogar nur noch stundenweise mit Warmwasser versorgen.

Doch ohne gesetzliche Grundlage ist das eindeutig rechtswidrig. Nach wie vor gilt: der Vermieter schuldet bestimmte Mindesttemperaturen. Manchmal sind sie im Mietvertrag festgelegt, ansonsten gelten die Vorgaben der Rechtsprechung. Demnach muss es tagsüber mindestens 20 bis 22 Grad sein, nachts mindestens 17 bis 18 Grad. Allerdings ist nicht ganz ausgeschlossen, dass bei einer sich verschärfenden Situation der juristische Tatbestand „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ zum Tragen kommt. Das bedeutet: Gibt es nicht genug Heizenergie für alle Wohnungen, entfällt die Verpflichtung. Die Hürden hierfür sind allerdings sehr hoch. *Birgit Leib*

Die Experten-  
kommission zeigt An-  
laufschwierigkeiten,  
Kommissionsvorsit-  
zende Herta Däubler-  
Gmelin bespricht  
sich mit Bausenator  
Andreas Geisel



Fotos: Sabine Mittermeier

Informationen  
zur Arbeit der Ex-  
pertenkommission:  
[www.berlin.de/  
kommission-  
vergesellschaftung/](http://www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/)



Deutsche Wohnen &  
Co enteignen (Hg.):  
Wie Vergesellschaftung  
gelingt – Zum  
Stand der Debatte,  
Parthas Verlag,  
Berlin 2022, 296  
Seiten, 20 Euro

Unterschriften-  
sammlung für das  
Volksbegehren

## EXPERTENKOMMISSION ZUR VERGESSELLSCHAFTUNG Zähe Angelegenheit

Vor fast einem Jahr haben circa 59 Prozent der Wählerinnen und Wähler für die Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungskonzerne gestimmt. Eine Expertenkommission, die „Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen“ zur Umsetzung des Volksentscheids prüfen soll, trat im März erstmals zusammen. Der Start war holprig, der Ablauf bleibt zäh.

Nach dem Erfolg des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat der rot-grün-rote Senat sich darauf geeinigt, eine Kommission einzusetzen, die ein Jahr lang über die Umsetzung der Vergesellschaftung berät. Das Ergebnis soll dann die Grundlage für die Entscheidung des Senats sein.

Die Kommission setzt sich aus 12 Fachleuten zusammen: SPD, Grüne, Linke und die Enteignungsinitiative nominierten je drei Personen. Hinzu kommt als Vorsitzende die frühere Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD). Bei der Senatsver-

waltung für Stadtentwicklung wurde eigens eine Geschäftsstelle für die Kommission eingerichtet.

Die erste Sitzung fand noch ohne die Abgesandten der Initiative statt, weil diese sich lange im Unklaren gelassen fühlte. Im April kam die Kommission dann zum ersten Mal

### Lokale Bedingungen nicht allen geläufig

vollzählig zusammen. Im Juni folgte eine vierstündige Anhörung von sechs externen Sachverständigen zur Wohnungssituation. Unter anderem sprach der BMV-Geschäftsführer Reiner Wild über die Lage am Berliner Mietwohnungsmarkt. Da die meisten Experten an auswärtigen Hochschulen lehren, sind ihnen nicht unbedingt alle Details der hiesigen Wohnungskrise geläufig.

Meinungsverschiedenheiten bestehen nach wie vor über die Fragestellung, mit der sich die Kommission beschäftigen soll. So will im Senat vor allem die SPD darüber diskutieren lassen, ob eine Vergesellschaftung überhaupt durchgeführt werden kann, während die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ darauf besteht, dass nur noch darüber gesprochen wird, wie die Vergesellschaftung umgesetzt wird – denn

das Volk hat bereits darüber entschieden, dass sie kommen soll. Die Initiative fordert zudem maximale Transparenz. „Die Berliner Bevölkerung hat ein Recht darauf zu erfahren, was mit ihrem Volksentscheid passiert“, sagt die Sprecherin der Initiative Gisèle Beckouche. Lange gab es nicht einmal Informationen zu den Sitzungsterminen und den Tagesordnungen. Erst am 22. Juli, nach dem vierten Treffen, hat die Geschäftsstelle eine Homepage freigeschaltet, auf der man die geplanten Termine sowie Dokumente und Protokolle der vergangenen Sitzungen finden kann. Die Protokolle werden aber anonymisiert. Als Außenstehender kann man also nicht



Foto: Peter Homann/Gegendruck

### Dokumente eines erfolgreichen Volksentscheids

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ lässt in einem Buch die erfolgreiche Kampagne noch einmal Revue passieren und dokumentiert die ersten Ideen für das Volksbegehren, Positionspapiere, Gesetzentwürfe, Gutachten und Finanzierungsmodelle. Aktivisten und Unterstützer berichten, warum sie sich für die Initiative einsetzen – darunter auch Reiner Wild vom Berliner Mieterverein. Das Buch legt einen Schwerpunkt auf die bevorstehende Umsetzung des Volksentscheids: Wie können die zu enteignenden Wohnungsbestände rechtssicher bestimmt werden? Wie hoch muss die Entschädigung sein, und wie kann sie finanziert werden? Die Expertenkommission muss bei diesen Fragen nicht bei Null anfangen. Jedem Mitglied wurde ein Vorab-Exemplar des Buchs überreicht. js

nachvollziehen, wer in der Diskussion welche Meinung vertreten hat. Die Kommission will sich nun monatlich bis zum April 2023 treffen, wenn nötig auch noch im Mai und Juni. Ob dann eine eindeutige Empfehlung ausgesprochen wird, ist angesichts der weit auseinander liegenden Positionen fraglich. Am Ende muss der Senat entscheiden, wie er den Auftrag zur Vergesellschaftung umsetzt.  
Jens Sethmann

