



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

November  
11/2022

# Sonnenstrom von jedem Dach

**Berlins Solarpläne –  
zu viel Bürokratie, zu wenig Förderung**



**ENERGIEKOSTEN-  
EXPLOSION**

**Welche Hilfen es gibt  
und wer sie erhält**

**IBB-WOHNUMGSMARKT-  
BAROMETER 2022**

**Energieeffizienz schlägt  
Komfortausstattung**

**WOHNUNGSBAU  
AM MOLKENMARKT**

**Ausfallschritte  
ins Nostalgische**

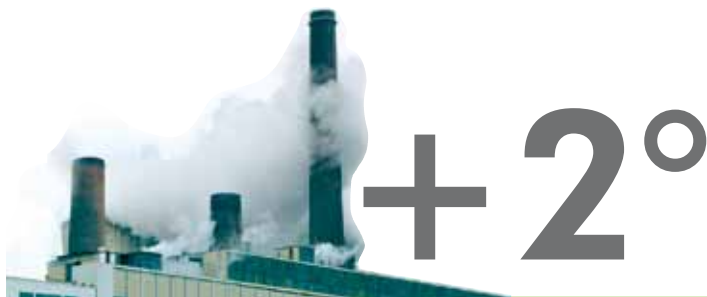
**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

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

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



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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2022/2023



**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 2022/2023 bringt sie auf den neuesten Stand.

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

# INHALT

## PANORAMA

Novelle der Bauordnung: <b>Kein Mut zur Diskussion?</b> .....	6
Drei Fragen an das IniForum:	
<b>Der Austausch kann weitergehen</b> .....	6
Gaspreisdeckel: <b>Erneut mit der Gießkanne</b> .....	7
Mietenstopp: <b>Die Zeit ist reif</b> .....	7
15-Prozent-Mietsprünge in landeseigenen Wohnungen?	
<b>Senat ruft Treuhänderin zur Ordnung</b> .....	8
Blog: <b>Eine Küche für alle – zeitgemäßer denn je</b> .....	8
Bündnis bezahlbarer Wohnraum:	
<b>Starrer Blick auf den Neubau</b> .....	9
Unterflurmüllanlage: <b>Smart geht anders</b> .....	9
Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung:	
<b>Hydraulischer Abgleich wird Pflicht</b> .....	10
Einwurf von Barbara von Boroviczeny:	
<b>Klein begeben kam für mich nicht infrage</b> .....	10
Kooperationsvereinbarung:	
<b>Bröckelt die Sozialverpflichtung?</b> .....	11
Buchtipps: <b>Zille ist mit von der Partie</b> .....	11
Sozialer Wohnungsbau:	
<b>Fragwürdige Neuerungen, fragwürdige Altregelungen</b> .....	12
BfS-Studie zu UV, Radon & Co:	
<b>Was weiß Deutschland über Strahlung?</b> .....	12
Leerstand Chausseestraße:	
<b>Leerstand unter den Augen der Behörde</b> .....	13
Miethöhe: <b>Neubau versus Bestand</b> .....	13

## TITEL

<b>Sonnenstrom von jedem Dach?</b>	
Berlins Solarpläne – zu viel Bürokratie, zu wenig Förderung .....	14

## HINTERGRUND

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2022:	
<b>Energieeffizienz schlägt Komfortausstattung</b> .....	19
MM-Gespräch mit der neuen BMV-Geschäftsführung:	
<b>Ein großes Schiff kann man zusammen besser lenken</b> .....	20
Wohnungsbau am Molkenmarkt:	
<b>Ausfallschritte ins Nostalgische</b> .....	22
Energiekostenexplosion:	
<b>Welche Hilfen es gibt und wer sie erhält</b> .....	24
Mietspiegel: <b>Der Maßstab für den Streitfall</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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



Bürokratie und Förderpraxis haben es dem **Sonnenstrom in Berlin** nicht leicht gemacht: Gerade 1 Prozent des in der Stadt verbrauchten Stroms produzieren zurzeit Photovoltaikanlagen. Das ehrgeizige Ziel: **Bis 2035 sollen sie ein Viertel des Bedarfs abdecken.**



2023  
ist wieder  
„Mietspiegeljahr“.

