



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

November
11/2021

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



NEUE QM-GEBIETE

**Investition in
soziale Strukturen**

VONOVIA/DEUTSCHE WOHNEN

**Winkelzüge wirkungslos –
Berliner für Vergesellschaftung**

**50 JAHRE WOHNRAUM-
KÜNDIGUNGSSCHUTZGESETZ**

„Sternstunde für die Mieter“

Die **Genossenschafts- förderung**

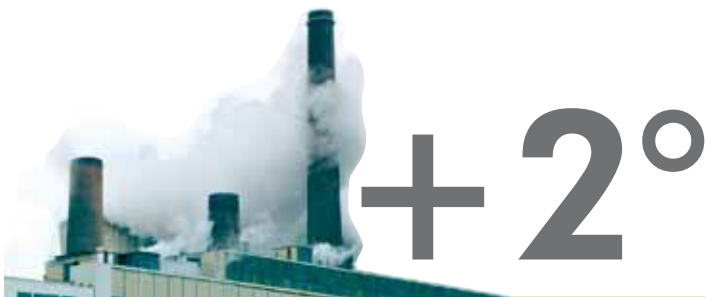
wirkt nicht, wie sie soll

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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Am Köllnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

PANORAMA

Klimaver einbarung für Waldsiedlung Zehlendorf:	
Ein Quartier will Treibhausgase einsparen	6
Mülltrennung: Was wird aus dem „gelben“ Abfall?	6
Emdener Straße 2: Am Milieuschutz vorbei gebaut	7
Webtipp: Winterleben für das Freibad?	7
Ausverkauf bei Akelius: Es bleibt in schwedischer Hand	8
Buchtipp: Verkorkstes System	8
co2online: Brennstoffpreise gehen durch die Decke	9
IBB-Wohnungsmarktbarometer:	
„Günstige Miete“ immer wichtiger	10
Mini-Solaranlagen: Stromherstellung auf dem Balkon muss der Eigentümer dulden	10
Berlinovo: „Anderer Fokus“	11
Filmtipp: Großsiedlung mit Potenzial	11
Novellierung des Zweckentfremdungsverbotgesetzes:	
Problemfälle schneller erkennen	12
Flora for Future	12
Hausverkauf in der Weise-, Ecke Kienitzer Straße:	
Schrumpfende Räume	13
Calvinstraße 21:	
Das Ende einer zehnjährigen Auseinandersetzung	13

TITEL

Die Genossenschaftsförderung wirkt nicht, wie sie soll	14
---	----

HINTERGRUND

50 Jahre Wohnraumkündigungsschutzgesetz:	
„Sternstunde für die Mieter“	19
Fusion Vonovia/Deutsche Wohnen und Volksbegehren:	
Winkelzüge wirkungslos – Berliner stimmen für Vergesellschaftung	20
Konzept für einen bundesweiten Mietendeckel:	
Überall und wasserdicht	22
Mieter in Eigentumswohnungen:	
Kündigungswelle rollt auf Berlin zu	23
Neue QM-Gebiete:	
Investitionen in soziale Strukturen	24
„Sozialgerechte Bodennutzung“:	
München nimmt Bauherren noch mehr in die Pflicht	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



Eine Säule der Wohnungsversorgung stellen die Berliner **Genossenschaften** dar. Aber deren **Förderung wirkt nicht, wie sie soll.**



23 Bei alljährlich schätzungsweise 10000 Berliner Wohnungen läuft die Sperrfrist für eine **Eigenbedarfskündigung** ab. Befürchtet wird eine Kündigungswelle.



Eine Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung zeigt: So wäre ein bundesweiter **Mietendeckel verfassungsrechtlich möglich.**

22

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 9/2021, Seite 26 ff., Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann: „Wahlen 2021 – Parteien zur Mieten- und Wohnungspolitik“

Hilfreich

Ihr Überblick der Parteien zum Wohnungsmarkt ist ganz großartig und sehr hilfreich!

M. Messner per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 8/2021, Seite 14 ff., Birgit Leiß: „Das Auto an den Nagel hängen? Berlins zaghafte Versuche, Verkehrsflächen für andere städtische Nutzungen umzuwidmen“

Mit dem Lasso eingefangen

Von welchem Wahlsieg gehen Sie denn in Ihrem Verkehrsszenario 2030 aus? Wenn die Stadt Glück hat, ist 2030 mit Verspätung die Siemensbahn ohne deren Verlängerung nach Hakenfelde im Betrieb, während die S21 den Potsdamer Platz nicht erreicht hat. Auch die U3 nach Mexikoplatz und die U7 nach Staaken und zum BER gibt es noch nicht.

Man streitet weiter über die Frage einer Tram oder U8 ins Märkische

Viertel und weder die Stammbahn noch die S-Bahn nach Nauen, Velten, Wustermark und Rangsdorf sowie die Dresdner Bahn zum BER sind fertig. Letztere sollte ja schon 2011 fahren. Ganz abgesehen von dem Anschluss der Trams nach Hermannplatz und zur Tiergartenstraße, werden die in den 1990ern gelegten Schienen bis heute nicht genutzt. Und ob der TXL irgendwann auf Schienen erreicht wird? Das wissen die Götter. Warum sollte in Berlin nach 32 Jahren Palaver plötzlich gehandelt werden? Vor allem, wenn nach jahrelanger Beobachtung einer Fläche durch hochdotierte Zoologen an irgendeiner verrosteten Weiche der gestreifte Regenwurm (unter Artenschutz) gefunden wird? Erinnerung sei an den Vogel, der die Bauarbeiten an der ICE-Strecke nach Hannover jahrelang verzögerte.

Berlin ist ja leider nicht Hamburg, wo still und effektiv eine komplett neue S-Bahn gebaut wird und auch ohne Olympia 2024 die U4 zu den Elbbrücken fortgeführt wurde.

Währenddessen waren hier nach der Wende sämtliche für Verkehr zuständigen Senatoren inkompetent und mit dem Lasso eingefangen. Sie waren ganz offensichtlich daran desinteressiert, Pünktlichkeit, Service, vernetztes Denken, Betriebssicherheit, Graffiti- und Barrierefreiheit bei der Bahn, der BVG, dem VBB und den anderen zu produzieren.

R. Vorwachs per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2021, Seite 20, Birgit Leiß: „Besondere Siedlungen – Das Gallische Dorf im Norden Berlins“

Invalidensiedlung ist in Frohnau

Ihr Beitrag entspricht nicht ganz den Tatsachen. Die Siedlung ist nicht für Invaliden und Kriegswitwen erbaut, sondern für Beamte und sozial schwache kinderreiche Familien. Die Invalidensiedlung ist in Frohnau. Es sind auch keine Einfamilienhäuser, sondern Reihenhäuser mit Bad und Mehrfamilienhäuser mit vier Wohnungen. Frau Franke ist die Einzige, deren Haus an Privatleute verkauft wurde. Sie ist glücklich, keine Gerichtsverhandlungen mehr zu haben und weiter in ihrem gewohnten Umfeld leben zu können.

U. Ahmad per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2021, 4. Umschlagseite, Anzeige „Jetzt eben anders“

Tränen

Angesichts der alten Dame auf der Rückseite Ihres Magazins, bekleidet mit einem melierten Breitschwanzpersianer mit weißem Nerzkragen, präzisem Ohrschmuck, stylisch rosa gelockter Frisur, kommen mir im Zusammenhang mit dem Titel „Die Miete frisst meine Rente auf“ die Tränen. Wer denkt sich denn sowas aus, oder denkt man überhaupt was?

E. Niemann 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) · 69. Jahrgang 2021 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Sabine Mittermeier · **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

Technik-Autor(in) gesucht

Das MieterMagazin sucht eine freiberufliche Autorin oder einen Autor mit dem Themenschwerpunkt Technik. Ideal ist als Grundlage eine Kombination aus ingenieurwissenschaftlichem Studium und Erfahrung im Schreiben verständlicher Textbeiträge in den für das MieterMagazin relevanten Bereichen Gebäude- und Wohnungsversorgung (Heizung, Strom, Wasser), Haushalt (Elektrogeräte, Baustoffe) Energieeinsparung (Dämmung et cetera) sowie damit in Zusammenhang stehenden Neuentwicklungen und Trends. Erwartet wird auch eine gute Zusammenarbeit mit unseren Fotograf(inn)en und unserer Grafikerin beziehungsweise Unterstützung bei der professionellen Bildbeschaffung. Die Bezahlung erfolgt nach der hauseigenen Honorarordnung.

Bewerbungen mit dem Stichwort MM-Redaktion/Technik bitte an bartels@berliner-mieterverein.de

Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

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

Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

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

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

Nutzen Sie auch die kontaktlose Telefonberatung

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

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

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

Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

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

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

Weitere Beratungsangebote

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

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

Ihre E-Mail-Anfrage bitte an unterlagen@berliner-mieterverein.de 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. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ 030-226 260 gerne zur Verfügung. Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen. Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer



Einsender dieses Fotos ist Stefan Kraft.

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.

Gut zu wissen



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Aktuell können Sie Ihre Daten wegen Anpassungsarbeiten nicht online unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv mitteilen. Nutzen Sie bitte stattdessen die Mail-Anschrift 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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

KLIMAVEREINBARUNG FÜR WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF

Ein Quartier will Treibhausgase einsparen

Die Waldsiedlung in Zehlendorf, auch Papageiensiedlung oder Onkel-Tom-Siedlung genannt, soll dank der Initiative eines Nachbarschaftsvereins bis 2030 klimaneutral werden. Doch ob die Eigentümerin, die Deutsche Wohnen, mitzieht, ist ungewiss.



Fotos: Nils Richter

50000 Tonnen CO₂ pro Jahr sollen in dem Quartier eingespart werden, vor allem durch 1000 Solaranlagen auf den Flachdächern, durch Dämmung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung. Aber auch Maßnahmen wie E-Lade-Stationen, Sharing-Angebote und die Umstellung von Gaslaternen auf LED-Beleuchtung werden in dem energetischen Quartierskonzept aufgeführt. Erstellt wurde das Konzept vom Verein Papageiensiedlung e.V., der sich seit 2018 für ein klimafreundliches Quartier engagiert.

„Das Konzept ist grundsätzlich vernünftig, das Problem ist, dass wir Mieter ausgeklammert sind“, sagt Barbara von Boroviczeny, Bezirksleiterin des Berliner Mietervereins und Mitinitiatorin der Mieterinitiative in der Siedlung. Im Verein Papageiensiedlung sind fast ausschließlich die Eigentümer der Reihenhäuser vertreten. Mit der Deutsche Wohnen, der die rund 1100 Mietwohnungen

gehören, seien bisher nur Vorgespräche geführt worden, räumt Bezirksstadträtin Maren Schellenberg (Grüne) ein. Barbara von Boroviczeny ist skeptisch, ob die Deutsche Wohnen mitzieht: „Man gibt sich zwar gern progressiv, aber bisher haben wir keinerlei Entgegenkommen erlebt.“ Wie sich das Unternehmen nach der Übernahme durch die Vonovia darstellt, bleibt abzuwarten.



■ Infos auf der Website des Vereins: www.papageiensiedlung.de

„Die Mieter werden ausgeklammert“: Barbara von Boroviczeny, Waldsiedlungsbewohnerin und BMV-Bezirksleiterin

Die Kosten für das Klimaschutzvorhaben in Höhe von rund 100000 Euro sollen zu 75 Prozent über KfW-Fördermittel finanziert werden. *Birgit Leiß*

◀ Die Waldsiedlung in Zehlendorf soll klimaneutral werden

MÜLLTRENNUNG

Was wird aus dem „gelben“ Abfall?

■ Was darf in die Gelbe Tonne und was nicht? Wann werden die Tonnen in Berlin abgeholt? Infos unter trennstadt-berlin.de/wertstoffe

Wird zu einem Drittel mit den falschen Abfällen befüllt: die Gelbe Tonne

Bis Herbst 2023 sollen endlich auch die Berliner Außenbezirke vom Gelben Sack auf die Gelbe Tonne umsteigen – das gab Umweltsenatorin Günther bekannt. Doch was geschieht eigentlich mit dem „gelben“ Abfall?

Stattliche 24 Kilogramm „Wertstoffe“ – Verpackungen und Verbundstoffe – produzierte jeder Berliner im Jahr 2017 durchschnittlich. Der

Inhalt der Wertstofftonnen wandert in Sortieranlagen. Zunächst wird Metall – Weißblech und Aluminium – herausgefiltert. Diese Stoffe können recht einfach recycelt werden, etwa zu Stahl. Komplizierter wird's beim Plastik, denn besonders Verpackungen, die aus vielen verschiedenen Stoffen bestehen – wie etwa Getränkekartons – lassen sich kaum recyceln. Sie landen in der Müllverbrennungsanlage. Nur etwa dreißig Prozent der Kunststoffabfälle in der Gelben Tonne können „sortenrein“ getrennt werden. Sie werden zerkleinert, gewaschen, geschmolzen und anschließend zu Granulat verarbeitet, aus dem dann neue Kunststoffprodukte entstehen. Diese sind jedoch in aller Regel weniger hochwertig als die recycelten Ursprungsprodukte. So entstehen aus Folien

etwa Mülltonnen, Paletten oder auch Rohre.

Naturschutzverbände wie der NABU fordern, dieses sogenannte „Downcycling“ zu reduzieren und bei jedem Produkt von Anfang an die Wiederverwertung mitzudenken. So könnte aus Produkten auch im zweiten Lebenszyklus Hochwertiges entstehen. Es käme weniger „Primärmaterial“, also Erdöl, zum Einsatz – das schont Ressourcen. Laut Experten liegt die Zahl der „Fehlwürfe“, also der Abfälle, die in falschen Tonnen landen, bei 30 bis 40 Prozent. In die Gelbe Tonne wandern oft fälschlicherweise Datenträger wie Kassetten oder CDs. Auch Holz, Textilien, Batterien, Elektrogeräte oder Energiesparlampen haben dort nichts verloren.

Katharina Buri



Foto: Christian Muhrbeck

Am Milieuschutz vorbei gebaut

Bauunternehmer Christoph Gröner macht keinen Hehl daraus, dass er von staatlichen Regularien zum Schutz der Mieter nichts hält. Weil er sich im Falle der Emdener Straße 2 über milieuschutzrechtliche Vorgaben hinweggesetzt hat, verhängte das Bezirksamt Mitte einen Baustopp.

Der Moabiter Altbau wurde Anfang 2021 von Familie Gröner erworben. Im August wurden in einer leerstehenden Wohnung Bauarbeiten festgestellt, ohne dass eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorlag. Daraufhin verhängte die Bauaufsicht des Bezirks Mitte einen Baustopp. Für wie lange, bleibt unklar. Das Bezirksamt Mitte will sich aufgrund des „laufenden Verfahrens“ nicht äußern. In einem Bezirksamtsbeschluss vom 31. August ist von „ungenehmigten Grundrissänderungen“ in der leerstehenden Wohnung die Rede. Sie würden darauf schließen lassen, dass „erhebliche wohnwertsteigernde Modernisierungsarbeiten“ durchgeführt werden sollen.

Die CG Elementum, die zur Gröner Group gehört, weist die Vorwürfe in einer Stellungnahme an das MieterMagazin zurück. Dass es einen Baustopp gegeben hat, wird bestritten. Zunächst wird auch behauptet, dass nicht in die Grundrisse der Wohnung eingegriffen worden sei. Auf Nachfrage wird dann eingeräumt, dass „geringfügige Grundrissänderungen“ in der Küche und im Bad vorgenommen wurden. Türverbreiterungen hält Gröners Sprecherin für „genehmigungsfähig“, solche Maßnahmen könnten „im Ermessen des Eigentümers ohne Zustimmung der Behörden“ vorgenommen werden. „Mit Überraschung“ habe Familie Gröner zur Kenntnis genommen, dass sich der Bezirk Mitte Fragen des Ausbaus einer einzelnen Wohnung und hier explizit der Ausführungsvariante eines Bades annimmt. Sprecherin Martina Serwene weiter: „Tatsächlich wurden Fehler bei der Anzeige der Renovierungsarbeiten gemacht.