Die Polizeikräfte waren in den Lichtenhagener Brandnächten im August 1992 viel zu schwach, um gegen die circa 200 gewalttätigen Randalierer vorzugehen – und bis zu 2000 „Zaungäste“ feierten die Mordanschläge als Volksbelustigung mit Bier und Pommes



Foto: Jürgen Sindermann; /pa



### 30 JAHRE LICHTENHAGEN-POGROM

## Mordversuche mit Catering

Seit 2015 fördert die Stadt Rostock das Dokumentationszentrum „Lichtenhagen im Gedächtnis“: [www.lichtenhagen-1992.de](http://www.lichtenhagen-1992.de)

Vor 30 Jahren, zwischen dem 22. und 25. August 1992, wütete im Rostocker Stadtteil Lichtenhagen ein Mob von bis zu 3000 Leuten gegen ein von Asylbewerbern und vietnamesischen Vertragsarbeitern bewohntes Haus, ohne dass Polizei und Politik die Bewohner schützten. Es war der massivste Pogrom in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg und hat das Vertrauen von Zugewanderten und Einheimischen in den deutschen Staat nachhaltig erschüttert.

Das Sonnenblumenhaus – benannt nach einem auffälligen Fassadenmosaik – ist ein elfgeschossiger Plattenbau mit sieben Aufgängen. Zwei der Aufgänge gehörten seinerzeit der Seehafen Rostock GmbH, die hier zu DDR-Zeiten vietnamesische Vertragsarbeiter untergebracht hat-

te. Schutzsuchende auf der Wiese vor dem Haus. Eine Verbesserung der unwürdigen Situation, etwa durch das Aufstellen von mobilen Toiletten, lehnte die Stadt ab. „Je besser wir die unterbringen, um so größer ist der Andrang neuer Asylbewerber am nächsten Tag“, sagte Rostocks Innensenator Peter Magdanz (SPD). Die lange geplante Verlegung der ZAST in eine leerstehende Kaserne wurde immer wieder verschoben. Aus Kreisen der Parteien DVU und NPD tauchten in hohen Auflagen Flugblätter auf, die ultimativ forderten, die ZAST bis zum 23. August zu räumen. Ansonsten wolle man „das Asylantenproblem selbst in die Hand nehmen“.

Am Abend des 22. August, einem Samstag, versammelten sich bis zu 2000 Menschen vor dem Sonnenblumenhaus. Imbissbuden und Bierstände wurden aufgebaut. Etwa 200 Randalierer skandierten „Deutschland den Deutschen, Ausländer raus!“, „Sieg heil!“ und begannen die Fenster der ZAST mit Steinen einzuwerfen. Die viel zu schwachen Polizeikräfte wurden gewaltsam zurückgeschlagen. Am nächsten Tag trafen bekannte Rechtsextremisten aus ganz Deutschland in Rostock ein. Am Abend gingen die Ausschrei-

tungen unter dem Gejohle der Umstehenden weiter.

Am Montag, dem 24. August wurde die ZAST evakuiert. Am Abend herrschte Volksfeststimmung. Nun richteten sich die Angriffe gegen den von Vietnamesen bewohnten Aufgang. Mit Molotow-Cocktails wurde das Erdgeschoss in Brand gesetzt, während sich rund 120 ehemalige Vertragsarbeiter, einige Wachleute, der Ausländerbeauftragte der Stadt und ein Fernsehteam des ZDF im Haus aufhielten. Der alarmierten

### „Jubel, als Menschen um ihr Leben bangen“

Feuerwehr versperrten die Zuschauermassen absichtlich die Zufahrt. Die Polizei zog sich zeitweise völlig zurück und überließ die Bewohner ihrem Schicksal. Sie konnten sich aus dem brennenden Haus nur mit Mühe über das Dach vor dem Tod retten, nachdem sie zwei verriegelte Türen aufgebrochen hatten. „Tausende jubeln, als Menschen um ihr Leben bangen“, fasst der Rostocker Politikwissenschaftler Thomas Prenzel zusammen.

Nach drei Tagen hatten die Rechten ihr Ziel erreicht. Die ZAST war geräumt, die Vietnamesen wurden außerhalb untergebracht. Keiner von ihnen erhielt irgendeine Entschädigung oder auch nur eine offizielle Entschuldigung. Die allermeisten wurden abgeschoben.

Verstörend war nicht nur, wie offen die Rechtsradikalen ihren rassistischen Menschenhass ausgelebt haben und wie viele Bürger Mordanschläge als Volksbelustigung feierten, sondern auch die Reaktionen der Politik. Ministerpräsident Berndt



Foto: Jens Büttner/pa

Das Sonnenblumen-Mosaik ist das unverwechselbare Kennzeichen des inzwischen sanierten Hauses – und ruft nach 30 Jahren auch bei den nicht unmittelbar Betroffenen Beklommenheit aus

te. Nach der Wende wurde ein Aufgang zur Zentralen Aufnahmeestelle für Asylbewerber (ZAST) des Landes Mecklenburg-Vorpommern umgewandelt. Die Asylbewerber sollten hier kurzzeitig aufgenommen und dann auf andere Unterbringungs-orte im Land verteilt werden. Die Kapazität reichte jedoch nicht aus. Notgedrungen kampierten viele



Foto: Sindermann/pa



Fotos: Jan Bauer/pa



Foto: Bernd Wüstneck/pa

Seite (CDU) und CDU-Generalsekretär Peter Hintze wollten Linksradikalen und Autonomen eine Mitschuld in die Schuhe schieben. Bundeskanzler Helmut Kohl (CDU) behauptete, die Ausschreitungen seien von der Stasi angezettelt und gelenkt worden. Die Union nutzte den Pogrom sogar als Argument für die Einschränkung des Asyls: „Die Vorfälle der vergangenen Tage machen deutlich, dass eine Ergänzung des Asylrechts dringend erforderlich ist, weil die Bevölkerung durch den ungebremsten Zustrom von Asylanten überfordert wird“, sagte Berndt Seite.