Unser Beitrag macht einen **Ausflug in die Geschichte des Mietspiegels** und enthält **Basisinformationen** für Menschen, die mit diesem Instrument zur Prüfung von Miethöhen bislang nichts zu tun hatten.



**Seit September führen drei Personen gemeinsam den Berliner Mieterverein.**

MieterMagazin-Gespräch zu den Herausforderungen der Energiekostenexplosion, der falschen Heilserwartung auf hohe Neubauzahlen und mehr.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Julia Gandras

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

*Betr.: MieterMagazin 10/2022, Seite 14, Birgit Leiß: „So nicht! Keine Lösung für die Energiekrise in Sicht“*

## Auf den Frostschutz achten

Herr Hubrich heizt seine Wohnung nicht und macht gegebenenfalls Liegestützen zum Warmwerden. Das ist in Einzelfällen bei gut gedämmten Wohnungen sicher möglich. Die Wärme kommt dann primär von den umliegenden Wohnungen und kleinen Sporteinlagen zwischendurch, vielleicht auch etwas vom Kochen in der eigenen Küche. Aber Vorsicht! Nicht-Heizen hat bei einem Bekannten zu einem Heizungsrohrbruch geführt! Gebrochen ist ein ungedämmtes Heizungsrohr nahe dem Fenster. Ursache: Vermutlich war das Wasser im Heizungsrohr gefroren. Der nachfolgende Wasseraustritt war erheblich, der daraus re-

sultierende Schaden auch. Die Kosten – einige tausend Euro – hat der Bekannte getragen. Gelernt: Zumindest der Frostschutz von Heizungen sollte bei Außentemperaturen unter 0 Grad nie ausgestellt werden.

Ergänzend: Es muss nicht unbedingt eine elektrische Zusatzheizung her. Eine kleinere elektrische Wärmematte tut es auch. Solch eine Matte funktioniert wie die Wärmflasche von Oma, nur mit Strom, statt mit heißem Wasser. Damit gibt es lokal wohlige Wärme und es ist im Vergleich zu einem elektrischen Konvektomaten wahrscheinlich spürbar energiesparender.

*P. Kocmann per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 5/2022, Seite 20, Jens Sethmann: „IBB-Wohnungsmarktbericht 2021 – Ohne Deckel steigen die Mieten weiter ungebremst“*

## Ross und Reiter nennen

Im allgemeinen Sprachgebrauch sprechen wir immer davon, dass die Preise steigen. Eigentlich ist diese Aussage irreführend. Steigen denn Preise aktiv von selbst? Richtiger müssten wir doch sagen, die Preise werden „gestiegen“, also wurden erhöht, und gleichzeitig noch dazufügen, von wem sie erhöht wurden – in Ihrem Artikel also vom Vermieter.

Klare Sprache muss Ross und Reiter nennen. Ansonsten ist gegen den Artikel nichts einzuwenden. Bleiben Sie weiter kritisch.

*R. Schmidt per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 6/2022, Seite 26, Katharina Buri: „Freizeit – Unter Kleingärtnern“*

## Baumarkt-Ästhetik

Was ich seit über zehn Jahren sehe, ist eine regelrechte Gartenvernichtung bei der Übernahme eines Gartens. Da für alte Obstbäume leider kein Bestandsschutz besteht, werden diese entfernt, die Gärten werden geradezu gerodet und in einen Grillplatz mit Pool und Plastikspielzeug umgewandelt. Ein Vorbild ist die Ästhetik der Baumärkte. Es gibt undurchsichtige Sichtschutzwände, damit keiner in den Garten hineinsehen kann. Das geschieht in der Regel unter den Augen der Vorstände und der Bezirksverbände. Diese Gärten haben keinerlei Wert für die Umwelt, sind eher eine Belastung – man denke mal an das Chlor, mit dem die Pools desinfiziert werden. Vor allem finden Vögel weder Nahrung noch Nistmöglichkeit. Der Garten, von dem Sie berichten, ist eine Ausnahme. Ein Garten ist schnell vernichtet, der Aufbau dauert Jahre. *Name ist der Redaktion bekannt*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [@berliner-mieterverein.de](mailto:@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** 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](mailto: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, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