Nach erfolgter Korrektur wurden diese stets sofort genehmigt.“ Grundrissänderungen sind in Erhaltungsgebieten in der Regel nicht zulässig. Auch für die Verbreiterung von Türen, das Anbringen von Hänge-WCs und andere Umbauten gibt es detaillierte Kriterien. Weil mietsteigernde Modernisierungen und Umwandlungen zu befürchten sind, beschloss das Bezirksamt, die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Emdener Straße 2 zu prüfen. Möglich wurde dies, weil das Haus innerhalb der Familie Gröner weiterverkauft wurde. Nach eigenen Angaben hat Gröner inzwischen eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet. Beim Bezirksamt wollte man sich auch dazu nicht äußern, ebenso wenig zur Frage, ob man ge-



Foto: Sabine Mittermeier

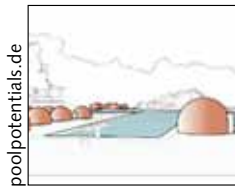
gebenfalls einen Rückbau verlangen will. Wird das unterlassen, steht zu befürchten, dass auch andere Eigentümer am Milieuschutz vorbei Tatsachen schaffen.

Birgit Leib

„Erhebliche wohnwertsteigernde Maßnahmen“ im Milieuschutzgebiet?

WEBTIPP

Winterleben für das Freibad?



Unter www.poolpotentials.de können Ideen für eine Nutzung der Berliner Sommerbäder in den kalten Monaten eingereicht werden.

Wer im Berliner Sommer Abkühlung sucht, kann zwischen zehn Sommerbädern wählen. Doch den allergrößten Teil des Jahres – achteinhalb Monate – sind diese geschlossen. Wie könnte man diese großen, zentralen Freiflächen den Berlinern auch im Frühling, Herbst und Winter zugänglich machen? Diese Frage stellen sich drei junge Berliner Architekten – ihre Initiative „Pool Potentials“ sammelt auf der gleichnamigen Webseite Ideen dazu.

Die bisher eingereichten Vorschläge umfassen neben warmen Übernachtungsplätzen für Obdachlose auch einen „Palmen-Parkplatz“ im Kreuzberger Prinzenbad, auf dem wärmehungrige Topfpflanzen überwintern könnten. Mobile Solarzellen wurden ebenso vorgeschlagen wie Winter-sportflächen für Schlittschuhlaufen oder Eishockey. Jemand riet zur Errichtung einfacher Holzhütten, die von Kitas und Schulen für Ausflüge genutzt werden könnten – „wie ein Extragarten“.

Im nächsten Schritt streben die Initiatoren eine Machbarkeitsstudie für ein Modellprojekt an. Erste Gespräche mit Staatssekretären habe es schon gegeben, sagt Marina Sylla, die das Projekt gemeinsam mit Benjamin Meurer und Manuel Heck betreibt. Klar ist aber: Leicht dürfte es nicht werden. Die Macher sprechen von „vielen Hürden“ auf dem Weg zur Realisierung – Verkehrssicherungspflicht, Nutzungsvereinbarungen oder Bebauungspläne, die nur eine bestimmte Nutzung vorsehen, seien nur einige davon. Aktuell entsteht auch ein kleiner Dokumentarfilm über das Projekt. kb

AUSVERKAUF BEI AKELIUS

Es bleibt in schwedischer Hand

Kaum hatte der umstrittene schwedische Wohnungskonzern Akelius angekündigt, alle Wohnungen in der Europäischen Union zu verkaufen, fand sich mit dem ebenfalls schwedischen Unternehmen Heimstaden ein Käufer. 14 000 Berliner Wohnungen sind betroffen. Die Bezirke prüfen das Vorkaufsrecht.

Fotos: Christian Muhrbeck



Akelius will seine Wohnungen in den EU-Ländern komplett an Heimstaden verkaufen (hier: Eugen-Schönhaar-Straße, Ecke Anton-Saefkow-Straße)

Akelius zieht sich komplett aus den EU-Staaten zurück und verkauft insgesamt 28 500 Wohnungen in Stockholm, Malmö, Kopenhagen, Hamburg und Berlin. „Ein wichtiger wirtschaftlicher Grund ist, dass die EU in den letzten 20 Jahren Regulierungen unterschiedlicher Art einge-

fordert einen preislimitierten Kauf durch das Land Berlin. Die Bezirksämter prüfen, ob sie für die Häuser, die in einem Milieuschutzgebiet liegen, das Vorkaufsrecht nutzen werden. Wegen der großen Menge wird es ein Kraftakt, die Häuser einzeln zu bewerten und Drittkäufer zu finden. Heimstaden kann den Vorkauf abwenden, wenn sich das Unternehmen verpflichtet, keine Luxusmodernisierungen und Eigentumsu mwandlungen vorzunehmen. Jens Sethmann

Heimstaden-Geschäftsführerin Caroline Oelmann. Heimstaden will die Bestände nicht als Share Deal übernehmen, sondern die volle Grunderwerbsteuer zahlen. Mit dem Ankauf wächst Heimstaden in Berlin auf rund 20 000 Wohnungen an. „Wir finden es natürlich großartig, Akelius bald wieder los zu sein“, erklärt die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen. Sie lehnt aber den Verkauf an den „nächsten höchstbietenden Immobilienhai“ ab und

■ Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin: <https://stop.akelius.de>
Stop Heimstaden: <http://stop.heimstaden.org>



führt hat“, erklärt Firmenchef Roger Akelius. „Jetzt investiere ich hauptsächlich in England, Kanada und den USA, weil es dort rentabler ist.“ Seit 2006 hat Akelius in Berlin 14 000 Wohnungen gekauft und sich auf allen Ebenen bei den Mietern unbeliebt gemacht. Haupteigner der Akelius-Aktien sind drei private Akelius-Stiftungen im Steuerparadies Bahamas. In diesem Jahr wurden rekordverdächtige 142 Millionen Euro als Dividende ausgeschüttet. „Meine Miete chillt auf den Bahamas“, kommentieren die Mieter.

In der Wahlnacht am 26. September wurde der Verkauf an Heimstaden bekanntgegeben. Anders als Akelius scheint Heimstaden keine Angst vor einer Vergesellschaftung zu haben und ist um ein freundliches Image bemüht. „Der hohen Verantwortung, die dieser Wachstumsschritt mit sich bringt, sind wir uns bewusst“, sagt

BUCHTIPP

Verkorkstes System



■ Andrej Holm, Ulrike Hamann, Sandy Kaltenborn: *Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau* (Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt #2), 3., überarbeitete Auflage 2021, 7 Euro, als E-Book 3,99 Euro, englische Fassung in Vorbereitung, www.berlinerhefte.de

Es ist eine Wissenschaft für sich: Wer als Sozialmieter versucht herauszubekommen, wie lange seine Wohnanlage noch der Sozialbindung unterliegt, verstrickt sich schnell im Gewirr der verschiedenen Förderwege und verliert bei Begriffen wie Kostenmiete und Bewilligungsmiete, Wohnberechtigung und Fehlbelegung, Aufwendungsdarlehen, Anuitätshilfen und Anschlussförderung bald den Überblick. Vor fünf Jahren haben Aktivisten aus dem Umfeld der Initiative Kotti & Co den Sozialen Wohnungsbau von Anfang an aufgedrösel und in einem preiswerten Buch verständlich zusammengefasst. Anders als in anderen Ländern war der Soziale Wohnungsbau in Deutschland immer nur eine „Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung“ – die Wohnraumversorgung von Leuten mit geringem Einkommen ist nur ein Nebeneffekt auf Zeit. Besonders in Berlin war der Soziale Wohnungsbau vom Staat völlig übersubventioniert, und trotzdem sind die Sozialmieten oft höher als im Mietspiegel. Der rot-rot-grüne Senat hat in den letzten fünf Jahren an einigen Stellschrauben gedreht, um die unsinnigsten Auswüchse zu beseitigen, doch aus dem verkorksten System konnte er nicht aussteigen. Das zeigt die lange vergriffene „Legende vom Sozialen Wohnungsbau“ nun in einer aktualisierten, dritten Auflage. js

Brennstoffpreise gehen durch die Decke

Vor den Deutschen liegt ein teurer Winter: Die Heizkosten werden gegenüber dem Vorjahr enorm ansteigen. Umso wichtiger, Sparpotenziale beim Heizen zu nutzen – der Heizspiegel 2021 hilft.

Hintergrund des Preishöhenflugs sind – neben der in diesem Jahr neu eingeführten CO₂-Bepreisung – die steigenden Energiekosten: Gas ist rund 28 Prozent teurer geworden, Heizöl sogar rund 87 Prozent. Die Anbieter geben damit die Weltmarkt- und Großhandelspreise an die Endkunden weiter. Zu den Entwicklungen beim Gaspreis sagt Thorsten Storck, Energieexperte beim Vergleichsportal Verivox, das den Preisanstieg untersucht hat: „Die besorgniserregenden Preissprünge sind zum einen der hohen Nachfrage aus Asien, zum anderen den gedrosselten Liefermengen aus

Russland geschuldet. Darüber hinaus treiben die CO₂-Preise im europäischen Emissionshandel, die ebenfalls steil nach oben gehen, die Preisentwicklung.“ Demnach hätten bereits 42 regionale Gasanbieter Erhöhungen von durchschnittlich rund 13 Prozent angekündigt.

Ein Grund mehr, die eigenen Heizkosten möglichst gering zu halten. Wie das gelingen kann, ohne auf eine warme Wohnung verzichten zu müssen, zeigen die Experten der Beratungsgesellschaft co2online mit dem jüngst veröffentlichten Heizspiegel 2021. Für diesen haben sie mehr als 123 000 Datensätze aus Haushalten im ganzen Bundesgebiet mit Zentralheizung für das Jahr 2020 ausgewertet. Das Ergebnis: Effizienteres Heizen kann sowohl das Klima als auch die Geldbeutel der Verbraucher deutlich schonen. Laut Heizspiegel ließen sich jährlich rund 14

Foto: Hauke-Christian Dittrich/pa



Der Heizölpreis legte um 87 Prozent zu

Milliarden Euro sowie 58 Millionen Tonnen klimaschädliche CO₂-Emissionen einsparen. Große Einsparpotenziale liegen in der energetischen Sanierung und dem Umstieg auf Heizsysteme, die sich aus erneuerbaren Energien speisen. Aber auch, wer beispielsweise zur Miete wohnt, kann durch kleine Veränderungen im Alltag einiges bewirken – etwa durch energiesparendes Lüften oder einen Sparduschkopf.

Katharina Buri

■ Heizkosten prüfen und Sparpotenziale ermitteln unter www.heizspiegel.de

Anzeige

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/berlin-natur oder telefonisch unter 030 657 988 000 (Mo bis Fr 8–18 Uhr).



VATTENFALL

IBB-WOHNUMGSMARKTBAROMETER

„Günstige Miete“ immer wichtiger

Im Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) stellen die rund 200 befragten Fachleute eine anhaltend schwierige Lage fest. Vor allem preiswerte Mietwohnungen sind weiterhin sehr knapp. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert ein Umsteuern.

„Das IBB-Wohnungsmarktbarometer 2021 zeigt, dass die Marktsituation in nahezu allen Mietsegmenten weiter sehr angespannt ist“, fasst IBB-Vorstand Hinrich Holm zusammen. „Insbesondere das mittlere, untere und das mietpreisgebundene Preissegment sind von hohen Angebotsdefiziten betroffen.“ Fehlendes Bauland, zu geringe Bautätigkeit, steigende Mieten und schwindende Sozialwohnungsbestände zählen aus Expertensicht zu den größten Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt. Eine „günstige Miete“ wird als wichtigste Eigenschaft einer Mietwohnung noch höher eingeschätzt als im letzten Jahr. Ausstattungen wie Balkon, neuwertiges Bad oder Aufzug

werden den Menschen unwichtiger – Hauptsache ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

Als Auswirkung der Corona-Krise erwarten die Fachleute in den kommenden Jahren weiter steigende Mietbelastungen und eine höhere Wohnungsnachfrage. Hinsichtlich des Klimaschutzes sehen viele Befragte Probleme, die Klimaanpassungsmaßnahmen mit kostengünstigen Mieten in Einklang zu bringen.

„Wir brauchen dringend einen Kurswechsel“, mahnt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Statt hochpreisiger Mietwohnungen und teurer Eigentumswohnungen sei ein gemeinwohlorientierter Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung nötig. „Es muss Schluss sein mit dem falschen Konzept ‚Bauen, bauen, bauen‘, weil der darin vermutete Effekt einer allgemeinen Senkung der Mietpreise nicht eintreten wird“, erklärt Wild. Im oberen Preissegment ist inzwischen größtenteils das Angebot höher als die Nachfrage. „Wir

können uns mehr Neubau für die ohnehin gut versorgten Haushalte mit hohem Einkommen auch ökologisch nicht mehr erlauben“, so der BMV-Geschäftsführer. „Nur noch preisgünstiger Neubau ist bedarfsgerecht.“ Außerdem müsse jede „Vernichtung“ von preisgünstigen Mietverhältnissen gestoppt werden, zum Beispiel auch durch eine bessere Mietenregulierung bei Wiedervermietung.

Jens Sethmann

■ IBB-Wohnungsmarktbarometer 2021:

www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

Ein Balkon ist Mieter nicht mehr so wichtig – im Gegensatz zur Miethöhe



Foto: Sabine Münch

MINI-SOLARANLAGEN

Stromherstellung auf dem Balkon muss der Eigentümer dulden

■ Amtsgericht Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021 – 37 C 2283/20 –

Mieter, die auf ihrem Balkon eine Solaranlage installieren wollen, haben einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihnen dies genehmigt. Das entschied erstmals das Amtsgericht Stuttgart in einem wegweisenden Urteil.

Der Stuttgarter Mieter Patrice H. erzeugt auf seinem Balkon mit Solarpaneelen Elektrizität. Seine Stromrechnung konnte er so um rund 180 Euro im Jahr verringern. Die Anlage rentiert sich damit schon nach drei Jahren. Der Mieter meldete die Anlage beim Betreiber des Stromnetzes an, versicherte eventuelle Risiken durch eine private Haftpflicht-

versicherung und ließ sich von der Stadt die Genehmigungsfreiheit der Anlage bestätigen. Allein die Vermieterin wollte nicht zustimmen und ver-



Foto: Nijs Richter

klagte ihn auf Beseitigung der Anlage.

Der Mieter konnte das mit Hilfe des Mietervereins Stuttgart zurückweisen. Das Amtsgericht stellte nicht nur fest, dass der Mieter alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt hat – die Anlage ist fachgerecht installiert, stört optisch nicht und lässt sich leicht zurückbauen – sondern auch, dass der Umweltschutz als Staatsziel im Grundgesetz steht und die Nutzung von Solaranlagen „objektiv vorteilhaft“ ist. Vermieter haben deshalb solche fachmännisch installierten Klein-Fotovoltaikanlagen zu genehmigen. Das Urteil ist rechtskräftig.

Jens Sethmann

Amtsgericht: ▶
Strompaneele sind „objektiv vorteilhaft“

BERLINOVO

„Anderer Fokus“

Das weitgehend landeseigene Wohnungsunternehmen Berlinovo setzt weiter auf möblierte Apartments und Zeitmietverträge – auch im Neubau, wie ein Projekt an der Ringslebenstraße zeigt. Die Mietpreisbremse greift hier nicht.. In direkter Nachbarschaft zur Gropiusstadt will die Berlinovo neben ihrem bestehenden Apartmenthaus drei achtgeschossige Neubauten errichten.

Foto: Christian Muhrbeck



Berlinovo-Plan: Neben diesem Apartmenthaus soll ein Gebäude mit weiteren Kleinwohnungen entstehen

Von den geplanten 229 Wohnungen haben die meisten nur ein oder einhalb Zimmer, lediglich sieben Zweizimmerwohnungen weisen mehr als 50 Quadratmeter auf. Zwei der drei Häuser sind vornehmlich für Senioren vorgesehen. In Haus 3 heißt das Konzept „Hauptstadtwohnen“ und „Mitarbeiterwohnen“. „Hauptstadtwohnen“ nennt die Berlinovo die „Vermietung von möblierten, voll ausgestatteten Apartments zum vorübergehenden Gebrauch (maximal zwölf Monate) für einen begrenzten besonderen Wohnbedarf“. „Mitarbeiterwohnen“ richtet sich vor allem an Beschäftigte von Landesunternehmen. Zur Höhe der Mieten macht die Berlinovo keine Angaben. Eine Mietpreis- und Belegungsbindung wird es für keine Wohnung geben.