### Asyldebatte – ein Nährboden der Gewalt

Die Debatte um „Asylbetrug“ und „Wirtschaftsflüchtlinge“ wurde in der Bundesrepublik schon seit den frühen 1980er Jahren von konservativen Zeitungen und Parteien immer wieder angefacht. CDU und CSU forderten eine Änderung des Asylrechts, um „Scheinasylanten“ zurückweisen zu können. Profitiert haben davon die Rechtsaußen-Parteien DVU und Republikaner, die in mehrere Landesparlamente einzogen. Bei der West-Berliner Abgeordnetenhauswahl 1989 erreichten die Republikaner einen Stimmenanteil von 7,5 Prozent.

Nach dem Mauerfall war die „Asyldebatte“ im Osten ein guter Nährboden für rassistische Gewalt. Wäh-

rend viele Menschen ihren Arbeitsplatz verloren und die Wohnungsmieten rasch auf Westniveau anstiegen, kamen aus Rumänien und dem kriegsgeschüttelten Jugoslawien Geflüchtete, denen ein kriminelles Leben in Saus und Braus auf Staatskosten angedichtet wurde. Rassistische Einstellungen hatten einen großen Zulauf. Der Rostocker Pogrom war nicht der erste. Im September 1991 attackierten Neonazis im sächsischen Hoyerswerda ein Vertragsarbeiterwohnheim und ein Geflüchtetenheim mit Steinen und Brandflaschen. Die Polizei griff kaum ein, während bis zu 500 Menschen teils Beifall klatschend dabeistanden. Nach drei Tagen wurden die Wohnheime evakuiert und die meisten Bewohner direkt abgeschoben. Die Neonazis bejubelten Hoyerswerda daraufhin als „erste ausländerfreie Stadt“. Die Pogrome von Hoyerswerda und Rostock waren Vorbilder für eine lange Reihe fremdenfeindlicher Angriffe in ganz Deutschland. Sie gipfelten in zwei tödlichen Brandanschlä-



Foto: Henning Kaiser/pa

gen. Im schleswig-holsteinischen Mölln setzten Neonazis in der Nacht auf den 23. November 1992 ein von zwei türkischen Familien bewohntes Haus in Brand – zwei Kinder und ihre Großmutter starben, neun Bewohner wurden schwer verletzt. Am frühen Morgen des 29. Mai 1993 – drei Tage nachdem der Bundestag die umstrittene Einschränkung des Asylrechts beschlossen hatte – zündeten Rechtsextremisten in Solingen

### Die Unverletzlichkeit der Wohnung

Angriffe auf Wohnhäuser bedrohen nicht nur Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner, sie nehmen ihnen auch die Sicherheit, in ihren privaten Räumen geschützt zu sein. Im Grundgesetz hat daher die Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13) einen hohen Stellenwert. Der Artikel schützt die Bürger vor allem vor unberechtigten Durchsuchungen und Lauschangriffen durch staatliche Stellen, verpflichtet den Staat aber auch dazu, zu verhindern, dass die Wohnungen der Bürger durch andere verletzt werden. Aufsehen hatten im Herbst 2021 Gegner von Corona-Maßnahmen erregt, als sie in großen Gruppen mit Fackeln, Trillerpfeifen und Trommeln vor die Wohnhäuser von sächsischen und mecklenburgischen Landespolitikerinnen zogen. Die Aufzüge hätten – wenn sie als Demonstrationen angemeldet worden wären – von der Polizei verboten werden müssen. Auch wenn die Wohnung selbst nicht angegriffen wurde, verstoßen solche bedrohlichen Einschüchterungsversuche gegen die Unverletzlichkeit der Wohnung, denn sie zielen eindeutig darauf ab, in der vermeintlich sicheren Wohnung Angst zu verbreiten.

Nach einem ähnlichen Muster verfährt auch eine Neuköllner Neonazi-Gruppe, die Häuser von Leuten, die sich gegen Nazi-Aufkleber und -Wurfzettel wehren, mit Hakenkreuzen beschmiert. Damit signalisieren die Nazis: Wir wissen, wo ihr wohnt. Das ist für die Betroffenen bedrohlich.

js

das Haus der türkischstämmigen Familie Genç an. Drei Kinder und zwei Frauen kamen in den Flammen um, 17 Bewohner erlitten zum Teil lebensgefährliche Brandverletzungen und Rauchgasvergiftungen. Rostock, Hoyerswerda, Mölln und Solingen sind nur einige der Orte, an denen es zu solchen Angriffen kam. Allein 1992 wurden in Deutschland 28 Menschen von rechten Gewalttätern getötet. Insbesondere in vielen ostdeutschen Orten gaben Rechtsextreme auf der Straße den Ton an. *Jens Sethmann*

◀ **Folgetat: Bei einem rechtsradikalen Brandanschlag in Solingen im Jahr 1993 verlor Mevlüde Genç fünf Familienangehörige**

Die gerichtliche Vertretung eines BMV-Mitglieds übernimmt ein Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin, die nicht beim Mieterverein angestellt ist – welche(r), bestimmt das Mitglied



Illustration: Julia Gandras

## BMV-DIENSTLEISTUNGEN

# Anwaltswechsel meist nicht ratsam

**Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung können sich Mitglieder des Berliner Mietervereins (BMV) durch eine Anwältin oder einen Anwalt ihrer Wahl vertreten lassen. Doch was ist, wenn man nach kurzer Zeit mit seiner Wahl unzufrieden ist und den Beistand wechseln möchte?**

Über die Prozesskostenversicherung haben BMV-Mitglieder nach einer dreimonatigen Wartezeit bei Bedarf Anspruch auf eine rechtliche Vertretung vor Gericht. „Wir geben den Mitgliedern eine Liste mit rund 80 Anwältinnen und Anwälten in die Hand, aber man kann auch einen Rechtsbeistand nehmen, der nicht auf der Liste steht“, erklärt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Der große Vorteil der in der Liste aufgeführten sogenannten Vertragsanwälte, mit denen der BMV zusammenarbeitet:

Sie haben alle einen Arbeitsschwerpunkt im Mietrecht. Außerdem kennen sie das Procedere in der Zusammenarbeit mit dem BMV und wissen zum Beispiel, was bei einer Kostendeckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes (DMB) zu beachten ist. Entscheidet man sich trotzdem für einen anderen Anwalt oder eine andere Anwältin, sollte man unbedingt darauf achten, dass diese auf Mietrecht spezialisiert sind, empfiehlt Bartels.