## Gesucht: die hellen Sterne der Vermieterzufut

*Vermieter, die Mängelanzeigen ignorieren, überhöhte Mietforderungen stellen, deren Betriebskostenabrechnungen nicht stimmen und die ihren Mietern das Leben schwer machen, sind den Leserinnen und Lesern durch die monatliche Lektüre des MieterMagazins bekannt. Aber es gibt auch die anderen: Vermieter, die sich um ihr Haus und die Anliegen ihrer Mieterinnen und Mieter kümmern, denen eine solide und auf lange Sicht angelegte Bewirtschaftung ihres Besitzes wichtiger ist als das schnelle Geld. Wenn Sie, liebe Leserin und lieber Leser, solche vorbildhaften Vermieterinnen oder Vermieter aus eigenem Erleben kennen, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf – wir wollen aufzeigen, dass Vermieten auch anders gehen kann: ohne Grusel-Geschichten.*

*Die Redaktion*

*Ihre E-Mail bitte an*

*[gute-vermieter\\_innen@berliner-mieterverein.de](mailto:gute-vermieter_innen@berliner-mieterverein.de)*

## Aktuelle Informationen für Sie

### Persönliche Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle

- Wir halten zurzeit an der Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske als Basisschutz fest. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein, und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden. Bitte haben Sie daher Verständnis für diese Maßnahme.
- Vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist in den Beratungszentren nicht möglich.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

### Telefonische Beratung – kontaktfrei und bequem – Sie senden uns vorab Ihre Unterlagen

Als zusätzliches sicheres Beratungsangebot bieten wir Ihnen eine kontaktlose und umfassende Beratung am Telefon an. Sie werden genauso umfassend beraten wie in unseren Beratungszentren, allerdings in einem Telefongespräch.

- Bitte vereinbaren Sie auch für die telefonische Beratung einen Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Sie werden dann zum Termin von uns zurückgerufen.

- Bitte senden Sie uns nach der Terminvereinbarung Ihre Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor der Beratung per E-Mail (an: [unterlagen@berliner-mieterverein.de](mailto:unterlagen@berliner-mieterverein.de)) und geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an. Nutzen Sie bei Anhängen bitte nur die drei gängigen Formate PDF, Office-Dokumente und JPEG.

### Weitere Beratungsstellen

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

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152. In der Kurzberatung ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich.

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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



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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen bitte per Post oder online über:

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

Vielen Dank.

### MieterMagazin online lesen

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

### Mediation und Konfliktberatung

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

### Wiedereröffnung in Alt-Mariendorf

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

### Umverteilen jetzt!

#### Demonstration

am Samstag, den 12. November 2022  
 BMV-Treffpunkt um 13 Uhr an der Weltzeituhr, Berlin Alexanderplatz

Nähere Informationen:

[www.umverteilen.jetzt](http://www.umverteilen.jetzt)

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

## NOVELLE DER BAUORDNUNG

## Kein Mut zur Diskussion?

**Berlin hat klare Klimaschutzziele und ein Wohnungsproblem. Neue Regeln in der Bauordnung sollen beides angehen. Aber weil es Konflikte zwischen ökologischen Vorgaben und bezahlbarem Wohnen gibt, bleibt die Novelle seit Monaten in den Amtsschubladen unangetastet – enttäuschend findet das der Berliner Mieterverein (BMV).**

Die Novellierung der Berliner Bauordnung ist überfällig. So sollen mit ihrer Hilfe die Klimaziele erreicht und nachhaltiges Bauen vorangebracht werden. Es geht um mehr Barrierefreiheit und eine Erleichterung serienmäßigen Wohnungsbaus. Die Kritik, vor allem aus der Bauwirtschaft: Der Konflikt zwischen Kli-

maschutz und bezahlbarem Bauen würde durch die neuen Regeln verschärft. Die Pflicht zur Begrünung von Grundstücken und Dächern und der künftig hohe Anteil an barrierefreien Wohnungen würde das Bauen verteuern. Hinzu kommen nun noch stark gestiegene Baustoffpreise. All das sind wohl Gründe, warum die Novelle noch immer beim Rat der Bürgermeister liegt und bislang nicht beschlossen wurde.