Den Bau von familiengerechten Wohnungen sieht die Berlinovo nicht als ihre Aufgabe. „Anders als die sechs weiteren landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften fokussieren wir uns auf dringend benötigten kleinteiligen Wohnraum für Studierende und Berufsstarter sowie insbesondere für Senioren und alleinstehende Beschäftigte“, so Berlinovo-Sprecher Ulrich Kaliner. Die Berlinovo gehört mit ihren rund 20000 Wohneinheiten „nur“ zu 99,5 Prozent dem Land Berlin und unterliegt auch nicht der Kooperationsvereinbarung mit dem Senat. Diese verordnet den landeseigenen Gesellschaften unter anderem sozialverträgliche Mieten und bei Neubauten einen Anteil von 50 Prozent Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Das Geschäftsmodell der Berlinovo steht schon lange in der Kritik, weil die befristete Vermietung von möblierten Wohnungen dem Vorgehen von privaten Vermietern gleicht, die so die Mietpreisbremse umgehen. Die Mieten in den Berlinovo-Apartments liegen oft weit über dem, was nach den Regeln der Mietpreisbremse zulässig wäre.

„Die Berlinovo macht mit diesem Neubauvorhaben deutlich, dass ihr nicht am leistbaren Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung gelegen ist“, kritisiert Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. „Das ist besonders misslich, da sie wirtschaftlich quasi ein landeseigenes Unternehmen ist.“ Jens Sethmann

■ Informationen zum Projekt <https://mein.berlin.de/projekte/neubauvorhaben-an-der-ringslebenstrasse-2/>

FILMTIPP

Großsiedlung mit Potenzial

Foto: Sabine Mittermeier



Der 25-minütige Film „Gebaute Utopie“ auf Youtube unter: www.youtube.com/watch?v=cMYzmds1dig

Die Neuköllner High-Deck-Siedlung, für manche ein Betonmonster mit Gangster-Image, wurde Ende 2020 unter Denkmalschutz gestellt. Warum das prägnante Bauwerk erhaltenswert ist, will das Landesdenkmalamt in einer Video-Reportage zeigen. Landeskonservator Christoph Rauhut führt persönlich durch die Großsiedlung. Er besucht Mieter der ersten Stunde, schaut sich die grünen Innenhöfe an und spricht mit Felix Oefelein, der als Architekt den Eigentümer, die Vonovia, berät. Dessen Vater, Rainer Oefelein, hatte in den 1970er Jahren gemeinsam mit Bernhard Freund die Siedlung direkt am damaligen Grenzübergang Sonnenallee geplant. Die Grundidee der beiden Architekten: Auto- und Fußgängerverkehr streng voneinander zu trennen. Unten fahren und parken Autos, über die oberen Ebenen erreichen die Mieter ihre Wohnungen, Spielplätze und die begrünten Innenhöfe. Historische Fotos zeigen, dass die heute meist kahlen Betondecks in den Anfangsjahren belebt und begrünt waren. Kinder konnten hier gefahrlos spielen, und Nachbarn trafen sich. Die Vonovia kann sich gut vorstellen, dieses ursprüngliche Konzept aufzugreifen. Neben dem schlechten Ruf – unlängst wurde hier die Gangster-Serie „4 Blocks“ gedreht – leidet die Plattenbausiedlung mit ihren 2500 Wohnungen unter Überbelegung. Der Rekord: 15 Personen in einer Dreizimmerwohnung. bl

NOVELLIERUNG DES ZWECKENTFREMUNGSVERBOTGESETZES

Problemfälle schneller erkennen

Die Zweckentfremdung von Wohnraum, sei es durch Abriss, Leerstand oder Nutzung als Ferienapartment, ist nach wie vor ein Riesenproblem in der Stadt. Mit einer Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotgesetzes will der Senat hier gegensteuern.

Eine zentrale Änderung der jüngst beschlossenen Novelle betrifft die Registriernummern, die nun auch gewerbliche Anbieter für ihre Angebote angeben müssen. Bereits seit 2018 gilt, dass privat angebotene Ferienwohnungen nur noch mit einer solchen von den Bezirksämtern erteilten Nummer angeboten werden dürfen. Mit der Ausdehnung auf gewerbliche Anbieter werde eine Gesetzeslücke geschlossen, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Des Weiteren werden Voraussetzungen für ein automatisiertes Datenauswertungsverfahren geschaffen. Bisher mussten die Bezirksämter dies – hauptsächlich aus Datenschutzgründen – „händisch“ durchführen, wie es im Amtsdeutsch heißt. „Das Verfahren wird durch die Automatisierung einfacher, und Problemfälle lassen sich besser herausfiltern“, erklärt Wild.

Außerdem wird klargestellt, dass Ersatzwohnraum, den ein Eigentümer beispielsweise bei einem Abriss zu schaffen hat, für einen „durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushalt“ erschwinglich sein muss. Ob die bislang in den Ausführungsvorschriften zum Gesetz geregelte Mietobergrenze von 7,95 Euro für Ersatzwohnraum Bestand haben wird, entscheidet demnächst das Oberverwaltungsgericht.

Eine weitere Klarstellung betrifft die Möglichkeit der Bezirke, einen Treuhänder einzusetzen, der vernachlässigten Wohnraum wieder instandsetzt und der Vermietung zuführt. Hier wird im Gesetz festgehalten, dass die erbrachten Aufwendungen mit Zinsen als öffentliche Last ins Grundbuch einzutragen sind. Beim BMV begrüßt man die Änderungen.



Illustration: Julia Gandras

Zweckentfremdung wird durch eine Gesetzesänderung erschwert

„Wir hoffen, dass das Verbot der Zweckentfremdung dadurch besser umgesetzt werden kann“, so Reiner Wild. Dass Zweitwohnungen nach wie vor 90 Tage im Jahr als Feriendomizil vermietet werden dürfen, wird dagegen von Katalin Gennburg, Sprecherin für Stadtentwicklung, Touris-

mus und Smart City der Linksfraktion, scharf kritisiert. Als einzige in der Koalition stimmte sie gegen die Reform. Das System der Registriernummern sei durch die Bezirke nicht zu kontrollieren und diene als Freifahrtsschein für den Entzug von Wohnraum.
Birgit Leiß

Flora for Future



Blog der Nachbarschaftsinitiative: [leerstand-friedenau.blogspot.com](#)

Die Damen von der Nachbarschaftsinitiative Friedenau lassen nicht locker. Am 2. Oktober machten sie mit einer Laser-Show auf die bröckelnde Fassade des Leerstandshauses Stubenrauch-, Ecke Odenwaldstraße aufmerksam. Eine Woche später fand eine politische Kundgebung statt. Vor der Flora, wie das Geisterhaus getauft wurde, machte eine Gruppe junger „Roter Floristen“ mit Musik und politischen Reden ihren Protest öffentlich. Die Forderungen: den Leerstand beseitigen und für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Im Fall der Flora wartet ein komplettes Gründerzeithaus in bester Lage auf Bewohner – und das seit Jahrzehnten. *bl*

HAUSVERKAUF IN DER WEISE-, ECKE KIENITZER STRASSE

Schrumpfende Räume

„Was habt ihr mit uns vor, ZBI?“, steht auf einem Transparent an den Häusern Weise-, Ecke Kienitzer Straße in Neukölln. Die Mieterinnen und Mieter wollen mit allen Kräften verhindern, dass der offene Immobilienfonds ZBI aus Erlangen ihr neuer Eigentümer wird.

Im hippen Schillerkiez, unweit des Tempelhofer Feldes, will sich die „Zentral Boden Immobilien Gruppe“ (ZBI) drei Altbauten sichern: die Häuser



Weisestraße 43 und 44 sowie Kienitzer Straße 105. Kaufpreis: gut 3000 Euro pro Quadratmeter, das wären rund 10 Millionen Euro.

Die 50 Mietparteien, eine Neuköllntypische bunte Mischung aus Alt-ingesessenen und Zugezogenen, befürchtet Modernisierungen und Mieterhöhungen. „Vor allem die Älteren könnten sich einen Umzug weder finanziell noch körperlich leisten“, erklärt eine Mieterin. Dazu kommt die Sorge um den Späti in einem der Häuser. Er ist ein wichtiger generations- und schichtenübergreifender Treffpunkt, wo auch mal zusammen Weihnachten gefeiert wird. „Solche Räume schrumpfen mit jedem Verkauf“, erklärt die Hausgemeinschaft.

Weil die Häuser im Milieuschutzgebiet liegen, hat der Bezirk ein Vorkaufsrecht. Doch dazu muss ein geeigneter Käufer gefunden werden. Seit die Bewohner im August vom Bezirksamt über den Verkauf informiert wurden, sind sie am Wirbeln. „Wir haben mindestens einen Monat gebraucht, um uns als Mieterschaft zu organisieren, das ist unglaublich zeitintensiv“, berichtet eine Mieterin. Dabei haben sie noch das Glück, dass die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts kürzlich von zwei



Fotos: Sabine Mittermeier

auf drei Monate verlängert wurde. Inzwischen haben sie alle wichtigen Informationen zur Miethöhe und zum Sanierungszustand der Wohnungen zusammengetragen und als Exposé an Genossenschaften verschickt. Noch bis zum 9. November kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben.

Die ZBI hat in jüngster Zeit mehrere Immobilien in Berlin erworben und ist im Zusammenhang mit dem Kauf und Wiederverkauf des Künstler-Remisenhofs Kolonie 10 in Wedding negativ aufgefallen.

Birgit Leiß

Nachdem sie vom geplanten Verkauf ihrer Häuser gehört haben, haben sich die Bewohner zusammengeslossen

CALVINSTRASSE 21

Das Ende einer zehnjährigen Auseinandersetzung

Das nicht nur durch das Mieter-Magazin zu Berühmtheit gelangte Haus Calvinstraße 21 ist jetzt komplett leer gezogen. Noch in Ausgabe 9/2021 haben wir über den langen Kampf der letzten Mietpartei berichtet (Seite 19: „Schauplatz einer unendlichen Geschichte“).

Roman Czapara Anfang des Jahres, als er noch hoffte, in der Wohnung bleiben zu können



Foto: Nils Richter

Über zehn Jahre lang hatte sich das Ehepaar Czapara mit juristischen Mitteln gewehrt, aber auch durch das Einschalten der Medien, was ihm zuletzt eine Kündigung wegen eines Interviews einbrachte – eine von insgesamt 19. Manchmal blieb bei aller Verzweiflung nur der Humor, etwa bei der satirischen Lesung von Artikeln der Richterin Regine Paschke im Jahre 2013. Hintergrund der Protestaktion: Ein Befangenheitsantrag gegen die Richterin am Landgericht war mit der Begründung abgelehnt worden, bei ihren Artikeln für das Hausbesitzer-Journal „Grundeigentum“ handele es sich um eine „literarische Tätigkeit“.

Die Einsicht, dass weitere Mühe nicht lohnt, kam für die Czaparas nach einem 45-minütigen Gespräch mit dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller. Da sei ihm klar geworden, dass es keinen Sinn hat, weiter zu kämpfen, ganz gleich wie viele Prozesse er noch gewinnt. Sämtliche mit dem Vorgang befassten Behörden hätten die Mieter kläglich im Stich gelassen, so sein Rechtsanwalt Christoph Müller bei einem Interview im Juni. Aktuell wollten sich weder Czapara noch sein Anwalt äußern. Man habe sich mit der Terrial Stadtentwicklung GmbH geeinigt, über die Inhalte wurde Stillschweigen vereinbart.

Birgit Leiß



Fotos: Sabine Mittermeier



Heute wie vor 100 Jahren: Genossenschaften sind eine tragende Säule der Berliner Wohnungsversorgung

Die Genossenschaftsförderung wirkt nicht, wie sie soll

Wohnungsbaugenossenschaften haben lange Wartelisten. Viele nehmen keine neuen Mitglieder mehr auf, denn sie können den Bedarf nicht decken. Daran hat auch die Berliner Politik einen Anteil, denn die Genossenschaften benötigen wegen ihrer Bindungen auf dem überhitzten Wohnungsmarkt Unterstützung. Die Förderung für genossenschaftlichen Neubau und zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen funktioniert nicht.

Immerhin werden die Förderdarlehen für den Bestandserwerb nachgefragt. Die großen alten Genossenschaften, die nicht auf Förderung angewiesen sind, bauen wiederum zu wenig und bekämpfen mitunter sogar mieterfreundliche Politikvorstöße. Was muss sich ändern, damit das Berliner Genossenschaftswesen zu neuer Blüte gelangt?

Den etwa 80 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften gehören 11 Prozent des Mietwohnungsbestandes der Stadt. Neben privaten und landeseigenen Unternehmen sind Genossenschaften die dritte Säule der Wohnraumversorgung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete ihrer fast 190000 Wohnungen von 5,70 Euro pro Quadratmeter kommt nicht nur den eigenen Mitgliedern zugute, sondern wirkt über den Mietspiegel auch dämpfend auf das Mietniveau insgesamt. Die Miete heißt bei Genossenschaften Nutzungsentgelt, darin drückt sich ein besonderes soziales Verhältnis aus. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind Mitglieder und damit gemeinschaftliche Eigentümer ihrer Genossenschaft.

Es gab mehrere Versuche, Genossenschaften zu fördern. erinnert sei an die bundesweite Zulassung der Gründung eigentumsorientierter Ge-

nossenschaften in den 90er Jahren. Deren Mitglieder konnten die – mittlerweile abgeschaffte – steuerliche Eigenheimzulage für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nutzen. An den Folgen leiden manche Genossenschaften bis heute, wenn Mitglieder darauf bestehen, ihre Wohnung als privates Eigentum zu erwerben. erinnert sei auch an das 2001 vollmundig ausgerufenen „Jahr der Genossenschaften“ in Berlin. Parallel zur Privatisierung landeseigener Wohnungsgesellschaften

Anzahl der Mietwohnungen in Berlin 2019

Mietwohnungen gesamt...	1.658.300
davon privatwirtschaftliche Unternehmen.....	1.146.441
davon Landeseigene Wohnungsunternehmen	322.493
davon Genossenschaften.....	189.366

aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2020, erschienen 3/2021

wurden Genossenschaften so auskömmlich gefördert, dass sie zu lukrativen Anlageobjekten wurden. Zur Verhinderung von Missbrauch wurde das Programm nach einem Jahr beendet.

Im September 2018 legte der Berliner Senat ein Förderdarlehensprogramm für genossenschaftlichen Neubau und Bestandserwerb auf. Ende November folgte ein Darlehensprogramm zur Finanzierung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Mitglieder. Dessen Förderbedingungen waren jedoch so eng, dass nur wenige Antragstellende zum Zuge kamen. 2020 wurden nur sieben solcher Darlehen für Anteile bewilligt. Ausgereicht werden die Förderdarlehen durch die Investitionsbank Berlin (IBB).

Im Mai 2020 beantragte die 2017 gegründete Genossenschaft „UCB Blaue Insel eG“ ein Genossenschaftsförderdarlehen. Sie hatte sich im langwierigen und komplizierten Konzeptverfahren um ein Baufeld auf der sogenannten Schöneberger Linse am Bahnhof Südkreuz behauptet. Die Stiftung „trias“ erwarb mit

Der quälend lange Weg der Neubauförderung

Partnern das Grundstück und schloss einen Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre mit der Genossenschaft ab, die dort 50 Wohnungen errichten möchte, davon 13 im Sozialen Wohnungsbau. Zusätzlich zur verpflichtenden Sozialbindung für 30 Jahre vereinbarte die Genossenschaft eine unbefristete Bindung im Erbbaurechtsvertrag.