Doch was tun, wenn man mit der Arbeit des Juristen im weiteren Verlauf nicht zufrieden ist? „Die häufigsten Beschwerdegründe sind, dass es zu langsam vorangeht oder dass sich der Anwalt nicht genügend einsetzt“, erklärt Bartels. Statt sofort zu einem anderen Anwalt zu wechseln, sollte man seinen Unmut klar und sachlich äußern. Ein „Anwalts-Hopping“ ist nicht empfehlenswert, denn pro Instanz übernimmt die Rechtsschutzversicherung nur die Kosten für einen Anwalt. Hat der erste Anwalt seine Rechnung bereits an die Versicherung geschickt, müsste man im Falle eines Wechsels im laufenden Verfahren den zweiten Anwalt aus eigener Tasche zahlen. Sobald jedoch eine Instanz abgeschlossen ist, kann man problemlos wechseln.

Das Mandat bezieht sich immer nur auf eine Instanz. Gut zu wissen: Bei anwaltlichen Fehlern – die vorkommen können – hat der Mandant einen Haftungsanspruch.

Und wie verhält es sich, wenn man als Mitglied mit einem Rechtsberater nicht zufrieden ist? Hier ist ein Beraterwechsel auf Ausnahmefälle beschränkt, wie Stefan Schetschorke, Leiter des BMV-Rechtsabteilung,

### Den BMV-Rechtsberater kann man nicht aussuchen

erklärt. Der Grund: „Wir haben hauseigene Zuständigkeiten, das heißt, es müssten dann auch all diejenigen zu einem neuen Berater wechseln, die mit dem alten zufrieden sind.“ Hinzu kommt: Häufig hat der Frust eines Mitglieds gar nichts mit dem zuständigen Berater zu tun. Schetschorke: „Wir sind keine Zauberer – manchmal müssen wir Mitgliedern auch einfach sagen, dass wir keine Erfolgsaussichten für ihre Ansprüche sehen.“


Grundsätzlich gilt: Der Wunsch nach einem anderen Berater wird sorgfältig geprüft, wobei beide Seiten angehört werden. „Wir versuchen zu vermitteln und tatsächlich lassen sich viele Konflikte in einem ruhigen Gespräch lösen“, so Bartels. Mitglieder des BMV haben Anspruch auf eine bestmögliche juristische Vertretung – nicht jedoch auf einen bestimmten Rechtsberater.

*Birgit Leiß*

### Mit dem Drei-Stufen-Modell zum Recht

Erster Schritt bei Mietrechtsproblemen: Man wendet sich an eine der Beratungsstellen des BMV. Ist eine weitere Bearbeitung notwendig, insbesondere die Übernahme von Schriftverkehr, wird man von dort an die Geschäftsstelle in der Spichernstraße überwiesen. Die dortigen Rechtsberater sind Voll-Juristen, übernehmen jedoch nur die vorprozessuale Beratung. Landet der Rechtsstreit vor Gericht, beauftragt man eine Anwältin oder einen Anwalt. Sofern man bereits seit mindestens drei Monaten Mitglied ist und es sich auch nicht um einen bei Eintritt bereits schwelenden Konflikt handelt, werden die Kosten dafür vollständig von der Rechtsschutzversicherung übernommen. Eine weitere wichtige Bedingung: Man muss vorab eine Beratung beim BMV in Anspruch genommen haben.

*bl*

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

### Benennung von Hinweisgebern

**Zur Beschränkung des Auskunftsrechts über die Herkunft von Daten gemäß Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 2 lit. g DS-GVO durch datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter.**

BGH vom 22.2.2022 – VI ZR 14/21 –

 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 31. Juli 2019 teilte die Vermieterin dem Mieter Folgendes mit: „Aufgrund von Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus möchten wir eine Begehung Ihrer Wohnung durchführen. Unser Mitarbeiter, Herr K., wird am Donnerstag, den 15.8.2019 um 10 Uhr die Wohnungsbesichtigung durchführen.“ Nach dem genannten Termin erhielt der Mieter ein Schreiben der Vermieterin folgenden Inhalts: „Leider haben wir die an Sie vermietete Wohnung am 15.8.2019 in einem verwahrlosten Zustand vorgefunden. Da Sie in einer Hausgemeinschaft wohnen und wir für Ihre Mitbewohner Sorge tragen, erwarten wir, dass Sie umgehend eine Reinigung und Entrümpelung der Wohnung vornehmen.“ Die Vermieterin kündigte eine erneute Wohnungsbesichtigung zur Überprüfung der Reinigungsarbeiten für den 18.9.2019 an. Mit Schreiben vom 19.8. und 9.9.2019 verlangte der Mieter unter Verweis auf die Datenschutz-Grundverordnung Auskunft darüber, „welcher seiner Mitbewohner sich über ihn beschwert haben soll.“ Darauf antwortete die Vermieterin dem Mieter: „Die Beschwerden bezüglich der Wohnung P. wurden revidiert und es wurde berichtet, dass vor kurzem die Wohnung gereinigt wurde. Der Termin am 18.9.2019 für die Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter wäre somit hinfällig. Im Interesse der Hausgemeinschaft schlagen wir vor, die Angelegenheit ruhen zu lassen.“

Dem wollte der Mieter nicht folgen. Stattdessen erhob er Klage, gestützt auf Art. 15 Abs. 1 DS-GVO, auf Auskunft über die bei der Vermieterin verarbeiteten, ihn betreffenden personenbezogenen Daten, einschließlich der Auskunft darüber, welcher seiner Mitbewohner sich über ihn beschwert haben soll.

Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Der BGH hob das Urteil des OLG auf und verwies den Rechtsstreit zur erneuten Befassung dorthin zurück, weil das OLG die Interessen des Mieters einerseits und die des Hinweisgebers andererseits nicht richtig abgewogen hätte.

Gemäß Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 1 DS-GVO habe die betroffene Person das Recht, von dem Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden. Sei dies der Fall, habe sie gemäß Halbsatz 2 ein Recht auf Auskunft über diese Daten und gemäß Halbsatz 2 lit. g ein Recht auf alle verfügbaren Informationen über die Herkunft der Daten, wenn die personenbezogenen Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben worden seien.

Bei den Informationen über „starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus“ unter Bezugnahme auf die Wohnung des Mieters, über deren Herkunft der Mieter informiert werden möchte, handele es sich um „personenbezogene Daten“ im Sinne von Art. 4 Nr. 1 Halbsatz 1 DS-GVO.

Die genannten personenbezogenen Daten habe die Vermieterin in ihrem Schreiben vom 31.7.2019 verwendet, in welchem sie „aufgrund von Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus“ eine Besichtigung der Wohnung des Mieters angekündigt habe. Spätestens damit habe sie die Daten im Sinne von Art. 4 Nr. 2 DS-GVO verarbeitet.

Das Auskunftsrecht des Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 2 lit. g DS-GVO bestehe jedoch nicht einschränkungslos. Vielmehr könne das Auskunftsrecht auch durch Rechte und Freiheiten anderer Personen eingeschränkt sein. Daher seien das Auskunftsinteresse des hier betroffenen Mieters und das Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers gegeneinander abzuwägen. Gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 BDSG bestehe das Recht auf Auskunft der betroffenen Person gemäß Art. 15 DS-GVO nicht, soweit durch die Auskunft Informationen offenbart würden, die nach einer Rechtsvorschrift oder ihrem Wesen nach, insbesondere wegen der überwiegenden berechtigten Interessen eines Dritten, geheim gehalten werden müssen. Informationen, die ihrem Wesen nach einer Geheimhaltungspflicht unterliegen können, können auch personenbezogene Daten eines Dritten sein.

Allerdings führe allein der Einwand der auf Auskunft in Anspruch genommenen Vermieterin, dem Hinweisgeber Vertraulichkeit zugesichert zu haben, noch nicht zum Recht, dem Auskunftersuchenden die Information zu verweigern, ebenso wenig ein pauschaler Verweis auf das Schutzbedürfnis des Hinweisgebers. Vielmehr habe das Interesse an der Geheimhaltung des Hinweisgebers gegenüber dem Auskunftsinteresse regelmäßig dann zurückzutreten, wenn der Hinweisgeber wider besseres Wissen oder leichtfertig unrichtige Angaben zu personenbezogenen Daten der betroffenen Person gemacht habe.

Aber auch wenn die Angaben „nur“ objektiv falsch waren – der Hinweisgeber also nicht böswillig gehandelt

habe – könne das Auskunftsinteresse überwiegen, nämlich dann, wenn die unzutreffenden Angaben die Rechte der betroffenen Person beeinträchtigen und dieser Ansprüche auf Schadensersatz und Unterlassung gegen den Hinweisgeber zustehen können.

Dies sei – wie vorliegend – bei einer unwahren Tatsachenbehauptung, die anders als in der Regel eine wahre Tatsachenbehauptung nicht hingenommen werden müsse, unabhängig vom Verschulden des Hinweisgebers regelmäßig der Fall. Durch die Auskunft über die Identität des Hinweisgebers werde der Auskunftsberechtigte dann in die Lage versetzt, solche Ansprüche gegen die Person, von der die unrichtigen Daten herrührten, geltend zu machen. Danach sei nicht davon auszugehen, dass durch die vom Mieter verlangte Auskunft über die Herkunft der von der Vermieterin verarbeiteten personenbezogenen Daten („starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus“ mit Bezug zur Wohnung des Klägers) die Rechte und Freiheiten des Hinweisgebers beeinträchtigt würden. Denn die Offenlegung der Identität des Hinweisgebers gegenüber dem Mieter wäre zur Wahrung des berechtigten Interesses des Mieters, nämlich seines Rechtes auf Auskunftserteilung gemäß Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 2 lit. g DS-GVO, erforderlich. Die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten des Hinweisgebers, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen demgegenüber nicht.

Eine etwaige Erwartung des Mitbewohners, dass seine Beschwerde über angebliche Störungen der Hausordnung vertraulich behandelt werde, genüge jedenfalls dann nicht, wenn seine Beschwerde unrichtige Tatsachenbehauptungen zum Gegenstand gehabt habe.

Letztlich könne der Vermieter die Auskunft auch nicht mit Verweis darauf verweigern, dass es ihm bei der Offenlegung von Hinweisgebern nicht möglich sei, seine Aufgaben effektiv und sachgerecht zu erfüllen, insbesondere Ordnung und Frieden in der Hausgemeinschaft zu erhalten. Es bestehe auch nicht die Gefahr, dass keine Missstände mehr angezeigt würden, denn Hinweise ließen sich auch anonym erteilen.

## Sozialer Wohnungsbau

**Die in § 10 Absatz 1 WoBindG beschriebenen formalen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen werden durch § 4 Absatz 7 Satz 1 NMV ausgefüllt und konkretisiert. Der von § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG geforderten Erläuterung des Mieterhöhungsverlangens kommt der Vermieter bereits dann ausreichend nach, wenn er die Gründe, aus denen sich die laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge angibt.**

BGH vom 6.4.2022 – VIII ZR 246/20 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging in dem Rechtsstreit unter anderem um die Frage, ob eine Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung im Sozialen Wohnungsbau wegen mangelnder Erläuterung formell unwirksam ist oder nicht.