Enttäuschend nennt das Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Das Gesetz solle den Wohnungsbau politisch voranbringen, notwendige ökologische Vorgaben durchsetzen – und nicht zuletzt auch dem Abriss von Wohngebäuden aus Renditeerwägungen einen

Riegel vorschieben. „Warum wird nicht mutig in die Diskussion mit allen Beteiligten eingestiegen?“, fragt der BMV-Geschäftsführer.

*Rosemarie Mieder*

**Bauvorgaben und gestiegene Baustoffpreise verzögern die Novelle der Bauordnung**



Foto: Christian Muhrbeck

## DREI FRAGEN AN DAS INIFORUM

## Der Austausch kann weitergehen

■ Website:

<https://iniforum-berlin.de>

**Das Initiativenforum Stadtpolitik Berlin ist ein bundesweit einmaliges Instrument der Mieterbewegung. Im August gab es Streit um eine Ausschreibung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Das MieterMagazin sprach mit Magnus Hengge vom Beirat des Trägervereins Stadtprojekte e.V.**

Magnus Hengge fühlte sich von der Ausschreibung des Senats überrumpelt

**MieterMagazin:** In einer Pressemitteilung sprechen Sie im Zusammenhang mit der Ausschreibung von einem Affront. Was war los?

**Magnus Hengge:** Der Trägerverein fragt seit Anfang des Jahres nach der Auszahlung der im Landeshaushalt eingeplanten Mittel, um das Projekt fortzuführen. Dann wurden wir plötzlich von einer Ausschreibung überrumpelt, die nicht nur die funktionierenden Strukturen ignoriert, sondern auch einen der wichtigsten Bausteine gar nicht mehr aufführt: die Hearings im Abgeordnetenhaus. Das zeigt, dass die Idee der kooperativen Stadtentwicklung in der Regierung-SPD keine Freunde hat.

**MieterMagazin:** Was waren die Gründe zur Einrichtung des IniForums?

**Magnus Hengge:** Das IniForum ist ein gemeinsames Projekt der Mieterbewegung mit den Koalitionsfraktionen im Abgeordnetenhaus. Von den vielen Initiativen, die sich seit einigen Jahren in den Kiezen formieren, kam der Wunsch, sich besser untereinander zu vernetzen. Außerdem sollten die Verbindungen in den politischen Apparat besser werden. Wir haben dann das Format der Hea-

rings eingeführt, bei dem Mitglieder aus mieten- und stadtpolitischen Initiativen ihre Anliegen im Abgeordnetenhaus vortragen und Forderungen stellen. So werden Impulse aus den Initiativen an die Fraktionen herangetragen. Wir sind also eine Schnittstelle zwischen Initiativen und der Politik.

Ansonsten haben wir in den vergangenen zwei Jahren Unterstützungsstrukturen aufgebaut. Wir helfen zum Beispiel bei der Selbstorganisation, etwa beim Aufbau von Websites und stellen eine Plattform bereit, wo Initiativen ihre Beiträge veröffentlichen können.

**MieterMagazin:** Wie ging die Ausschreibung aus? Können Sie weitermachen?

**Magnus Hengge:** Davon gehen wir aus. Außer uns hat wohl niemand ein Angebot abgegeben. Da wir die Vertretung der Initiativen im Abgeordnetenhaus explizit in unserem Konzept aufführen, werden wir auch die Hearings beibehalten können.