Die Kreditverhandlungen mit der IBB über insgesamt 1,3 Millionen Euro aus der Neubauförderung für Genossenschaften und dem damit verbundenen Kredit aus dem Neubaufonds für Sozialwohnungen ziehen sich bis heute hin. Probleme macht vor allem die verpflichtende Finanzierung aus dem Neubaufonds, denn die sieht vor, dass die geförderten Wohnungen nicht mit den wirtschaftlichen Risiken der ungeforderten Wohnungen belastet werden

Foto: Sabine Mittermeier



sollen. Darum wird eine Aufteilung in Wohneinheiten und Teilung des Grundbuchs verlangt, so wie es sonst nur bei Eigentumswohnungen der Fall ist. „Diese Aufteilung ist aus meiner Sicht wohnungspolitisch und wirtschaftlich unsinnig: Sie ist teuer, reine Geldvernichtung, erhöht die Wohnkosten und schafft erhebliche Risiken“, kritisiert Vorstandsfrau

Durchschnittliche Bestandsmieten nettokalt im Dezember 2020

Gesamt..... **6,20 Euro**
Genossenschaften **5,70 Euro**

aus: BBU Jahresstatistik 2020, erschienen 9/2021

Clarissa Neher. Aufsichtsrätin Josefine Kaiser ergänzt: „Es war unklar, wie viel überhaupt gefördert wird. Und: Wir sollen Sicherheiten bringen, am besten andere Grundstücke, aber die haben wir nicht.“ Zuletzt sei es darum gegangen, welche Darlehen in welchem Grundbuch an welche Rangstelle kommen. Einige Leute seien schon wieder ausgestiegen. „Wir versuchen so günstig wie möglich zu bauen“, betont Neher, „aber diese Steine im Weg machen es immer teurer.“

Foto: Elisabeth Voß



Foto: Sabine Mittermeier



Am Anfang stand ein langwieriges und kompliziertes Konzeptverfahren: Baufeld des „UCB Blaue Insel“ auf der Schöneberger Linse am Südkreuz

Die zwei Stränge der Berliner Genossenschaftsförderung

2018 hat der Berliner Senat ein Förderprogramm für Genossenschaften aufgelegt, das über die Investitionsbank Berlin (IBB) abgewickelt wird. Das Programm hat zwei Förderstränge. Zum einen die Objektförderung, mit der sowohl genossenschaftlicher Neubau als auch der Erwerb von Wohnimmobilien gefördert werden. Zum anderen die Subjektförderung, die den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Mitglieder fördert. Beides soll dazu dienen, das Genossenschaftswesen zu stärken und „preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen“. Die Förderungen erfolgen durch zinsfreie Darlehen. Die Neubauförderung sieht ein zinsloses Darlehen von maximal 21 000 Euro pro neu geschaffener Wohnung vor, sofern das Bauvorhaben ohne diese Förderung nicht durchführbar wäre. Bedingung ist, dass die Genossenschaft für mindestens 30 Prozent der Wohnungen auch eine Förderung aus dem IBB-Wohnungsneubaufonds in Anspruch nimmt. Diese Förderung, bei der die Bank auf 25 Prozent der Tilgung verzichtet, ist an Belegungsbindungen und eine Begrenzung der Miethöhe für die geförderten Wohnungen für maximal 30 Jahre gebunden. Wenn Genossenschaften Bestandsgebäude erwerben, oder wenn Mieterinnen und Mieter eine Genossenschaft neu gründen, um von ih-

Mitglieder der Blauen Insel müssen pro Quadratmeter Wohnfläche eine Einlage von 615 Euro einzahlen. Die Sozialwohnungen der Blauen Insel übernehmen soziale Träger, nur so können auch einkommensschwache eine Genossenschaftswohnung beziehen. Auf Anraten ihrer Hausbank hat die Genossenschaft jetzt ange-

Ohne Förderung gebaut: Genossenschaftsprojekt „Möckernkiez“ – Einlage pro Quadratmeter: 920 Euro, Miete: 11 Euro kalt



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier

Die Förderdarlehen für Genossenschaften werden von der IBB ausgereicht



Foto: privat

„Für die finanziell stärkeren Traditionsgenossenschaften ist Bauen ein Randthema, weil sich die meisten von der ursprünglichen Selbsthilfe-Idee verabschiedet haben“
Jochen Hucke, bisheriger Genossenschaftsbeauftragter des Senats

gründeten Genossenschaft Möckernkiez, die ohne Förderung gebaut hat, muss beispielsweise eine Einlage von 920 Euro pro Quadratmeter geleistet werden, und die Wohnungen kosten durchschnittlich pro Quadratmeter über 11 Euro nettokalt. Eineinhalb Jahre ruhte die Baustelle, bevor die 470 Wohnungen 2018 bezugsfertig waren. Mit der Genossenschaftsförderung wollte die Senatsverwaltung auch Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Zur Vergabe fällt mitunter der Begriff „Resterrampe“. Jüngere Genossenschaften würden gerne bauen, aber die Unterstützung greift nicht. Der Senat vergibt Grundstücke nur noch im Erbbaurecht, die Zinsen sind teurer als Bankkredite. Für die finanziell stärkeren Traditionsgenossen-

Seit Jahren immer weniger Neubauten

schaften sei Bauen „ein Randthema, weil sich die meisten von der ursprünglichen Selbsthilfe-Idee verabschiedet haben“, sagt Jochen Hucke, der bisherige Genossenschaftsbeauftragte des Senats. Sie müssten daran erinnert werden, dass sie „eine Mitverantwortung für die Weiterentwicklung der Stadtgesellschaft geerbt haben.“

So würden seit Jahren immer weniger Neubauten von Genossenschaften in Berlin fertiggestellt. Zu den wenigen zähle ein Projekt der Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG (WGLi). Auf einem Grundstück, das sie vor einigen Jahren vom Lie-

genenschaftsfonds erworben hatte, errichtete sie das 2020 bezugsfertig gewordene Projekt „Wohnen am LichtGarten“ mit 107 Wohnungen. Nach Auskunft der Genossenschaft beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 10,23 Euro pro Quadratmeter. Die Einlage ist mit 160 Euro pro angefangenen fünf Quadratmetern äußerst moderat. Hucke hat 2016 gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft Am Ostseeplatz, Richard Schmitz, und dem Immobilienentwickler Thomas Bestgen (UTB) die Genossenschaft BeGeno16 gegründet. Sie versteht sich als „Social Business“, möchte neue Stadtquartiere bauen und gleichzeitig Anlegern „sichere,

Wohnungsbestand der fünf größten Berliner Wohnungsgenossenschaften 2018/19

Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG	10.242
Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG	7.212
bbg Berliner Baugenossenschaft eG	7.026
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG....	6.860
Charlottenburger Bau-genossenschaft eG	6.667

*Redaktionsgruppe Die Genossenschaftler
 *innen: Selbstverwaltet und solidarisch
 wohnen, erschienen 7/2021*

attraktive und sozial verantwortliche Anlagemöglichkeiten“ bieten. Mit privatem Kapital wurde 2019 das erste Neubauprojekt, „Quartier Wir“ in Weißensee fertiggestellt. Die Einlage beträgt 500 Euro pro Quadratmeter, das nettokalte Nutzungsentgelt 11 Euro. Damit auch Geflüchtete einziehen können, haben Unterstützerinnen und Unterstützer die Einlagen als Darlehen aufgebracht. Auch einige soziale Träger sind eingezogen. Allerdings sind die wohnenden Mitglieder in der BeGeno16 investierende Genossen ohne Stimmrecht, nur die Projektentwickler sind entscheidungsberechtigt. Damit soll gewährleistet werden, „dass der Gründungszweck und der weitere Bau von bezahlbaren Wohnungen nicht gefährdet wird.“ Mit genossenschaftlicher Demokratie hat das allerdings nichts zu tun.

►► nen bewohnte Gebäude zu erwerben, dann können sie dafür zinsfreie Darlehen in individuell zu vereinbarenden Höhe bekommen. Auch hier sind Belegungsbindungen und Begrenzungen der Miethöhe für mindestens 25 Prozent der Wohnungen auf 30 Jahre verpflichtend. Wenn Häuser im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten erworben werden, können zusätzlich Senatszuschüsse aus SIWANA-Mitteln beantragt werden, die weitere Bindungen mit sich bringen. Mieter, die das Geld für die oft hohen Genossenschaftseinlagen nicht selbst aufbringen können und einen Wohnberechtigungsschein haben, können ein zinsloses Darlehen von bis zu 50000 Euro für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen bekommen. Dieses Darlehen hat eine Laufzeit von maximal 20 Jahren, die Rückzahlung beginnt spätestens nach fünf Jahren. Nach Rückzahlung von 75 Prozent des Darlehensbetrages wird auf die Rückzahlung der restlichen 25 Prozent verzichtet, wenn zu dem Zeitpunkt noch ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vorhanden ist. ev



Mit privatem Kapital gebautes „Quartier Wir“ in Weißensee – Einlage pro Quadratmeter: 500 Euro, Miete: 11 Euro kalt

fangen zu bauen, denn die Fördermittel sind zugesagt. Zum Redaktionsschluss des MieterMagazins Mitte Oktober lag die Bewilligung jedoch noch nicht vor. Ohne Förderung ist es bei den derzeitigen Marktbedingungen nahezu unmöglich, leistbaren Wohnraum neu zu errichten. Bei der 2009 ge-



Fotos: Sabine Mittermeier

Das einzige, was funktioniert, ist die Förderung des Erwerbs von Häusern in Milieuschutzgebieten, wenn die

Nur der Bestands-erwerb funktioniert

Bezirke ihr Vorkaufsrecht zugunsten einer Genossenschaft ausüben. So wie im August 2019 für die drei Häuser mit 36 Wohnungen in der Schöneberger Gleditschstraße 39/41/43. Die DIESE eG übernahm sie für 11,3 Millionen Euro. Zur Finanzierung erhielt sie 10 Prozent des Kaufpreises als Landeszuschuss. Das Förderdarlehen der IBB in Höhe von 7,9 Millionen Euro wird in diesem Fall erst 2024 ausgezahlt, wenn die derzeitige Sozialbindung ausläuft, und muss zwischenfinanziert werden. DIESE eG braucht 10 Prozent Eigenkapital, mindestens 70 Prozent der Mieterinnen und Mieter sollen Mitglied werden.

Bisher haben jedoch erst 9 von 26 Mitgliedern ihre Einlagen von 500 Euro pro Quadratmeter eingezahlt. „Selbstverständlich sind nicht alle Mieterinnen und Mieter der Häuser in der Lage, die Anteile in vollem Umfang zu bezahlen, zum Beispiel weil sie Transferleistungen beziehen oder einfach keinen Kredit der IBB zum Erwerb von Anteilen erhalten“, sagt Jonas Eibl, der in einem der Vorkaufshäuser wohnt und zum Geschäftsführungskreis der DIESE eG gehört. Er betont, die Genossenschaft wollte „die Berliner Mischung in den Häusern bewahren“. Die Genossenschaft sei kein Projekt für Gutverdiener: „Die Preise orientieren sich an den Realitäten, die aktuell beim bezirklichen Vorkauf gelten und den überhöhten Immobilienpreisen.“ DIESE eG sei „nicht die einzige und beste Lösung für Mieter, aber in der Regel die Letzte“.

Die Genossenschaftsförderung wirkt nicht, wie sie soll, und wo Genossenschaften trotzdem Wohnraum schaffen, sind meist hohe Einlagen und Nutzungsentgelte unausweichlich. Was müsste sich ändern, um Abhilfe zu schaffen?

Das 2017 gegründete Bündnis Junge Genossenschaften hat 35 Mitglieder,

die nach eigenem Bekunden „einen Beitrag für eine nachhaltige, durchmischte und solidarische Stadt leisten“. Sie haben ein Papier mit Forderungen zur Verbesserung der Baulandvergabe und Neubauförderung vorgelegt. Fördermittel sollen über eine Förderinstitution vergeben werden statt über eine Bank. Ihre wichtigste Forderung: „Schenkt den Genossenschaften Vertrauen!“ Auf die Frage, wie das gemeint sei, erläutert Bündnissprecher Ulf Heitmann: „Politik hat nach unserer Erfahrung enorme Probleme, die Besonderheiten der Rechtsform Genossenschaft zu verstehen. Es scheint schwer verständlich zu sein, dass wir selbstbestimmt, selbstorganisiert und privatrechtlich sind und kein zu dirigierendes Instrument der Wohnungswirtschaft.“ Es sei ein Alarmzeichen, „dass keine einzige Genossenschaftswohnung mit und wegen der Berliner Wohnungsbau-



Fotos: Sabine Mittermeier

förderungsbestimmungen fertig gestellt wurde“. Heitmann empfiehlt, personelle und institutionelle Ressourcen realistisch einzuschätzen und die mit der Umsetzung politischer Inhalte beschäftigten Kolleginnen und Kollegen der Verwaltung „mitzunehmen“, zu motivieren. Jochen Hucke schlägt vor, „die ‚Kümmerer und Kümmerinnen‘ für die gemeinwohlorientierte Immobilienwirtschaft innerhalb der Verwaltung personell stärker aufzustellen und/oder eine ressortübergreifende Projektgruppe der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, Finanzen und Wirtschaft“ zu bilden.

Er sieht auch Probleme in der „Zuständigkeitsverteilung zwischen Hauptverwaltung und Bezirken“ und einer „starken Verselbstständigung der IBB und der BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH)“, die landeseigene Grundstücke verwaltet. Liegenschaftspolitik müsse nicht nur der Bezeichnung nach, sondern auch tatsächlich transparent sein. Der neue Senat solle „jetzt gleich am Anfang einen Gesamtbestand von Grundstücken benennen, die er im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Träger – für Wohnen und für Mischnutzungen Wohnen / Gewerbe / soziale Infrastruktur / Ateliers – vergeben möchte“, auch um übermäßig aufwendige Konzeptverfahren zu minimieren.



Foto: Claudia Burger

„Politik hat nach unserer Erfahrung enorme Probleme, die Besonderheiten der Rechtsform Genossenschaft zu verstehen.“
Ulf Heitmann, Sprecher des Bündnisses Junge Genossenschaften



Foto: gleditsch3943.de

Dem Senat rät er, bei künftigen Entwicklungen und insbesondere bei Standorten mit schwierigen Nachbarschaftssituationen verstärkt die partizipativen Potenziale der Stadtgesellschaften zu nutzen und nicht erst immer alles alleine machen zu wollen. Wichtig sei auch eine Bewertung von Grundstücken auf der Grundlage leistbarer Nutzungsentgelte statt maximaler Erträge und der Aufbau von „Unterstützungsstrukturen für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklungen aus der Mitte der Stadtgesellschaft.“

Von DIESE eG erworbenes Vorkaufsobjekt in der Gleditschstraße, Geschäftsführer Eibl: „Nicht alle Mieter können die Genossenschaftsanteile bezahlen.“

Durchschnittliche Angebotsmieten 2020

Gesamt.....	10,14 Euro
Private.....	11,25 Euro
Landeseigene.....	6,27 Euro
Genossenschaften.....	6,97 Euro

aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2020, erschienen 3/2021

Foto: Arno Petersen



Ein Netzwerk von stadtpolitischen Initiativen fordert im „Mietenpolitischen Dossier“, die Höhe der Genossenschaftsförderung für dauerhaft günstigen Wohnraum dem Bedarf anzupassen. Wenn Mitglieder kein Darlehen für ihren Genossenschaftsanteil bekommen, soll die Genossenschaft das Förderdarlehen bekommen, und den 25-prozentigen Tilgungsanteil als Eigenkapitalzuschuss, damit sich alle beteiligen können. Es sollen nicht nur Genossenschaften gefördert werden, sondern gemeinwirtschaftlich und demokratisch verfasste Akteure unabhängig von der

Ein Initiativen-Netzwerk fordert im „Mietenpolitischen Dossier“, dass nicht nur genossenschaftliche, sondern auch andere gemeinwirtschaftlich verfasste Akteure gefördert werden

Rechtsform. So käme beispielsweise auch das „Mietshäuser Syndikat“ zum Zug, das nach genossenschaftlichen Prinzipien wirtschaftet, aber aus GmbHs und Vereinen besteht.

Änderungsvorschläge liegen auf dem Tisch

Dort gibt es keine Zugangsbarrieren, finanzielle Einlagen sind nicht erforderlich, stattdessen werden Direktkredite aus dem Umfeld eingeworben. Marleen Thürling promoviert am Institut für Genossenschaftswesen der HU Berlin und hat bis April 2020 für das Genossenschaftsforum in Berlin gearbeitet. Sie bezeichnet Genossenschaften als „Möglichkeitsraum“, in dem „Partizipation und Mitbestimmung für eine zukunftsfähige Entwicklung enorm wichtig“ sind: „Häufig entstehen so auch Gemeinschaftsangebote, die über die Genossenschaft hinaus in den Stadt-

teil ausstrahlen.“ Auch „für neue Wohnformen, an der Berührungsfläche von Stadt und Land“ sei die Genossenschaft ein gut erprobtes Modell. Jedoch brauche diese genossenschaftliche Selbsthilfe unter Marktbedingungen immer Unterstützung, um ihrem sozialen Versorgungsauftrag nachkommen zu können. „Das lehrt auch die Geschichte“, betont Thürling. Dem pflichtet der Berliner Mieterverein (BMV) bei. „Allerdings müssen sich Genossenschaften mehr öffnen und noch stärker Gemeinwohl-Aufgaben lösen helfen“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Für den Berliner Genossenschaftssektor ist auch die Bundespolitik gefragt. Die oft geforderte Wieder-

Genossenschaftsförderung in Berlin: Insgesamt 19 Finanzierungszusagen (22 Anträge)

2019:..... **22,0 Mio. Euro**
2020: **16,9 Mio. Euro**
2021: noch keine Zahlen vorliegend

Auskunft der IBB 10/2021

einführung der steuerlichen Wohngemeinnützigkeit käme auch Genossenschaften zugute. Viele sind zwar steuerbefreit, aber nur, solange sie mindestens 90 Prozent ihrer Einkünfte aus der Vermietung von Wohnraum an Mitglieder erzielen. Dieser Steuervorteil gerät dann in Gefahr, wenn sie beispielsweise größere Quartiere mit höherem Gewerbeanteil errichten oder Häuser übernehmen, deren Bewohner nicht alle Mitglied werden möchten. Mehr Genossenschaftswohnungen und eine stärkere Vielfalt der Bewohnerschaft wird sich nur durch bessere Kooperation von Politik und Verwaltung mit genossenschaftlichen Akteuren und Initiativen der Stadtgesellschaft erreichen lassen. *Elisabeth Voß*

Transparenzhinweis der Redaktion: Als Fachfrau für Genossenschaften hat die Autorin für den Verein „Netz für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg“, dessen Vorstand sie angehört, am Genossenschaftsteil des „Mietenpolitischen Dossiers“ mitgearbeitet.