Der Vermieter hatte dem Mieter mitgeteilt, dass sich die zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung sowie des Wohnungsbindungsgesetzes zum 1. Juli 2016 um 59,44 Euro von 605,37 auf 664,81 Euro monatlich erhöhe. Dem Schreiben waren mit „Mietanhebung zum 01.07.2016“ bezeichnete Unterlagen beigefügt, in dem die Modernisierungsmaßnahmen und die angefallenen Gesamtbaukosten (679.297,32 Euro beziehungsweise 182.017,23 Euro) aufgeführt waren sowie die Mietanhebung berechnet wurde. Dabei wurden unter anderem bei den jährlichen Aufwendungen „1,5152 % AfA von 679.297,32 Euro Baukosten = 10.292,38 Euro“ sowie „1,5152 % AfA von 182.017,23 Euro = 2757,84 Euro“ angesetzt.

Der Mieter hielt die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam, weil der Vermieter den Ansatz einer Abschreibung (AfA) von 1,5152 % der Gesamtbaukosten, die den gesetzlichen Regelsatz der Abschreibung (1 %) übersteigt, in dem Schreiben nicht näher erläutert habe.

Das sah der BGH anders. Er bestätigt seine fast vierzig Jahre zurückliegende Grundsatzentscheidung (BGH vom 11.1.1984 – VIII ARZ 10/83 –).

Sinn und Zweck der Regelung des § 10 Absatz 1 WoBindG sei es, den Mieter darüber zu informieren, weshalb die Miete erhöht wird (hier: Erhöhung der laufenden Aufwendungen wegen Modernisierung). Aus der dem Mieterhöhungsverlangen beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einem die laufenden Aufwendungen des Vermieters ausweisenden Auszug könne der Mieter ersehen, ob sich der Vermieter auch mit der erhöhten Miete noch im Rahmen der ihm durch § 8 Absatz 1 WoBindG auferlegten Verpflichtung halte, die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch zu überlassen, als zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen erforderlich sei.

Der Umstand, dass nach § 10 Absatz 1 Satz 2 WoBindG die Mieterhöhung nicht nur zu berechnen, sondern auch zu erläutern sei, bedeute nicht, dass jeder einzelne Schritt der Berechnung so detailliert zu begründen sei, dass der Mieter bereits hierdurch über sämtliche Informationen verfüge, um abschließend prüfen zu können, ob die Mieterhöhung sachlich berechtigt sei. Dies ergebe sich zum einen aus der die Vorschrift des § 10 Absatz 1 Satz 2 WoBindG ausfüllenden Bestimmung des § 4 Absatz 7 Satz 2 NMV, wonach für die Erläuterung im Sinne der erstgenannten Regelung die Angabe der Gründe für die Erhöhung der einzelnen laufenden Aufwendungen und der hierauf entfallenden Beträge ausreichend sei. Zum anderen folge dies daraus, dass das Gesetz in § 8 Absatz 4 Satz 1 WoBindG, § 29 Absatz 1 NMV dem Mieter zur Deckung seines Informationsinteresses zusätzlich ein jederzeitiges, an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes Auskunfts- und Einsichtsrecht gewähre und der Vermieter im Hinblick auf seine gemäß Art. 14 GG geschützten Interessen an der Erzielung einer zulässigen Kostenmiete nicht vor zu hohe formelle Anforder-

rungen an die Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung gestellt werden dürfe.

Den danach zu stellenden Erläuterungsanforderungen würden das Schreiben des Vermieters und die ihm angefügten Unterlagen im vorliegenden Fall gerecht.

Ein Hinweis auf die Abweichung des Satzes für die Absetzung für Abnutzung (AfA) von dem gesetzlichen Regelsatz oder gar eine nähere Begründung für die Inanspruchnahme eines höheren Abschreibungssatzes sei weder nach dem Wortlaut der Vorschriften des § 10 WoBindG, § 4 Abs. 7 NMV noch aufgrund der nach der Zielsetzung dieser Bestimmungen gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen geboten gewesen. Davon abgesehen, dass der bloße Umstand einer Abweichung vom Regelsatz noch nicht mit einem wirklichen Erkenntnisgewinn verbunden sei, weil er nichts darüber besagt, ob die Inanspruchnahme eines höheren Satzes berechtigt sei, könne die weitere Aufklärung des Mieters ohne Weiteres durch Geltendmachung des ihm jederzeit eröffneten Auskunfts- und Einsichtsrechts (§ 8 Abs. 4 Satz 1 WoBindG, § 29 Absatz 1 NMV) erfolgen. Das Gesetz verlange dem Mieter insoweit eine gewisse Eigeninitiative ab. Wollte man die sachliche Begründung für den Ansatz einer vom Regelsatz abweichenden Abschreibung beziehungsweise die Erteilung eines Hinweises hinsichtlich des Ansatzes eines höheren Abschreibungsgrundsatzes zu den Anforderungen an die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhung erheben, würde dem Vermieter die Durchsetzung seines Anspruchs auf eine gesetzlich zulässige Erhöhung der Kostenmiete erschwert, ohne dass dies zum Schutz des Informationsinteresses des Mieters gerechtfertigt wäre.

Die Frage, ob der Vermieter die in den der Mieterhöhungserklärung beigefügten Beiblättern ausgewiesene AfA von 1,5152 % der Gesamtbausumme zu Recht angesetzt habe, sei (allein) eine Frage der materiellen Berechtigung des Erhöhungsverlangens.