*Interview: Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

## Erneut mit der Gießkanne

**Wer mit Gas oder Fernwärme heizt, soll noch in diesem Jahr eine Sonderzahlung in Höhe einer Monats-Vorauszahlung erhalten. Das vom Berliner Mieterverein (BMV) geforderte Kündigungsmoratorium lässt hingegen weiter auf sich warten.**

Eine von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission, der auch der Deutsche Mieterbund (DMB) angehört, hat sich auf eine Entlastung in zwei Stufen geeinigt. Der sogenannte Gaspreisdeckel soll demnach erst ab März 2023 kommen. Für ein Jahr lang soll dann der Gaspreis für ein Grundkontingent (80 Prozent des geschätzten Vorjahrespreises) auf 12 Cent pro Kilowattstunde reduziert werden. Die verbliebenen 20 Prozent sind zum dann aktuell geltenden Kilowattstundenpreis des Versorgers zu bezahlen – wenn sie denn in Anspruch genommen werden. Der Gesetzgeber will nämlich mit dieser Regelung einen Anreiz schaffen, dass Verbraucher nach Möglichkeit diese 20 Prozent nicht in Anspruch nehmen und so die propagierte allgemeine 20-Prozent-Energieeinsparung umsetzen. Für Fernwärmekunden ist ebenfalls eine Preisbremse geplant. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten spricht von einer spürbaren Entlastung für Mieterhaushalte. Dass die Deckelung nach Empfehlung der Kommission erst ab März greifen soll, sei ein „Wermutstropfen“. Doch die Energieversorger hatten geltend gemacht, dass die Umstellung nicht so schnell zu stemmen ist. Um die Menschen schnell zu entlasten, erhalten sie eine Einmalzahlung auf Basis des Verbrauchs, welcher der Abschlagzahlung im September 2022 zugrunde gelegen hat. Der Staat zahlt diese Summe an die Energieversorger beziehungsweise die Vermieter. Für Selbstzahler, also Mieter mit einer Gasetagenheizung und einem eigenen Vertrag mit dem Versorger, entfällt daher die Abschlagzahlung für Dezember. Bei zentral beheizten Häusern muss man dage-

gen bis zur nächsten Heizkostenabrechnung warten. Erst dann wird die erhaltene Gutschrift angerechnet. Die Bundesregierung will die Vorschläge nun prüfen. Eine Feinjustierung an der einen oder anderer Stelle ist noch möglich. Sozialverbände und Linke kritisierten die Hilfen als nicht ausreichend. Auch das wieder einmal zum Tragen kommende „Prinzip Gießkanne“ sei unangemessen und ungerecht. Ein Kündigungsmoratorium bei Zahlungsrückständen wegen der gestiegenen Energiekosten lehnt Justizminister Marco Buschmann (FDP) nach wie vor ab: Das Zahlungsrisiko würde damit auf die Privatvermieter abgewälzt. Mieter bei landeseigenen Wohnungsbaugesell-



Foto: Kay Nietfeld/pa

schaften in Berlin sind jetzt aber für sechs Monate vor einer zahlungsbedingten Kündigung geschützt. Das hat der Senat Ende September beschlossen.  
*Birgit Leiß*

**Deckeln mit Wermutstropfen: Kanzler Scholz und die Sachverständigen auf dem Weg, ihre Ergebnisse zu verkünden**

## Mietenstopp: Die Zeit ist reif



Foto: Sabine Mittermeier

Weitere Informationen: [www.mietenstopp.de](http://www.mietenstopp.de)

Ein bundesweiter Mietenstopp-Aktionstag hat am 8. Oktober Menschen in 50 Städten dazu veranlasst, Kundgebungen, Infostände, Demonstrationen, Plakataktionen und viele weitere Formen des Protests zu veranstalten. Die Kampagne erfährt durch die jüngsten wirtschaftlichen Entwicklungen weiteren Auftrieb. Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes: „Die Zeit ist mehr als reif für einen bundesweiten Mietenstopp. Die Inflation ist auf Rekordniveau, die Mieten steigen unaufhörlich und die Energiepreise explodieren.“ Kampagnensprecher Matthias Weinzierl: „Unser Aktionstag verbindet die Mieterinnen und Mieter deutschlandweit und trägt unseren bunten und vielfältigen Protest auf die Straße, wo er hingehört.“ Kampagnenziel ist, die Mieten für sechs Jahre einzufrieren und in dieser Zeit dringend notwendige Reformen in der Mieten- und Wohnungspolitik auf den Weg zu bringen. *mm*