Foto: privat

„Genossenschaftliche Selbsthilfe unter Marktbedingungen braucht immer Unterstützung, um ihrem sozialen Versorgungsauftrag nachkommen zu können.“
Marleen Thürling, Genossenschaftsexpertin

Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im BBU am 1. Juni 2021

Wohnungsbestand
Gesellschaften im BBU..... **798.303**
davon in Berlin..... **725.696**
davon in Genossenschaften .. **186.657**

aus: BBU Jahresstatistik 2020, erschienen 9/2021

Zurück zu den solidarischen Wurzeln

Die Genossenschaft ist ein ausgezeichnetes Modell für selbstverwaltetes Wohnen ohne Profitstreben. Mit ihren 190 000 Wohnungen in Berlin könnten die Wohnungsgenossenschaften eine gewichtige Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen. Doch die Realität sieht leider anders aus. Die Mieten sind nicht selten höher, als es für die reine Wohnungsbewirtschaftung nötig wäre. Besonders in den größeren, älteren Genossenschaften sind die Strukturen häufig verkümmert und die demokratische Mitbestimmung eingeschlafen. Viele Genossenschaftsvorstände sehen ihre Unternehmen als Teil der kommerziellen Wohnungswirtschaft und heulen mit den Wölfen, wenn die Immobilienlobby Front gegen Mietpreisbegrenzungen oder Vergesellschaftungen macht. Woran das liegt, hat die kritische Initiative „Die Genossenschafter*innen“ analysiert. In ihrer von der Rosa-Luxemburg-Stiftung herausgegebenen Broschüre zeigen sie auch Wege auf, wie engagierte Mitglieder ihre Genossenschaft zu einer sozialen Wohnungsbewirtschaftung bewegen können: den Geschäftsbericht lesen, auf der Generalversammlung Fragen stellen, dem Vorstand Gegenanschläge machen, sich mit Mitgenossen zusammenschließen und sich in den Aufsichtsrat wählen lassen. *js*



Die Genossenschafter*innen:
Selbstverwaltet und solidarisch wohnen. Genossenschaften und ihre Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, Berlin 2021, 100 Seiten, Broschüre oder Download kostenlos erhältlich bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Straße der Pariser Kommune 8 a, 10243 Berlin, www.rosalux.de/publikation/id/44677/

50 JAHRE WOHNRAUMKÜNDIGUNGSSCHUTZGESETZ

„Sternstunde für die Mieter“

Vor einem halben Jahrhundert wurde der Bundesrepublik ein neues soziales Mietrecht gegeben. Das Wohnraumkündigungsschutzgesetz stellt seither sicher, dass Mieter nur noch mit einem „berechtigten Interesse“ gekündigt werden dürfen und Mieterhöhungen sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten orientieren müssen. Die Eigentümerseite hat diese Regelungen seinerzeit heftig bekämpft – mit denselben Argumenten, die sie auch heute noch gegen Mietenbeschränkungen ins Feld führt.

In den 1960er Jahren entließ die Bundesregierung immer mehr Städte und Landkreise aus der nach dem Krieg eingeführten Mietpreisbindung für Altbauten. In diesen dann sogenannten „weißen Kreisen“ stiegen die Mieten rasant an. Dazu kam, dass Ende 1968 das Mieterschutzgesetz von 1923 aufgehoben wurde, obwohl die Wohnungsnot noch keineswegs beseitigt war.

Bezahlen oder ausziehen

Die Mieter wurden dadurch schutzlos. Vermieter durften jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Dies haben Hauswirte insbesondere für die sogenannte Änderungskündigung genutzt: Sie schickten den Mietern eine Kündigung und unterbreiteten gleich einen neuen Mietvertrag mit einer höheren, nach oben nicht begrenzten Miete. Wenn die Mieter diese nicht zahlen konnten oder wollten, mussten sie raus.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat im Jahr 1970 beobachtet, dass in den Ballungsgebieten die Altbau-mieten seit 1962 um 150 Prozent gestiegen waren. Er forderte des-

halb ein „neues soziales Mietrecht“. Sein Vorsitzender Paul Nevermann erkannte die Möglichkeit zu einem mietenpolitischen Kurswechsel, als 1969 eine SPD/FDP-Regierung unter



Foto: Archiv Deutscher Mieterbund

Bundeskanzler Willy Brandt das Ruder übernahm.

SPD und FDP haben sich im November 1970 auf einen Gesetzentwurf geeinigt: Der Eigentümer darf nur bei „berechtigtem Interesse“ kündigen. Dafür wird ihm das Recht zugestanden, die Miete durch einseitige Erklärung an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ anzupassen. Der DMB kritisierte zwar die Möglichkeiten zur Mieterhöhung, begrüßte das Gesetz aber als einen „ersten Durchbruch zu einem Dauermietrecht“. Der Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundeigentümer („Haus & Grund“) warnte hingegen vor einer Wiedereinführung der Wohnungszwangswirtschaft. „Wer das beabsichtigt, der will den Anfang setzen für das Ende der Demokratie, der Freiheit und der Marktwirtschaft“,

erklärte der damalige Haus & Grund-Präsident Victor-Emanuel Preusker. Die neuen Vorschriften würden die dringend notwendige Modernisierung des älteren Wohnungsbestandes behindern und zur Verschärfung des örtlichen Wohnungsmangels führen.

Gegen den Widerstand von CDU/CSU im Bundestag und Bundesrat wurde das Gesetz im November 1971 verabschiedet. Es trat am 1. Januar 1972 in Kraft. Schon im Februar berichtet der DMB, dass Vermieter nun deutlich weniger Kündigungen aussprechen. Das neue Kündigungsschutzgesetz habe „den Mietern

wieder Sicherheit in ihrer Wohnung gegeben“, so Nevermann.

Weil das Gesetz aber bis Ende 1974 befristet war, musste der DMB dafür kämpfen, dass der Kündigungsschutz zum Dauerrecht wird.

Im Oktober 1974 beschloss der Bundestag, dass die Kündigungsschutz-Regelungen in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen werden und damit auf Dauer gültig sind. Das Mieterhöhungsverfahren wurde in einem eigenen Miethöhegesetz festgeschrieben. Neu ist darin, dass zur Begründung einer angemessenen Mieterhöhung neben Sachverständigengutachten und Vergleichswohnungen auch Mietspiegel benutzt werden können. Aus Sicht des DMB war das eine „Sternstunde für die Mieter“.

Jens Sethmann

Chance für ein neues Mietrecht durch den Bonner Regierungswechsel 1969: DMB-Präsident Nevermann, Bundesdirektor Schlich und DMB-Vize Günter bei Kanzler Willy Brandt

■ Karl Christian Führer: Deutsche Mieterbewegung (100 Jahre Deutscher Mieterbund), Köln 2000

Sonderfall West-Berlin

In West-Berlin hat das Kündigungsschutzgesetz erst ab 1976 gegriffen, denn wegen der besonders großen Wohnungsnot galt hier das Mieterschutzgesetz von 1923, mit dem die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters noch bis Ende 1975 stark eingeschränkt waren. Das neue Gesetz galt wiederum nur für privat finanzierte Neubauwohnungen ab Baujahr 1948. Das waren vergleichsweise wenig, denn in Berlin baute man überwiegend mit der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus. Für Altbauten galt eine Mietpreisbindung noch bis 1987. Danach etablierte sich auch in West-Berlin das 1972 geschaffene Vergleichsmietensystem. js

FUSION VONOVIA/DEUTSCHE WOHNEN UND VOLKSBEGEHREN

Winkelzüge wirkungslos – Berliner stimmen für Vergesellschaftung

■ Volksbegehren
„Deutsche Wohnen
& Co enteignen“:
www.dw.enteignen.de

„Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat beim Volksentscheid am 26. September einen deutlichen Sieg errungen. Derweil haben die Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen ihre Fusion unter Dach und Fach gebracht und zuvor noch knapp 15 000 Wohnungen an das Land Berlin verkauft. Dieses Manöver ändert aber nichts daran, dass der nächste Senat dem Volksentscheid folgen und die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne umsetzen muss.



Foto: Amin Akhtar

„Viele Gutachten haben gezeigt, dass eine Vergesellschaftung möglich ist“: BMV-Vizegeschäftsführerin Wibke Werner

Europas größtem Wohnungsunternehmen Vonovia ist es nun im dritten Anlauf gelungen, Deutschlands zweitgrößten Wohnungskonzern Deutsche Wohnen zu übernehmen. Anfang Oktober meldete die Vonovia, über 60 Prozent der Deutsche-Wohnen-Aktien erhalten zu haben. Die Vonovia bot den Deutsche-Wohnen-Aktionären 53 Euro pro Aktie – einen Euro mehr als beim letzten Angebot im Mai. Der vorherige Übernahmeversuch war im Juli daran gescheitert, dass nur knapp 48 Prozent

Vonovia rund 550 000 Wohnungen besitzen, darunter etwa 135 000 in Berlin.

Davon unbeeindruckt ist am 26. September der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ mit einer deutlichen Mehrheit von 56,4 Prozent angenommen worden. Mehr als eine Million Berlinerinnen und Berliner haben mit „Ja“ angekreuzt, dass profitorientierte Wohnungskonzerne mit mehr als 3 000 Wohnungen in Berlin vergesellschaftet werden sollen. Betroffen sind rund 240 000 Wohnungen von Deutsche Wohnen, Vonovia, Adler, Covivio, Akelius, Heimstaden und Grand City. Sie sollen – so der Vorschlag der Initiative – in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt und gemeinwohlorientiert bewirtschaftet werden. Der nächste Senat ist nun aufgefordert, ein entsprechendes Gesetz zu erarbeiten. „Egal in welcher Zusammensetzung – die zukünftige Regierungskoalition wird die Vergesellschaftung von Wohnungskonzerne umsetzen müssen: Die Forderung zur Vergesellschaftung vereint weit mehr Stimmen hinter sich als jede Partei“, sagt Initiativensprecherin Joanna Kusiak. „Wir akzeptieren

weder Hinhaltestrategien, noch Abfangversuche“, ergänzt ihr Kollege Kalle Kunkel. „Eine Missachtung des Volksentscheids wäre ein politischer Skandal. Wir lassen nicht locker, bis die Vergesellschaftung von Wohnungskonzerne umgesetzt ist.“ Die Initiative hat bereits im Mai einen von Fachjuristen ausgearbeiteten Gesetzentwurf vorgelegt.

Den Willen der Bevölkerung ernst nehmen

Auch der Berliner Mieterverein (BMV), der das Volksbegehren unterstützt hat, erwartet, dass der zukünftige Senat den Volksentscheid ernst nimmt und den eindeutigen Willen der Berlinerinnen und Berliner zeitnah umsetzt. „Viele Gutachten haben gezeigt, dass eine Vergesellschaftung möglich ist. Die Politik sollte daher keine verfassungsrechtlichen Zweifel säen, sondern unter Einbindung aller Regierungsfractionen ein wasserdichtes Gesetz erarbeiten“, fordert die stellvertretende BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner.

Noch neun Tage vor den Wahlen und dem Volksentscheid verkündeten Vonovia, Deutsche Wohnen und der Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD), dass das Land Berlin für 2,46 Milliarden Euro 14 750 Wohnungen und 450 Gewerbeeinheiten von den fusionswilligen Konzernen ankauft. Davon kommen 4 250 aus Vonovia-Beständen und 10 950 von der Deutschen Wohnen. Erwerber sind die drei landeseigenen Gesellschaften Howoge (8 300 Wohnungen), Degewo (2 400 Wohnungen) und Berlinovo (4 000 Wohnungen). Sie



Fotos: Sabine Mittermeier



Die von Berlin übernommenen Wohnungen in der High-Deck-Siedlung, am Kottbusser Tor und im Falkenhagener Feld sind ziemlich heruntergewirtschaftet

der Aktien der Vonovia angedient wurden. Vor allem die größeren Hedgefonds unter den Deutsche-Wohnen-Eignern hatten offensichtlich auf ein verbessertes Angebot spekuliert. Nach der Fusion wird





Foto: Nils Richter

sollen den Kaufpreis von insgesamt 2,46 Milliarden Euro selbst über Kredite finanzieren. „Die drei Landesgesellschaften sind kerngesund und in der Lage, den Ankauf erfolgreich zu stemmen“, sagt Finanzsenator Kollatz. „Die Unternehmensziele, insbesondere mit Blick auf den Neubau, sind nicht gefährdet.“

Zum großen Teil sind es Wohnanlagen aus dem Sozialen Wohnungsbau, etwa auf dem Falkenhagener Feld, in der Thermometersiedlung, in der High-Deck-Siedlung oder am Kottbusser Tor. „Bei einem Teil des angebotenen Wohnungsbestandes läuft die Sozialbindung demnächst aus“, erklärt Matthias Kollatz die Auswahl. „Mit der Rückführung in kommunale Hand haben die Mieterinnen und Mieter die nötige Sicherheit, dass ihre Wohnungen dauerhaft im preisgünstigen Segment liegen werden.“

Die Art und Weise, wie dieser Deal eingefädelt wurde, wirft jedoch Fragen auf. Zunächst hatten Vonovia-Vorstand Rolf Buch und Deutsche Wohnen-Chef Michael Zahn in einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller und Finanzsenator Kollatz verkündet, im Zuge ihrer Fusion 20000 Wohnungen an Berlin verkaufen zu wollen. Die beiden SPD-Senatsmitglieder haben diesen Handel ohne Wissen ihrer Koalitionspartner von den Linken und Grünen eingefädelt. Auch die Abgeordneten bekamen nur spärliche Informationen. Mitreden konnte das Parlament

bei diesem Geschäft nicht. Nach kurzen Verhandlungen waren es nur noch knapp 15000 Wohnungen, die angekauft werden sollten. Und die haben zum Teil einen erheblichen Instandhaltungsrückstau. Das intransparente Vorgehen lässt den Verdacht aufkommen, dass nicht nur die Wohnungskonzerne bei den Berlin zukünftig Regierenden gut Wetter machen wollten, sondern auch die SPD es kurz vor der Wahl noch auf einen wohnungspolitischen Erfolg anlegte, der dem Volksbegehren den Wind aus den Segeln nehmen sollte.