## Zustimmungsverlangen

**Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558 a BGB) nachträglich – etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage – zu ermäßigen. Einer nochmaligen – den Lauf der in § 558 b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden – Erklärung und Begründung nach § 558 a BGB bedarf es hierfür nicht.**

BGH vom 6.4.2022 – VIII ZR 219/20 –

➔ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 forderte die Vermieterin die Mieter auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1.1.2019 um 65,68 Euro auf insgesamt monatlich 556,37 Euro zuzustimmen. Den Erhöhungsbetrag ermittelte die Vermieterin anhand aus ihrer Sicht vorhandener positiver Wohnwertmerkmale. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

Die Vermieterin erhob daraufhin Zustimmungsklage. Mit ihrer Klage begehrte die Vermieterin nunmehr lediglich noch die Verurteilung der Mieter zur Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 45,62 Euro auf 536,31 Euro.

Die Mieter meinten, die Vermieterin habe das ursprüngliche Erhöhungsverlangen in der Klage nicht einseitig ermäßigen dürfen, weil die Ermäßigung ein neues Angebot darstelle, das die Zustimmungs- und Überlegungsfristen neu beginnen lasse. Es fehle daher an einem ordnungsgemäßen Verlangen nach § 558 a BGB.

Amts- und Landgericht gaben der Klage der Vermieterin statt. Der BGH bestätigte die Instanzgerichte.

Die Ansicht der Mieter, der Umstand, dass die Vermieterin mit ihrer Klage eine gegenüber dem vorherigen Verlangen reduzierte Mieterhöhung begehrte, führe – da der Vermieter gemäß § 145 BGB an seinen in dem (vorgerichtlichen) Erhöhungsverlangen enthaltenen Antrag auf Abschluss eines Änderungsvertrags gebunden sei – dazu, dass es an einem ordnungsgemäßen Verlangen nach § 558 a BGB fehle, treffe nicht zu.

Zwar seien die allgemeinen Vorschriften über den Abschluss von Verträgen (§§ 145 ff. BGB) im Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB grundsätzlich anwendbar. Denn bei dem Erhöhungsverlangen handele es sich um einen Antrag (§ 145 BGB) auf Abschluss eines Änderungsvertrags. Jedoch seien die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB als spezialgesetzliche Regelungen vorrangig vor den §§ 145 ff. BGB anzuwenden, soweit sie das Erhöhungsverfahren abweichend regelten.

Nach nahezu einhelliger und zutreffender Auffassung sei es dem Vermieter gestattet, das Erhöhungsverlangen auch noch nach dessen Wirksamwerden (§§ 130 ff. BGB) vollständig oder teilweise zurückzunehmen.

Eine erneute Erklärung und Begründung des Verlangens nach § 558 a BGB sei dafür im Fall der Ermäßigung der verlangten Erhöhung – anders als im Fall einer vom Vermieter beabsichtigten Erweiterung seines Erhöhungsverlangens – nicht erforderlich.

Die gesetzliche Gestaltung des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB zeige, dass der Gesetzgeber von einer (betragsmäßigen) Teilbarkeit des Erhöhungsverlangens des Vermieters ausgegangen sei, mit der auch Abweichungen von den allgemeinen Regelungen der §§ 145 ff. BGB einhergingen.

So berechtige die Vorschrift des § 558 b Absatz 1 BGB den Mieter abweichend von § 150 Absatz 2 BGB, wonach eine Annahme unter Einschränkungen als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag gelte, der geforderten Mieterhöhung nur zum Teil zuzustimmen. Mache der Mieter hiervon Gebrauch, werde die Mieterhöhung mit seiner (Teil-)Zustimmung entsprechend anteilig wirksam mit der Folge, dass der Vermieter gemäß § 558 b Absatz 2 BGB lediglich noch hinsichtlich des überschießenden Mieterhöhungsverlangens auf Zustimmung des Mieters klagen könne.

Ebenso könne das Gericht, wenn es infolge einer unterbliebenen oder nur teilweise erteilten Zustimmung des Mieters zu der begehrten Erhöhung zur Erhebung

einer Zustimmungsklage komme, dem (restlichen) Erhöhungsverlangen auch nur teilweise stattgeben. Denn das Verlangen des Vermieters nach Zustimmung zu einer bestimmten Mieterhöhung enthalte schon begrifflich immer auch das Verlangen nach einer betragsmäßig niedrigeren Anhebung der Miete.

Spiegelbildlich könne der Vermieter sein Erhöhungsverlangen abweichend von § 145 BGB nachträglich ermäßigen, ohne dass dies als neues Erhöhungsverlangen anzusehen wäre, das seinerseits den Anforderungen von § 558 a BGB entsprechen müsse und den Lauf der Zustimmungsfristen erneut auslöste.

Schützenswerte Belange des Mieters stünden diesem Verständnis der genannten Vorschriften des Mieterhöhungsverfahrens nicht entgegen. Da die Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB im Ergebnis eine Vertragsänderung zu Lasten des Mieters darstelle, wirke sich eine (teilweise) Rücknahme des Erhöhungsverlangens grundsätzlich zu seinen Gunsten aus.

## Gemietete Rauchmelder

**Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern, da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind, um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.**

BGH vom 11.5.2022 – VIII ZR 379/20 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag fand sich folgende Regelung: „Die Vermieterin ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.“

Die vom Vermieter für die Jahre ab 2016 erstellten Betriebskostenabrechnungen wiesen jeweils – anteilig nach der entsprechenden Wohnfläche auf die Mieter umgelegte – Kosten für die „Miete + Wartung Rauchmelder“ aus. Dabei entfiel für die Miete der Rauchwarnmelder im Jahr 2016 ein Betrag von 9,74 Euro und in einem weiteren Jahr ein Betrag von 9,88 Euro auf den Mieter. Über die Zulässigkeit der Abwälzung als Betriebskostenposition wurde schließlich vor Gericht gestritten. Der BGH entschied letztlich wie aus dem Leitsatz ersichtlich und begründete wie folgt:

Die Umlagefähigkeit der in Rede stehenden Betriebskosten richte sich vorliegend nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Aufwendungen, die – wie die Mietkosten für Rauchwarnmelder – nicht unter den in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalog fielen, könnten allenfalls als „sonstige Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

umlagefähig sein. Die Regelung in § 2 Nr. 17 BetrKV sei als Auffangtatbestand konzipiert und erfasse Aufwendungen des Vermieters, die der allgemeinen Definition in § 1 BetrKV entsprächen, aber entweder wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung nicht in den Katalog des § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV aufgenommen wurden oder dort nicht genannt werden konnten, weil sie aufgrund neuartiger technischer Entwicklungen zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung noch nicht absehbar waren und erst später entstanden seien.