## 15-PROZENT-MIETSPRÜNGE IN LANDESEIGENEN WOHNUNGEN?

## Senat ruft Treuhänderin zur Ordnung

Mieterhöhungen von 15 Prozent sind bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen tabu. Die gemeinnützige GSE verlangt in treuhänderisch verwalteten Landeswohnungen dennoch solche Mietaufschläge. Nachdem eine Moabiter Mieterinitiative Alarm geschlagen hat, schreitet der Senat ein.

In sechs Häusern in der Lehrter Straße und vier Häusern an der Ecke Alt-Moabit/Wilsnacker Straße bekamen viele Mieterinnen und Mieter im September Mieterhöhungen um 15 Prozent. Die Häuser gehören dem Land Berlin, verwaltet werden sie treuhänderisch von der gemeinnützigen „Gesellschaft für StadtEntwicklung“ (GSE). Vor Jahrzehnten kamen die Altbauten in Landesbesitz, ursprünglich sollten sie abgerissen werden. In den 90er Jahren haben sich die Verantwortlichen für eine Sanierung entschieden und 2010 an die Treuhänderin GSE übergeben. Eine Mieterinitiative bittet nun in einem Offenen Brief darum, dass „angesichts der aktuellen Krisenzeit diese Mieterhöhungen zurückgenommen und auch keine Kündigungen ausgesprochen werden“.

Die GSE hält die Mieterhöhungen dagegen für gerechtfertigt. Die letzten Mieterhöhungen lägen schon sechs Jahre zurück. Die Ausgangsmieten seien so niedrig, dass sie nach der 15-prozentigen Erhöhung im Mittel 4,70 Euro pro Quadratmeter betragen und deutlich unter den Werten des Mietspiegels bleiben würden. „Leider sind zur Deckung der steigenden Kosten für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des Treuhandvermögens auch Mieterhöhungen unumgänglich“, erklärt GSE-Projektmanagerin Sabine Riedel.

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind Mieterhöhungen hingegen durch eine Kooperationsvereinbarung auf vier Prozent in zwei Jahren begrenzt. Im Koalitionsvertrag des Senats ist zudem vereinbart, dass diese Regelung zum

Fotos: Christian Muhrbeck



Beispiel auch für das mit der GSE vergleichbare, quasi-landeseigene Unternehmen Berlinovo gilt. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, als Treugeberin zuständig für die GSE, spricht sich deshalb vehement gegen die 15-prozentige Erhöhung aus. „Die vorgesehene Mieterhöhung widerspricht sowohl der Politik des Berliner Senats

als auch einem sozialen, fairen und rücksichtsvollen Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern“, sagt Staatssekretär Aziz Bozkurt. Eine Mieterhöhung um vier Prozent im Rahmen der Kooperationsvereinbarung hält er für vertretbar, „auch wenn das schon eine große Belastung für einige Mieterinnen und Mieter wäre“. *Jens Sethmann*



GSE: „Leider sind Mieterhöhungen unumgänglich“, treuhänderisch verwaltete Häuser der GSE in Alt-Moabit

Kurz vor Drucklegung haben wir erfahren, dass die Mieterhöhungen von der GSE zurückgenommen wurden.  
Die Redaktion

## BLOG

## Eine Küche für alle – zeitgemäßer denn je



Radio *dérive*: Eine Küche für alle.  
Emanzipatorisches Wohnen im Wiener Einküchenhaus Heimhof  
<https://derive.at/radio/>  
Website des Forschungskollektivs:  
[www.einkuechenhaus.com](http://www.einkuechenhaus.com)