Enorme Kosten durch den Ankauf

Letzteres hat nicht funktioniert. Der Deal lieferte auch keine Argumente gegen die angestrebte Vergesellschaftung. Der Preis der angekauften Wohnungen ist keineswegs günstig. Pro Wohn- oder Gewerbeinheit bezahlt Berlin über 160000 Euro, pro Quadratmeter Wohnfläche etwa 2400 Euro. Hochgerechnet auf die nach dem Volksentscheid zu vergesellschaftenden 240000 Wohnungen ergäbe das eine Summe von fast 39 Milliarden Euro – drei Milliarden mehr als der höchste Entschädigungsbetrag, den die amtliche Kostenschätzung des Senats nannte. Dennoch nennen die Beteiligten das Geschäft „wirtschaftlich tragfähig“. Das bestätigt eher die Einschätzung der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, dass auch die Vergesellschaftung für den Landeshaus-

halt kostenneutral möglich sei. Ein Kostenvergleich mit dem Erlös bei der Privatisierung der ehemals landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW im Jahr 2004 macht den Wahnsinn auf dem Immobilienmarkt deutlich: Das Land Berlin verschelbelte damals die rund 65000 GSW-Wohnungen für 405 Millionen Euro an Finanzinvestoren. Selbst wenn man die mit übernommenen Unternehmensschulden in Höhe von rund 1,56 Milliarden Euro einrechnet, lag der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche unter 500 Euro. Ein Großteil der Wohnungen, die jetzt von der Deutschen Wohnen an Berlin verkauft werden, gehörte einst zur GSW. Diese werden nun zum fast fünffachen Preis rekommunalisiert, ohne dass in den Beständen nennenswert investiert wurde. Die Mieter der angekauften Häuser sind natürlich erleichtert. „Jetzt

◀ Vonovia-/Deutsche-Wohnen-Chefs und Berliner Regierungsspitze wurden sich einig – doch das Votum der Berliner für eine Vergesellschaftung blieb davon unbeeindruckt

Das Buch zur Enteignungsdebatte

Bei den großen privaten Wohnungskonzernen geben internationale Finanzjongleure den Ton an. Für sie ist Wohnraum nur ein weiteres Finanzprodukt an der Börse. Der Politikwissenschaftler Philipp P. Metzger zeichnet den Aufstieg der deutschen Wohnkonzerne nach und analysiert ausführlich die Strategien von Vonovia, Deutsche Wohnen und anderen, die mit der Wohnungsnot Profit machen. Metzger zeigt auch, in welche Richtung eine demokratische und soziale Wohnungspolitik gehen müsste.

Philipp P. Metzger: Wohnkonzerne enteignen! Wie Deutsche Wohnen & Co. ein Grundbedürfnis zu Profit machen, Wien/Berlin 2021, 294 Seiten, 17 Euro js

gibt es Sicherheit für uns und alle Bewohnerinnen und Bewohner der zurückgekauften Häuser“, freut sich die Initiative Kotti & Co, die zehn Jahre lang für die Rekommunalisierung ihrer Wohnungen am Kottbusser Tor gekämpft hat. Gleichwohl: „Es ist ein bitterer Witz der Geschichte, dass unsere längste, wichtigste Forderung ausgerechnet mit diesem Deal erfüllt wird.“ Eine günstigere Lösung wäre die Vergesellschaftung nach dem Volksentscheid gewesen: „Was für uns gilt, gilt für die ganze Stadt! 14500 Wohnungen gewonnen! Bleiben noch circa 225000!“

Jens Sethmann



Foto: Christoph Soeder/pa

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen können den Ankauf stemmen“:
Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD)

KONZEPT FÜR EINEN BUNDESWEITEN MIETENDECKEL

Überall und wasserdicht

Die Rosa-Luxemburg-Stiftung und die Bundestagsfraktion der Linken haben eine Studie zu einem bundesweiten Mietendeckel vorgelegt. Das Konzept würde in den Städten mit besonders hoher Wohnungsnot jeden vierten Haushalt entlasten. Die Autoren sind sicher, dass ihr Modell verfassungsrechtlich wasserdicht ist. Der Berliner Mieterverein hält den Ansatz für vielversprechend.

Der Berliner Mietendeckel wurde im April durch das Bundesverfassungsgericht gestoppt – nicht, weil er inhaltlich verfassungswidrig war, sondern weil das Land Berlin für eine landesrechtliche Regelung keine Gesetzgebungskompetenz hatte.

Der Mietendeckel erstellten sie ein abgestuftes Modell für Städte mit einer Wohnungsnotlage, mit einem angespannten und mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Generell soll die ortsübliche Vergleichsmiete als Durchschnitt aller Mieten ermittelt werden. Diese Referenzmiete stellt dann das tatsächliche Mietniveau eines Ortes dar – und nicht wie der Mietspiegel die

Dreistufenmodell nach Marktlage

Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Zudem wird der Wucherparagraph im Wirtschaftsstrafgesetz wieder handhabbar gemacht. So wird sichergestellt, dass keine Miete um mehr als 20 Prozent über der Referenzmiete liegt. Dies soll in Orten mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt gelten.

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll darüber hinaus auf Basis der Referenzmiete die Mietpreisbremse ohne die noch geltenden zahlreichen Ausnahmen angewandt werden. Damit liegt bei einer Wiedervermietung der Preis höchstens zehn Prozent über der Referenzmiete. Hier bekommen die Ge-

meinden auch die Möglichkeit, Mieterhöhungen auf die Inflationsrate zu begrenzen.

In Wohnungsnotgebieten soll es möglich sein, die Mieten für einen bestimmten Zeitraum, etwa für fünf Jahre, einzufrieren. Die Wiedervermietungsmiete darf die Referenzmiete nicht übersteigen. Die Gemeinden können eine „leistbare Miete“ bestimmen, die 30 Prozent des mittleren monatlichen Netto-Haushaltseinkommens nicht übersteigen soll. Keine Miete darf diese „leistbare Miete“ um mehr als 20 Prozent überschreiten, höhere Mieten sind abzusenken. Ausnahmen gelten ausschließlich für Neubauten.

Von einer Wohnungsnotlage geht die Studie aus, wenn es in der Stadt überdurchschnittliche Mietsteigerungen in den letzten fünf Jahren gegeben hat, die Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten überdurchschnittlich groß ist und im Mittel die Mietkostenbelastung über 30 Prozent liegt. Dazu zählt die Studie elf Städte, darunter die sechs größten Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart sowie einige Universitätsstädte.

In den Städten mit Wohnungsnot würde der Mietendeckel jedem vierten Haushalt zu einer leistbaren Miete verhelfen. Um die gleiche Entlastung mit Mietzuschüssen wie dem Wohngeld zu erreichen, müsste der Staat fünf Milliarden Euro pro Jahr aufwenden. Es rechnet sich also auch für den öffentlichen Haushalt. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält das Modell für einen „innovativen Ansatz“, so der stellvertretende Geschäftsführer Sebastian Bartels.

„Die Klippen der Landeskompetenz werden klug umschifft, indem die zentralen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch sehr genau verankert werden und die Länder diese umsetzen dürfen.“ Etwas kritisch sieht der BMV aber das Festhalten an dem teilweise für Mieter unfreundlichen System der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auch sei noch nicht ganz klar, wie in der Praxis die Einkommenssituation abgebildet werden kann.

Jens Sethmann

Berlin: Länder sollen selbst deckeln

Der Berliner Senat möchte über den Bundesrat den Mietendeckel wiederbeleben. Mit seiner Initiative will er aber keinen bundesweiten Mietendeckel einführen, sondern eine Länderöffnungsklausel erreichen, die es den Bundesländern erlaubt, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Mietpreisbegrenzungen zu erlassen, die über das Bundesrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs hinausgehen. Dies ginge zwar schneller als die Gesetzgebung eines bundesweiten Mietendeckels, hätte aber den Nachteil, dass viele Städte davon ausgeschlossen blieben, wenn ihre Landesregierungen aus politischen Gründen keine Mietenbeschränkungen zulassen möchten. js

■ Studie
„Bundesweiter Mietendeckel“:
www.rosalux.de/publikation/id/44898

Der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm und der Fachanwalt für Mietrecht Benjamin Raabe haben im Auftrag der Linksfraktion und der Rosa-Luxemburg-Stiftung eine Studie zu einem bundesweiten Mietendeckel verfasst. Aus Bausteinen des vorhandenen Mietrechts und des Berli-



Foto: Nils Richter

Die Möglichkeit zu einem landesweiten Mietstopp hat jetzt eine Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung ausgelotet. Ergebnis: positiv

Die Innenstadtquartiere werden von massenhaften Eigenbedarfskündigungen bedroht



Illustration: Julia Gandras

■ **BMV-Info 26:**
 „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“:
www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+26&submit=Suchen

BMV-Info 193: Die „Umwandlungsbremse“ – 20 Fragen und Antworten:
www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+193&cat=0m

MIETER IN EIGENTUMSWOHNUNGEN Kündigungswelle rollt auf Berlin zu

In Berlin sind in den letzten zehn Jahren 124 421 Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt worden – im Jahr 2020 allein über 19 000. Wurde die Wohnung während des laufenden Mietverhältnisses umgewandelt, sind Mieterinnen und Mieter in Berlin zehn Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt. Das heißt aber auch, dass jetzt eine Welle von Eigenbedarfskündigungen anrollt. Höchste Zeit, diese Welle zu brechen.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein starker Beschleuniger der Verdrängung. Zwar ist in Berlin seit dem 7. Oktober 2021 die Umwandlung nahezu ausgeschlossen (hierzu unsere Infobox: „Umwandlungsbremse seit August“). Doch in den zuvor umgewandelten Wohnungen sitzen viele Mieter auf einer Zeitbombe: Denn nach Ablauf der zehnjährigen Sperrfrist droht eine Eigenbedarfskündigung des Wohnungseigentümers.

Der bisherige Pankower SPD-Bundestagsabgeordnete Klaus Mindrup schätzt, dass ab jetzt in jedem Jahr bei 10 000 Berliner Wohnungen die Kündigungssperrfrist ausläuft. „Hier droht eine soziale Katastrophe in den vor allem betroffenen Innenstadtkiezen“, befürchtet Mindrup. Der Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung gilt für die Mieterinnen und Mieter, die schon vor dem Zeitpunkt der Umwandlung ihrer Wohnung dort lebten. Die zehnjährige Sperrfrist beginnt zu laufen, wenn der erste Erwerber nach der Umwandlung als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist. In Milieuschutzgebieten gilt, dass seit 2015 umgewandelte Wohnungen zunächst sieben Jahre lang nur den Mietern zum Kauf angeboten werden dürfen. Erst danach ist der Verkauf an jemand anderes erlaubt. In diesem Fall beginnt dann eine fünfjährige Kündigungssperrfrist. Der Schutz summiert sich also im Milieuschutz auf zwölf Jahre. Der wirtschaftliche Anreiz, Mieter loszuwerden, ist enorm hoch. Eine „mietfreie“ Wohnung lässt sich er-

heblich teurer weiterverkaufen oder zu einem viel höheren Preis neu vermieten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Anmeldung von Eigenbedarf ein einfacher Weg. Die Rechtsprechung der letzten Jahre hat immer absurdere Gründe für den Eigenbedarf zugelassen, Mieter können sich praktisch kaum dagegen wehren. „Deswegen ist eine Reform des Rechts der Eigenbedarfskündigungen dringend erforderlich“, schreibt Klaus Mindrup in einem Diskussionspapier. Er fordert unter anderem, dass die Kündigungssperrfrist von 10 auf 20 Jahre verlängert wird, Eigenbedarf

Eigenbedarfsgründe enger fassen

nur für enge Familienangehörige zum dauerhaften Wohnen ausgesprochen werden kann und ein Eigenbedarfsregister angelegt wird, um zu verhindern, dass ein Eigentümer aus spekulativen Gründen oder mehrfach kündigt. Alte, Kranke oder Familien mit Kindern müssten als Härtefälle geschützt werden. Im Falle einer rechtmäßigen Kündigung müsste der Eigentümer die Umzugskosten der Mieter tragen. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) verlangt, den Eigenbedarf erheblich einzuschränken. So soll er ausgeschlossen sein, wenn jemand vermieteten Wohnraum erwirbt, wenn die Mieter über 70 Jahre alt sind oder schon zehn Jahre in der Wohnung leben. Vorgetäuschter Eigenbedarf müsse stärker sanktioniert werden, fordert der BMV.
Jens Sethmann

Foto: Jens Krick/picture alliance



„Sperrfrist auf 20 Jahre verlängern“:
 Ex-Bundestagsabgeordneter Klaus Mindrup

Umwandlungsbremse seit August

Nach dem Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes und einer entsprechenden Verordnung des Landes Berlin gilt seit dem 7. Oktober 2021 in ganz Berlin eine „Umwandlungsbremse“. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird nur noch in Ausnahmefällen genehmigt, unter anderem wenn ein Haus an Erben aufgeteilt werden soll oder zwei Drittel der Wohnungen an die Mieter verkauft werden. Diese Regelungen gelten allerdings nur bis Ende 2025 – aber auch in den Milieuschutzgebieten. Ausgenommen sind Häuser mit bis zu fünf Wohnungen. Häuser, die bereits grundbuchlich in Einzeleigentum aufgeteilt sind, betrifft diese neue Regelung jedoch nicht.

js

NEUE QM-GEBIETE

Investitionen in soziale Strukturen

Ob Großsiedlungen am Stadtrand, Wohngebiete an Verkehrsstraßen oder Szenekieze der Innenstadt: Soziale Parameter entscheiden darüber, ob ein Viertel zum Quartiersmanagementgebiet erklärt wird. Mit den bereitstehenden Mitteln sollen Nachbarschaften gestärkt und das Lebensumfeld der Bewohnerinnen und Bewohner verbessert werden – natürlich nachhaltig, denn die Förderung ist keine Dauerlösung.

Prima-Klima-Schule, Spiellandschaften, eine Promenade als Begegnungsraum – bisher sind es noch Visionen, die aus dem Quartiermanagementbüro an der Alten Hellersdorfer Straße kommen. Rund 12 600 Menschen

errichtet in den späten 1980er Jahren, wächst weiter: „Hier werden die meisten Wohnungen von Berlin gebaut“, erklärte die ehemalige langjährige Bezirksbürgermeisterin Dagmar Pohle (Linke) auf einem Kiezspaziergang im August. Zugleich wies sie auf die gewaltigen Defizite hin, mit denen das Quartier zu kämpfen hat: mit dem Raummangel und dem tristen Pausenhof der einzigen

Soziale Kriterien bestimmen die Auswahl der QM-Gebiete seit 20 Jahren

sanierungsbedürftigen Grundschule beispielsweise, mit einer bisher wenig zum Verweilen einladenden Promenade links und rechts der Alten Hellersdorfer Straße und der unattraktiven „Mitte“ des Quartiers, die nur funktional ist und dominiert wird von einem Imbiss, einem Parkplatz und zwei Supermärkten. Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ sollen das ändern. Die Alte Hellersdorfer Straße gehört zu den acht neuen Berliner Quartiersmanage-



Fotos: Nils Richter

mentgebieten, die in diesem Jahr in der Stadt festgelegt wurden. Bei deren Auswahl geht es seit über 20 Jahren vor allem um soziale Kriterien – Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug bei Erwachsenen und Kinderarmut zum Beispiel.

„Daneben schauen wir uns aber auch die Infrastruktur der Gebiete genau an“, sagt Alexandra Kast vom Fachbereich Quartiermanagement (QM) in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Worauf lässt sich aufbauen? Verfügt das Gebiet über Grünflächen und Spielplätze? Wie sieht die Gewerbestruktur aus? Welche Mängel sind sichtbar? Und nicht zuletzt: Wie lässt sich das ausgewählte Quartier begrenzen, ohne dass gewachsene Lebensräume und Nachbarschaften zerschnitten werden?

Gelder für das QM-Gebiet: Wer entscheidet worüber?

Für ein QM-Gebiet arbeitet ein dreiköpfiges Team in einem Vor-Ort-Büro. Die Mittel werden über drei Fonds an das jeweilige Quartier ausgereicht:

- **Aktionsfonds** für kleinteilige ehrenamtliche Projekte der Bewohnerschaft (maximal 1500 Euro pro Projekt). Die Entscheidung, welche Projekte realisiert werden, trifft ein ehrenamtliches Anwohnergremium („Aktionsfonds-Jury“).
- **Projektfonds** für sozio-integrative Projekte. Abhängig von der Größe des Gebietes liegt er bei circa 200 000 bis 320 000 Euro pro Jahr. Ein gewählter Quartiersrat (häufig aus Anwohnern und Institutionenvertretern zusammengesetzt) entscheidet über die Vergabe.
- **Mittel für Baumaßnahmen** haben keine Deckelung, die Bezirke schlagen Maßnahmen auf Basis sogenannter integrierter Handlungs- und Entwicklungskonzepte vor – in Abstimmung mit dem QM-Team und dem Quartiersrat. *rm*

leben in dem großen Wohngebiet, das von der vielbefahrenen lauten Verkehrsachse zerschnitten wird. 40 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind erst innerhalb der letzten fünf Jahre hierher an den östlichen Stadtrand gezogen. Und die große Wohnsiedlung, im Kern

Die Herausforderung ist, aus dem Nebeneinander ein Miteinander zu machen: QM-Gebiet Harzer Straße



Fotos: Nils Richter



auch nutzen. Vorschläge für die Verwendung von Geldern eines zur Verfügung stehenden Aktionsfonds waren beispielsweise Gartenbauprojekte wie Pflanzaktionen, Baumpflege, eine Hütte für Gartengeräte – und auch die Beseitigung vermüllter Ecken. Es sind solche nachbarschaftlichen Projekte, die den sozialen Zusammenhalt in QM-Gebieten fördern, erklärt Alexandra Kast aus der Senatsverwaltung.