Sonstige Betriebskosten müssten nach Art, Umfang, Sinn und Zweck daher mit den in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV im Einzelnen aufgeführten Betriebskosten vergleichbar sein.

Gemessen daran handle es sich bei den – in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV nicht aufgeführten – Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht um umlagefähige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

Denn Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern fielen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter sich dazu entschlief, die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zum Eigentum zu erwerben, sondern sie stattdessen anzumieten.

Es ließe sich aber mit dem in den Gesetzesmaterialien eindeutig zum Ausdruck gebrachten Willen des Ordnungsgebers, dass Kosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln grundsätzlich nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehörten (vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 29), nicht vereinbaren, wenn man die – vom Vermieter anstatt eines Erwerbs gewählte – Miete von Rauchwarnmeldern demgegenüber als umlagefähige (sonstige) Betriebskosten einordnete. Denn das bedeutete im Ergebnis, dass dem Vermieter ein Weg eröffnet würde, auf einfache Weise – nicht nur im Fall der Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern, sondern auch in anderen Fällen, in denen er das Mietobjekt mit bestimmten Einrichtungen zu versehen hätte – die im Grundsatz ihm zugewiesene Belastung mit Anschaffungskosten zu umgehen, indem er die allein ihm obliegende wirtschaftliche Entscheidung zugunsten einer Miete anstatt eines Kaufs des fraglichen Betriebsmittels trafe.



Die Umlegbarkeit ergebe sich auch nicht daraus, dass in § 2 Nr. 2, 4, 5, 6 und 15 BetrKV vereinzelt die Kosten der Anmietung bestimmter Geräte wie Wasserzähler beziehungsweise das Nutzungsentgelt hierfür als umlagefähig genannt würden. Dies seien Ausnahmeregelungen, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden könnten. Der Grundsatz, dass die Kosten für die Anschaffung von technischen Einrichtungen für das Mietobjekt keine Betriebskosten darstellten, sei nicht dadurch zu umgehen, dass der Vermieter die Einrichtungen nicht kaufe, sondern miete.

Auch daraus, dass der Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB auf die Mieter umlegen könne, führe nicht zu einer Umlagefähigkeit als Betriebskosten. Modernisierungskosten und Betriebskosten stellten zwei verschiedenartige Regelungsbereiche dar.



# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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




## Beratungszentrum Müllerstraße

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



## Beratungszentrum 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 Wilmerdorfer Straße

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

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

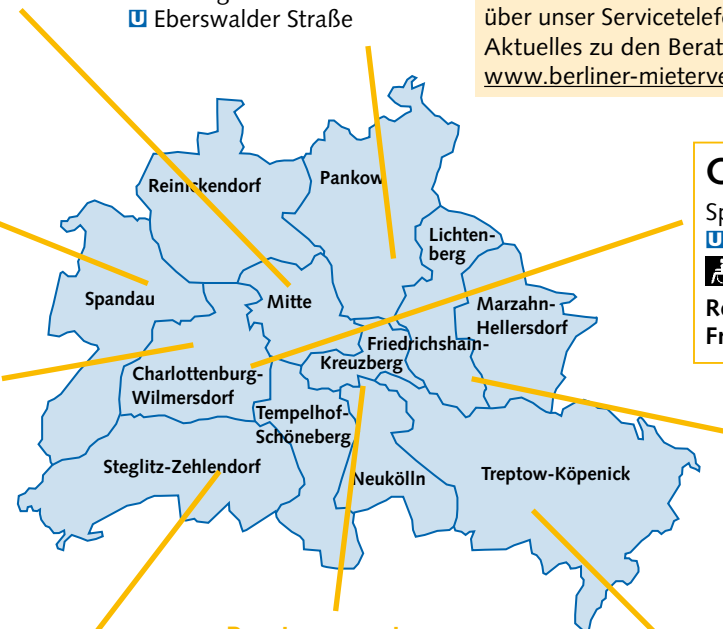
Rheinstraße 44  
 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)  
 Walther-Schreiber-Platz  
 Feuerbachstraße

## 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.






## Beratungszentrum Hermannplatz

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



## Geschäftsstelle

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

## Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85  
 Zugang rollstuhlgerecht  
(bitte klingeln, der Zugang 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

## Öffnungszeiten

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

- **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)

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

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

e

**Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):**

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

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

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

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

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

### Geöffnet sind:

#### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

#### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42  
U Kienberg/Gärten der Welt

#### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

#### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,  
Oranienburger Straße 204,  
Ecke Roedernallee  
nahe U Wittenau (250 m Fußweg)  
und S Wittenau (400 m Fußweg)

#### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

#### Tempelhof-Schöneberg:

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

#### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

### Weiter geschlossen bleibt:

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden

durch schadhafte Abdichtungen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

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

##### ■ Kleines Theater

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

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen

Bezirksaktivengruppen

auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

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

☎ 030-226 26-144

**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

(Achtung: im September am 20.9.22) um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV

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

☎ 030-226 26-144

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



**030-226 260**

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow,

Thomas Meißner, Theo Daniel Diekmann

☎ & WhatsApp 0176 - 50 46 33 11

(Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS

& WhatsApp auch sonntags),

Mail: [thomassuckow@yahoo.com](mailto:thomassuckow@yahoo.com)

#### Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat

von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadteilladen Krefelder Straße 1 A

(nahe Kreuzung Alt-Moabit);

bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln

und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

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

■ Die Aktivengruppe trifft sich

jeden 3. Mo im Monat um 18.30 Uhr

in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im

Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutobur-

ger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“

jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr

im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

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