Rund eine halbe Milliarde Euro ist seit 1999 in 50 ausgewählte Quartiere geflossen. Während dieser Zeit hat sich die soziale Karte Berlins deutlich verändert. Gehörten 1999 etwa der Boxhagener Platz in Friedrichshain, der Falkplatz und der Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg zu den ersten QM-Gebieten, weil gerade nach dem Mauerfall in den heruntergekommenen Ost-Quartieren eine hohe Fluktuation einsetzte, sind



es heute oft Großwohnsiedlungen am Stadtrand oder Altbauquartiere entlang des S-Bahnringes. Alexandra Kast: „Aber immer stehen funktionierende Nachbarschaften und das Lebensumfeld von sozial schwachen Familien im Mittelpunkt.“ Denn wo Kinder nicht in den Urlaub fahren können, kaum in den Tierpark, ins Kino oder Theater kommen, dort

muss es fantasievolle Spielplätze, eine gepflegte Umgebung und ausreichend Grünflächen geben. Dafür werden von den QM-Büros auch schon bestehende Netzwerke genutzt.

Ein Beispiel: das Quartier Harzer Straße an der Grenze zu Treptow. Auf 110 Hektar und mit knapp 22 000 Bewohnerinnen und Bewohnern befindet sich hier eines der größten QM-Gebiete Berlins. Entlang des Neuköllner Schiffahrtskanals liege Gegensätzliches sehr dicht beieinander, erklärt die dortige QM-Mitarbeiterin Mine Henki: eine bunte Szene mit Kneipen, Cafés, Partylocations neben dichter Wohnbebauung, Gewerbebetrieben und Kleingartenanlagen. Ein Nebenein-

◀ **QM-Gebiet Germaniagarten:** Das dörfliche Idyll täuscht über die sozialen Probleme hinweg

Die Größe eines QM-Kiezes und die Anzahl seiner Bewohnerinnen und Bewohner sind unterschiedlich. So zählt das neue QM-Gebiet Germaniagarten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, in dem gerade einmal rund 3600 Menschen leben, zu den kleinsten QM-Quartieren. Eingegrenzt von der Ringbahn auf der einen und der A100 auf der anderen Seite stehen hier Wohngebäude, die vor über sieben Jahrzehnten errichtet wurden. Die größte Wohnanlage ist die denkmalgeschützte Bärensiedlung mit weiten, grünen Innenhöfen und einem besonderen Baumbestand, auf den die Anwohner stolz sind. Ein wenig wie auf einer Insel und fast dörflich liege das Quartier Germaniagarten, sagt Seira Kerber, Mitarbeiterin im QM-Büro:

Nachbarschaftsprojekte für den sozialen Zusammenhalt

„Aber der erste Blick sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Kiez Unterstützung braucht.“ Im Quartier leben viele Langzeitarbeitslose und Transferhilfeempfänger, 58 Prozent der Heranwachsenden unter 15 Jahren sind von Kinderarmut betroffen – etwa doppelt so viele wie im Berliner Durchschnitt. 57 Prozent der Menschen haben einen Migrationshintergrund. Die Menschen leben gern und seit Langem hier und sie wollen die Möglichkeiten, die sich nun aus dem Quartiersmanagement ergeben,



Fotos: Christian Muhrbeck

ander von ganz unterschiedlichen Anwohnerinnen und Anwohnern: Menschen, die beispielsweise aus Bulgarien und Rumänien gekommen sind und in Berlin auf Arbeit hoffen, Studenten aus ganz Europa, junge Familien mit hohen Bildungsansprüchen, die in Neukölln nach bezahlbarem Wohnraum gesucht haben. Aus einer solch bunten Mischung im besten Fall ein Miteinander zu machen, ist eine der großen Herausforderungen der QM-Arbeit.

Rosemarie Mieder

Das Quartiersmanagement an der Alten Hellersdorfer Straße will die Mitte des Viertels attraktiver machen

■ Sozialgerechte

Bodennutzung

München:

www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html

Berliner Modell

der kooperativen

Baulandentwicklung:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/

„SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG“

München nimmt Bauherren noch mehr in die Pflicht

Die Stadt München hat ihr Modell „Sozialgerechte Bodennutzung“ verschärft und verlangt nun von Wohnungsbau-Investoren, dass sie unter anderem 60 Prozent des Wohnraums in Form von Sozialwohnungen errichten. Das Modell gibt es im Kern schon seit über 25 Jahren und nimmt Grundstücksbesitzer seither bei der Baulandentwicklung energisch in die Pflicht.

Die bayerische Landeshauptstadt München – geplagt von den deutschlandweit höchsten Mieten – will „weiterhin eine Stadt im sozialen Gleichgewicht mit bezahlbarem Wohnraum

das wie ein frommer Wunsch klingen. Doch die Stadt zieht alle Register, die ihr als Kommune zur Verfügung stehen.

Mit ihrem Modell „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) war München im Jahr 1994 Vorreiter. Als erste Kommune nutzte sie die Möglichkeit, Grundeigentümer mit städtebaulichen Verträgen an den Kosten der Baulandentwicklung zu beteiligen. Wenn die Stadt eine Freifläche zu Bauland erklärt, haben die Eigentümer einen riesigen Gewinn, denn Wohnbauland hat selbstverständlich einen viel höheren Wert als Ackerfläche. Weil die Stadt durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes diesen Wertzuwachs erst geschaffen hat, darf sie ihn auch in einem bestimmten Maße abschöpfen. Mit SoBoN hat München dafür feste Regeln aufgestellt: Die Eigentümer übernehmen die Kosten für die Schaffung der notwendigen Infrastruktur wie Straßen, Anschlüsse, Grünanlagen, Kita- und Grundschulplätze und treten die dafür benötigten Flächen kostenlos ab. Zudem verpflichten sie sich, einen bestimmten Teil der neuen Wohnungen mit Mietpreisbindungen zu versehen.

Darüber schließen sie mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag. 30 Prozent des Wertzuwachses können Grundstückseigentümer in München behalten.

In diesem Jahr wurden die SoBoN-Regelungen noch einmal verschärft. Das Grundmodell sieht vor, dass vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment entstehen müssen. Dazu kommen 20 Prozent freifinanzierter Mietwohnungsbau und nur noch 20 Prozent freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Bindungsdauer wurde auf 40 Jahre verlängert. Die Bauträger müssen sich außerdem mit 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche an den Kosten der sozialen Infrastruktur beteiligen.

Inspiration für andere Städte

„Mit der neuen SoBoN machen wir einen weiteren wichtigen Schritt hin zu mehr bezahlbaren Wohnungen für München“, freut sich Oberbürgermeister Reiter. Stadtbaurätin Elisabeth Merk sagt: „Unser neues SoBoN-Modell kann andere Städte inspirieren, kooperative Baulandplanung neu und flexibler zu denken.“ SoBoN war bisher schon „ein Erfolgsmodell im Wohnungsbau“: Von 1994 bis Ende 2020 hat München 176 Bebauungspläne mit insgesamt 1512 Hektar Fläche aufgestellt. 59 130 Wohnungen wurden so geschaffen,

Berlin: 20 Jahre zurück und nur halb so ambitioniert

Was in München „Sozialgerechte Bodennutzung“ heißt, wird in der Hauptstadt „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ genannt. Das 2014 eingeführte und 2018 überarbeitete Berliner Modell verlangt den Investoren aber bei Weitem nicht so viel ab wie die Münchner SoBoN. Hier müssen sie „zur Sicherung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur“ nur 30 Prozent der Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen errichten. Zur Erfüllung der Sozialwohnungsaufgabe geben die meisten Bauträger einen Grundstücksteil an eine landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaft ab. Nach diesem Modell wurde bis Mai 2021 insgesamt mit 65 Verträgen der Bau von 31 433 Wohnungen geregelt. Davon sind 7410 mietpreis- und belegungsgebunden. Geregelt wurde zudem die Finanzierung von 2480 Grundschulplätzen und 2580 Kitaplätzen. *js*

bleiben“, so Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD). Angesichts einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 12,05 Euro pro Quadratmeter im aktuellen Mietspiegel und 19,60 Euro bei Wiedervermietungen mag

Münchner Sozialer Wohnungsbau, Oberbürgermeister Dieter Reiter (links): „... wollen Stadt mit bezahlbarem Wohnraum bleiben“




Foto: Sven Simon/pa



Foto: Lukas Barth/pa

davon 16 060 mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen. Neben den Verkehrs- und Grünflächen sind auf Kosten der Investoren 13 200 Kitaplätze sowie 5500 Grundschul- und Hortplätze entstanden. *Jens Sethmann*

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Unternehmereigenschaft

1. Erfordert die Vermietung oder Verpachtung keinen planmäßigen Geschäftsbetrieb und handelt es sich deshalb um eine private und nicht um eine berufsmäßig betriebene Vermögensverwaltung, verliert der Vermieter oder Verpächter, der einen Darlehensvertrag schließt, seine Eigenschaft als Verbraucher im Sinne des Verbraucherdarlehensrechts nicht dadurch, dass er für die Umsätze aus Vermietung oder Verpachtung nach § 2 Abs. 1, § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a, § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optiert.

2. Eine langfristige Vermietung an lediglich vier Parteien erfordert im Allgemeinen keinen planmäßigen Geschäftsbetrieb, so dass der Vermieter als Verbraucher anzusehen ist.

BGH vom 3.3.2020 – XI ZR 461/18 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, wann ein Privatvermieter Unternehmer ist. Die Abgrenzung zwischen Unternehmer und Verbraucher ist unter anderem maßgeblich für die Anwendbarkeit des Verbraucherwiderrufsrechts nach § 312 ff. BGB sowie für die Geltung des § 310 BGB bei der Beurteilung von Formulklauseln.

Nach § 13 BGB ist Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Verwaltung eigenen Vermögens grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit. Zur Verwaltung eigenen Vermögens gehöre generell auch der Erwerb oder die Verwaltung einer Immobilie. Die Aufnahme von Fremdmitteln könne insbesondere beim Immobilienerwerb der ordnungsgemäßen Verwaltung zugeordnet werden und lässt daher nicht zwangsläufig auf ein Gewerbe schließen. Das ausschlaggebende Kriterium für die Abgrenzung der privaten von einer berufsmäßig betriebenen Vermögensverwaltung sei vielmehr der Umfang der mit ihr verbundenen Geschäfte. Erforderten diese einen planmäßigen Geschäftsbetrieb, wie etwa die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation, so liege eine gewerbliche Betätigung vor (BGH vom 23.10. 2001 – XI ZR 63/01 –).

Die Höhe der verwalteten Werte sei dabei nicht maßgeblich. Handele es sich um die Vermietung oder Ver-

pachtung von Immobilien, so sei dementsprechend nicht deren Größe entscheidend, sondern Umfang, Komplexität und Anzahl der damit verbundenen Vorgänge. Ein ausgedehntes oder sehr wertvolles Objekt an eine geringe Anzahl von Personen zu vermieten, halte sich daher grundsätzlich im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung. Dagegen spreche die Ausrichtung auf eine Vielzahl gleichartiger Geschäfte für ein professionelles Vorgehen. Ob der mit der Vermögensverwaltung verbundene organisatorische und zeitliche Aufwand danach insgesamt das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebs vermittele, bleibe eine im Einzelfall zu beurteilende Frage.

In dem am 3.3.2020 vom BGH entschiedenen Fall habe der Vermieter keine gewerbliche Verwaltung eigenen Vermögens vorgenommen. Das Berufungsgericht habe zu Recht entscheidend auf den Umfang der mit der Immobilienverwaltung verbundenen Tätigkeiten abgestellt und dabei die geringe Zahl (nämlich nur vier) und unbestimmte Dauer der langfristig angelegten Mietverhältnisse sowie den geringen Aufwand bei deren Verwaltung berücksichtigt. Seine Würdigung, dass diese Tätigkeiten insgesamt nicht das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebs vermittelten, sei aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Auch die Option zur Umsatzsteuer für aus der Vermietung und Verpachtung eines Grundstücks erzielte Umsätze lasse weder unwiderleglich noch widerleglich vermuten noch begründe sie ein Indiz dafür, der Vermieter oder Verpächter sei Unternehmer im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Denn wer umsatzsteuerrechtlich „Unternehmer“ sei, bestimme § 2 UStG. Der „Unternehmer“ im Sinne des § 2 UStG sei als zentraler Rechtsbegriff des Umsatzsteuerrechts autonom ohne Rückgriff auf andere Definitionen in anderen Rechtsvorschriften – etwa in § 14 BGB – auszulegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs umfasse der Begriff auch die private Vermögensverwaltung durch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken.

Die §§ 13 und 14 BGB stünden dagegen in einem anderen Regelungszusammenhang. Sie würden sich mit der Frage befassen, unter welchen Voraussetzungen bei dem Abschluss privatrechtlicher Rechtsgeschäfte eine besondere Schutzbedürftigkeit einer der an diesem Rechtsgeschäft beteiligten Parteien im Verhältnis zur anderen Partei bestehe. Für die bürgerlich-rechtlich maßgebliche Abgrenzung von Verbraucher und Unternehmer sei höchststrichterlich seit Langem anerkannt, dass die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, soweit sie allein der privaten Vermögensverwaltung diene, die Qualifikation des Vermieters oder Verpächters als Verbraucher nicht hindere (BGH vom 23.10. 2001 – XI ZR 63/01 –).

Mieterhöhung bei Teilinklusive miete

Der Herausrechnung der in der Grundmiete etwa enthaltenen Betriebskosten bedarf es nicht, wenn auch die begehrte erhöhte (Teilinklusive-)Miete die (anhand reiner Nettomieten) ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Einer Herausrechnung des etwa

in der Grundmiete enthaltenen Betriebskostenanteils bedarf es vielmehr nur dann, wenn eine begehrte erhöhte Teilinklusive Mierte höher liegt als die in dem Mieterhöhungsschreiben genannte, auf reinen Nettomieten basierende ortsübliche Vergleichsmiete.

BGH vom 16.12.2020 – VIII ZR 108/20 –

🔗 Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt hier seine bisherige Rechtsprechung (vgl. BGH vom 10.10.2007 – VIII ZR 331/06 –).

Die ortsübliche Vergleichsmiete war im zu entscheidenden Fall in dem Mieterhöhungsbegehren anhand des Mietspiegels mit 8,42 Euro je Quadratmeter, die begehrte erhöhte Grundmiete mit 5,56 Euro je Quadratmeter angegeben. Zwischen den Parteien stand nicht in Streit, dass die begehrte erhöhte Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

Das Amtsgericht hatte die auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Mieter die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Diesem Ansinnen folgte der BGH nicht, da die Mieterhöhung formal und materiell wirksam gewesen sei.

Für ein formal wirksames Mieterhöhungsverlangen sei es erforderlich, dass der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen die begehrte erhöhte Mierte betragsmäßig entnehmen könne und dass die Mieterhöhung durch nähere Hinweise nach § 558 a Abs. 2 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete – etwa durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel – begründet werde.

Diesen Anforderungen werde das Mieterhöhungsschreiben der Vermieterin gerecht, indem es ausführe, dass sich die Grundmiete – bei unveränderten Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten – von bisher 408,56 Euro ab dem 1. November 2018 auf 427,92 Euro erhöhen soll. Des Weiteren enthalte das Mieterhöhungsbegehren unter Bezugnahme auf den örtlichen Mietspiegel nähere Ausführungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete der streitigen Wohnung, die mit 8,42 Euro je Quadratmeter beziffert werde.

Angaben dazu, ob in der Grundmiete einzelne nicht gesondert umlegbare Betriebskosten enthalten waren, bedurfte es ebenso wenig wie einer Herausrechnung solcher Kosten. Einer Herausrechnung des etwa in der Grundmiete enthaltenen Betriebskostenanteils bedarf es vielmehr nur dann, wenn eine begehrte erhöhte Teilinklusive Mierte höher liegt als die in dem Mieterhöhungsschreiben genannte, auf reinen Nettomieten basierende ortsübliche Vergleichsmiete.

In einem solchen Fall könne der Mieter nämlich die Berechtigung des Mieterhöhungsbegehrens insoweit nicht überprüfen, als es die genannte ortsübliche Vergleichsmiete übersteige. Deshalb ist es in derartigen Fällen erforderlich, dass der Vermieter in seinem Mieterhöhungsschreiben Angaben zur Höhe der in der Mierte enthaltenen Betriebskosten mache. Vorliegend sei ein derartiges

Rechenwerk indes nicht erforderlich gewesen, weil die begehrte erhöhte Mierte von 5,56 Euro je Quadratmeter weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von 8,42 Euro je Quadratmeter lag.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der – hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte – Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Mierte gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück.

BGH vom 28.4.2021 – VIII ZR 22/20 –

BGH vom 26.5.2021 – VIII ZR 93/20 –

🔗 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 20.7.2017 forderte die Vermieterin die Mieter auf, zum 1.10.2017 einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf 8,10 Euro pro Quadratmeter zuzustimmen. Dies taten die Mieter nicht. Im Zustimmungsprozess holte das Landgericht ein Mietwertgutachten ein, um die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung bestimmen zu lassen. Aufgrund dieses Gutachtens gab das Landgericht der Klage des Vermieters statt.

Das Gutachten wies eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,28 Euro pro Quadratmeter aus. Hierfür hatte der Sachverständige 14 Vergleichswohnungen betrachtet, in denen die Mierte zwischen dem 1.10.2013 und dem 1.10.2017 neu vereinbart worden war.

Bei zwei der Wohnungen war die Mierte im Jahr 2017 neu vereinbart worden, wobei unklar blieb, ob dies vor oder nach Juli 2017 geschehen war. Ohne Berücksichtigung dieser beiden Wohnungen ergäbe sich aus dem Gutachten eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,06 Euro pro Quadratmeter, die damit unter den verlangten 8,10 Euro pro Quadratmeter läge.

Im Revisionsverfahren erkannte der BGH hierin einen Rechtsfehler in der landgerichtlichen Entscheidung. Er hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück.

Es ging um die Frage, wie der Vierjahreszeitraum des § 558 Abs. 2 BGB zu berechnen ist. Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den Mieten vergleichbarer Wohnungen, die in den vergangenen vier (ab 1.1.2020: sechs) Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Nach Ansicht des BGH hat das Berufungsgericht den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Stichtag rechtsfehlerhaft bestimmt, indem es insoweit auf den Zeitpunkt abgestellt habe, ab dem die Mieter die erhöhte Mierte gegebenenfalls schuldeten (1.10.2017), anstatt auf denjenigen, an dem den Mietern das Mieterhöhungsverlangen vom 20.7.2017 zugegangen sei.

Die nach § 558 Abs. 2 BGB maßgebliche Vierjahresfrist erstreckte sich demnach vom Zugang des Erhöhungsver-

langens an vier Jahre zurück. Im Streitfall sei das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin vom 20.7.2017 unstrittig noch im Juli 2017 zugegangen und die Vierjahresfrist entsprechend zu bemessen.

Dagegen habe der Sachverständige – und ihm folgend das Berufungsgericht – seiner Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anwendung des Vergleichsverfahrens Mietentgelte für vergleichbaren Wohnraum zugrunde gelegt, die – entsprechend der Vorgabe des Berufungsgerichts – in dem Zeitraum vom 1.10.2013 bis 1.10.2017 (neu) vereinbart oder geändert worden seien. Problematisch seien diejenigen vom Sachverständigen berücksichtigten zwei Vergleichswohnungen, für die das Mietentgelt im Jahr 2017 (neu) vereinbart beziehungsweise geändert wurde, ohne dass sich dem Gutachten entnehmen ließe, zu welchem Zeitpunkt in diesem Jahr das genau der Fall gewesen sei. Hier ließe sich nicht ausschließen, dass die herangezogenen Mietentgelte in einem außerhalb des maßgeblichen Betrachtungszeitrahmens liegenden Zeitraum – namentlich zwischen dem Zugang des Erhöhungsverlangens im Juli 2017 bis zu dem vom Berufungsgericht fehlerhaft angenommenen Stichtag am 1.10.2017 – vereinbart beziehungsweise geändert wurden und der Entscheidungsfindung deshalb nicht hätten zugrunde gelegt werden dürfen.

Ließe man die im Jahr 2017 vereinbarten beziehungsweise geänderten Mietentgelte in Höhe von 10,22 Euro pro Quadratmeter und 8,39 Euro pro Quadratmeter bei ansonsten gleichbleibender Berechnung des Vergleichswerts außer Betracht, ergäbe sich eine Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,19 bis 9,73 Euro pro Quadratmeter (anstelle von 6,19 bis 10,22 Euro pro Quadratmeter) mit einem arithmetischen Mittelwert von 7,89 Euro pro Quadratmeter (anstelle von 8,09 Euro pro Quadratmeter), und im Ergebnis sodann ein Vergleichswert von 8,06 Euro pro Quadratmeter (anstelle von 8,28 Euro pro Quadratmeter). Da dieser unterhalb der verlangten Miete (8,10 Euro pro Quadratmeter) liege, handele es sich hierbei um einen ergebnisrelevanten Gesichtspunkt.

Gutachten versus Mietspiegel

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bei Vorliegen eines Mietspiegels.

BGH vom 28.4.2021 – VIII ZR 22/20 –

BGH vom 26.5.2021 – VIII ZR 93/20 –

➔ Langfassung im Internet

Die beiden Entscheidungen bestätigen das Urteil vom 18. November 2020 (– VIII ZR 123/20 –).

Hiernach sind die Gerichte grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneinordnung enthält.

Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstrittig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf.

Wohnflächenabweichung

Einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, kommt Vorrang vor den Regelungen der Wohnflächenverordnung zu (hier: die Streichung der hälftigen Anrechnung der Flächen von Balkon, Terrasse und Loggia).

Es ist den Mietvertragsparteien unbenommen, im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung auch die Anrechnung von Flächen vorzusehen, die etwa nach der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind (hier: unterdurchschnittliche Belichtung im Kellergeschoss). Ein Mietmangel, der zur Mietminderung berechtigt würde, entsteht hierdurch nicht.

Bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB ist dagegen die nach objektiven Kriterien ermittelte tatsächliche Wohnfläche der streitigen Wohnung maßgeblich. Etwaige abweichende Vereinbarungen der Parteien über die Wohnfläche beziehungsweise deren Berechnung sind insoweit gemäß § 558 Abs. 6 BGB unwirksam.

Jede in einem Mietvertrag über die Wohnfläche enthaltene Angabe für das Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB ist ohne jede Bedeutung und insofern vielmehr allein die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich.

BGH vom 22.6.2021 – VIII ZR 26/20 –

➔ Langfassung im Internet

In § 1 des Mietvertrags hieß es, dass die Wohnung im „Erd- und Unter- und Zwischengeschoss“ vermietet werde, deren Größe „ca. 180 Quadratmeter“ betrage. Weiter war vereinbart, dass die Räume in allen drei Geschossen „als Wohnräume“ vermietet seien. Darüber hinaus war im Mietvertrag der Zusatz über die hälftige Anrechnung von Balkon, Loggia und Terrasse gestrichen worden.

Die Mieter richteten die Räume im Kellergeschoss auch als Wohnräume her und nutzten sie in diesem Sinne. Eine Jahre nach Mietvertragsbeginn erfolgte Wohnflächenberechnung nach den Regeln der II. Berechnungsverordnung ergab jedoch eine Wohnfläche von nur 144,50 Quadratmetern. Die Mieter wollten daraufhin die Miete wegen dieser erheblichen Wohnflächenabweichung entsprechend mindern. Es kam zum Prozess.

Das Landgericht ging davon aus, dass die Grundflächen des Untergeschosses nach der Vereinbarung der Par-

teilen im Mietvertrag bei der Wohnfläche miteinzurechnen seien und verneinte ein Minderungsrecht. Es begründe keinen Sachmangel, dass die nach objektiven Kriterien ermittelte tatsächliche Wohnungsgröße von 144,50 Quadratmetern gegenüber der Angabe im Mietvertrag von circa 180 Quadratmetern erheblich abweiche. Denn die Parteien könnten vereinbaren, wie sie eine im Mietvertrag angegebene Wohnfläche verstanden wissen wollten. Insbesondere sei es ihnen unbenommen, nach dem Mietvertrag zu Wohnzwecken vermietete Flächen bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon einzurechnen, ob sie bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (insgesamt) als Wohnraum anzusetzen seien oder nicht.

Der BGH folgte im Hinweisbeschluss vom 22.6.2021 im Ergebnis der Argumentation des Landgerichts.

Zwar sei die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag regelmäßig nicht als unverbindliche Beschreibung, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen, die bei einer Abweichung von mehr als 10 Prozent zu einem Mangel der Mietsache führe. Dies gelte auch dann, wenn die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag wie hier mit dem Zusatz „circa“ versehen sei. Auch könnten für die Auslegung des Begriffs der Wohnfläche grundsätzlich auch beim freifinanzierten Wohnraum die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen herangezogen werden.

Etwas anderes gelte aber, wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen hätten. Einer Vereinbarung der Parteien darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen seien, komme damit Vorrang zu. Eine solche Vereinbarung liege hier vor.

Das Landgericht habe den Mietvertrag rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt, dass die Parteien mit der Formulierung, die Räume im Erd-, Zwischen- und Untergeschoss würden „zur Benutzung als Wohnraum“ vermietet, vereinbart haben, dass die Grundflächen dieser von den Mietern auch tatsächlich als Wohnraum genutzten Räume in die Berechnung der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche einfließen sollten.

Der Einwand der Mieter, die Räume im Kellergeschoss seien wegen unterdurchschnittlicher Beleuchtung nicht als Wohnraum genehmigungsfähig und wegen einer daraus folgenden eingeschränkten Nutzbarkeit auch nur als Gästezimmer genutzt, was lediglich einer Nutzung von 50 Prozent entspreche und einer Anrechnung der gesamten Grundfläche entgegenstehe, führe zu keinem anderen Ergebnis. Hier werde verkannt, dass sich aus einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung mangels Einschreitens der Behörde keine zur Minderung berechtigende Einschränkung der Nutzbarkeit ergebe (BGH vom 16.9.2009 – VIII ZR 275/08 –). Es sei den Mietvertragsparteien unbenommen, im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung auch die Anrechnung von Flächen wie hier solche mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung vorzusehen, die etwa nach der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen seien.

Fehl gehe schließlich der weitere Einwand, die Entschei-


dung des Berufungsgerichts, bei der Mieterhöhung auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen, es den Mietern aber zu verwehren, sich bei der Frage des Mangels und der Mietminderung auf die tatsächliche Wohnfläche zu berufen, sei widersprüchlich.

Hier würden insoweit die grundlegenden Unterschiede zwischen einer für die Frage des Sachmangels maßgeblichen Vereinbarung der Mietvertragsparteien über die Wohnfläche einerseits und einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietenverfahren (§ 558 BGB) andererseits verkannt. Bei einer Beschaffenheitsvereinbarung über die Wohnfläche bestimmten die Parteien, wie sie die Wohnfläche verstanden wissen wollten und welche Flächen nach ihren Vorstellungen dahin einzurechnen seien. Bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB sei dagegen die nach objektiven Kriterien ermittelte tatsächliche Wohnfläche der streitigen Wohnung maßgeblich. Etwaige abweichende Vereinbarungen der Parteien über die Wohnfläche beziehungsweise deren Berechnung seien insoweit gemäß § 558 Abs. 6 BGB unwirksam (vgl. BGH vom 27.2.2019 – VIII ZR 255/17 –).

Betriebskostenabrechnung

Unterbleibt in der Position „sonstige Betriebskosten“ die Aufschlüsselung nach Kostenarten, obwohl die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen, ist die Abrechnung diesbezüglich formell unwirksam.

BGH vom 6.7.2021 – VIII ZR 371/19 –

 Langfassung im Internet

Hier setzen sich die „sonstigen Betriebskosten“ aus unterschiedlichen Kostenpositionen wie Dachrinnenreinigung, Trinkwasseruntersuchung sowie diversen Wartungskosten zusammen. Die Inrechnungstellung eines einheitlichen, nicht aufgeschlüsselten Betrages für die Position „sonstige Betriebskosten“ mache – so der BGH im Hinweisbeschluss vom 6.7.2021 – die Abrechnung insoweit formal unwirksam. Denn eine Aufschlüsselung nach Kostenarten sei erforderlich, wenn – wie vorliegend – die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen.

Einen erforderlichen engen Zusammenhang zwischen einzelnen Kostenarten habe der BGH zwar grundsätzlich bei einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs bejaht (BGH vom 16.9.2009 – VIII ZR 346/08 –). Ein solcher enger Zusammenhang liege jedoch nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als „sonstige Betriebskosten“ vereinbart sei – wie hier etwa die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten – und diese in einer Position abgerechnet würden. Insoweit bedürfe es einer – gegebenenfalls auch in einer Anlage oder Erläuterung zur Abrechnung – abschließenden Angabe der unter der Position „sonstige Nebenkosten“ abgerechneten Kostenarten sowie einer Aufschlüsselung, welche Beträge für die jeweilige Kostenart angefallen seien. Erst recht wäre es insoweit auch nicht genügend, wenn eine Betriebskostenabrechnung allein die Bezeichnung „sonstige Betriebskosten“ verwendete.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

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


Kein Fahrstuhl!


 Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

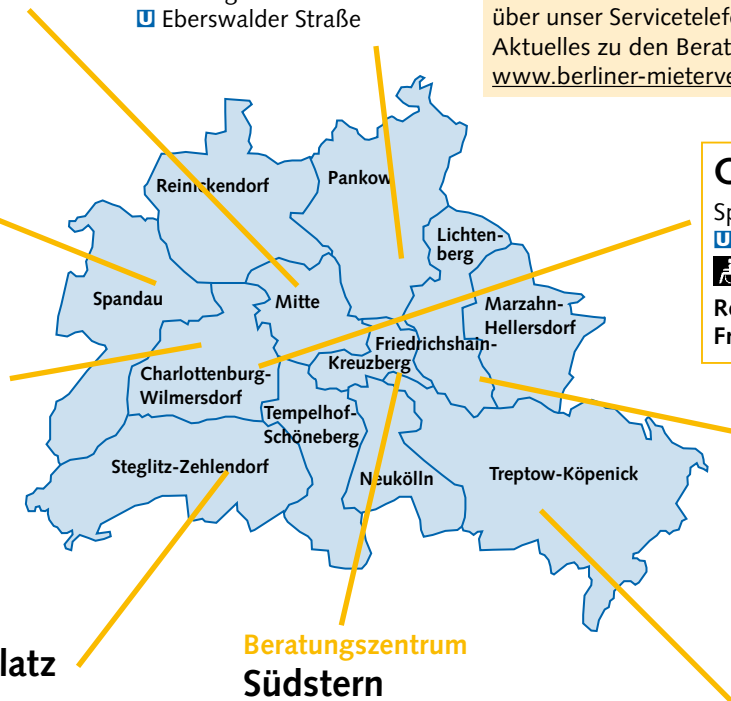
 Feuerbachstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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



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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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


Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:


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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter
www.berliner-mieterverein.de

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht

(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgerecht, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahn-
hofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Corona-Prävention:

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

♿ Auskünfte (Fußweg)
weitere Infos: www.berliner-mieterverein.de (Fußweg)
Servicetelefon ☎ 030-226 260

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

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

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

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

Do 17-19 Uhr
Freizeitstätte
Pankow

Tempelhof-Schöneberg
Mo 17-19 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 43
nahe Rathaus und Meldestelle
S Zehlendorf

Weiter geschlossen bleiben:
Lichtenberg:
Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und
Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße

Tempelhof-Schöneberg:
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

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

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 mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

TELEFONBERATUNG

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Corona-Prävention:

Ob Energieberatung zu Heizung und Heizkosten, Sozialrechtsberatung, Gewerbemietberatung, 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 SEnCon 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

Mietrechtsberatung für Gewerbemiet

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 Übernahmetermenin 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/

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 📍 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen
Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de, ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de, ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

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

■ Wohnen im Alter

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

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098191, Fax 030-48098192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-49000990, Fax 030-490009928,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226260

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176-50463311 (Mo-Sa

9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch

sonntags), Mail: thomassuckow@yahoo.com

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden

letzten Samstag im Monat von 16 bis

circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A

(nahe Kreuzung Alt-Moabit);

bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln

und medizinischer Maske

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontakt: bmvm-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße

5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-3315220

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 Erfahrungs-

austausch 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 m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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