Einküchenhäuser gehören zu den radikalsten – und wohl auch kurzlebigsten – Experimenten, die der Reformwohnungsbau hervorgebracht hat. Die Kernidee: Um berufstätige Frauen zu entlasten, wurden die reproduktiven Tätigkeiten, also Kochen, Waschen und Putzen ausgelagert und für die gesamte Bewohnerschaft von bezahlten Kräften erledigt. Mittelpunkt jedes Hauses war die Zentralküche und der Speisesaal, außerdem gab es gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Bibliotheken und Dachterrassen. Das 1901 von der Sozialdemokratin und Frauenrechtlerin Lily Braun entworfene Modell wurde unter anderem in Berlin, Kopenhagen und Wien umgesetzt. Um die in der österreichischen Hauptstadt gebauten zwei Einküchenhäuser geht es in einem spannenden Podcast. Das 1911 eröffnete Haus für alleinstehende Frauen steht heute nicht mehr, aber der sogenannte Heimhof, der sich an berufstätige Paare richtete, kann bei Stadtführungen besichtigt werden – auch wenn er heute anders genutzt wird. Im Gespräch mit drei Forscherinnen des Vereins Einküchenhaus lotet das 30-minütige Feature auch die aktuelle Relevanz dieses emanzipatorischen Wohnmodells aus. Die drei Wissenschaftlerinnen sind überzeugt: Es ist zeitgemäßer denn je. *bl*



## BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM

# Starrer Blick auf den Neubau

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hat mit 35 Verbänden innerhalb eines halben Jahres ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ geschmiedet und 187 konkrete „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ beschlossen. Die Mietpolitik blieb ausgeklammert.

Die Bundesregierung hält an ihren Wohnungsbauzielen fest. „400 000 Wohnungen im Jahr zu bauen, davon 100 000 Sozialwohnungen, ist bei steigendem Bedarf notwendiger denn je“, bekräftigt Bundesbauministerin Klara Geywitz. Für den Sozialen Wohnungsbau stellt der Bund bis 2026 insgesamt 14,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Durch Digitalisierung sollen Bauanträge schneller bearbeitet werden. Für die serielle Bauweise soll eine einmal erteilte Typenbaugenehmigung bundesweit gelten. Dachgeschosse können künftig ohne Genehmigung ausgebaut werden.

Der Deutsche Mieterbund, der das Bündnis mit ausgehandelt hat, begrüßt das Ergebnis, kritisiert aber, dass das Mietrecht ausgeklammert wurde. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) bezeichnet es als „Konstruktionsfehler“, dass sich das Bündnis fast ausschließlich auf den Neubau konzentriert. „Die Wohnungsnot wird durch Neubau allein nicht gelöst“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann. Der BMV begrüßt, dass die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder eingeführt werden soll und der Ankauf von Belegungsbindungen künftig gefördert wird. „Insgesamt sind die Ergebnisse aber eher enttäuschend“, so Hamann.

Auch SPD-Generalsekretär Kevin Kühnert sieht die Ampel in der Pflicht, Mieterschutzmaßnahmen umzusetzen: „Justizminister Buschmann kann und muss dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum Flankenschutz gewähren, indem er das Mietrecht endlich verschärft.“

Foto: Fabian Sommer/pa



Ministerin Klara Geywitz beim Besuch eines Wohnungsbauprojekts in Neukölln, das in der von ihr unterstützten seriellen Bauweise errichtet wurde

Scharfe Kritik kommt von der Opposition: „Mieterschutz ist eine Leerstelle“, sagt die Linken-Baupolitikerin Caren Lay. „Die Ampelkoalition schiebt dringend nötige Maßnahmen auf die lange Bank.“ Der Bauexperte der CDU/CSU-Fraktion, Jan-Marco Luczak, vermisst im Bündnis die Substanz: „Warme Worte alleine bauen keine Wohnungen.“

Die Immobilienwirtschaft erwartet, dass die Politik ihr nun zügig alle Hindernisse aus dem Weg räumt. „Politik hat verstanden: Es ist nicht die Zeit für Regulierungen, sondern für neuen Gründergeist“, sagt Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilienausschusses ZIA. Jens Sethmann

■ Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive. Download unter [www.bmwbsb.bund.de](http://www.bmwbsb.bund.de)

## UNTERFLURMÜLLANLAGE

# Smart geht anders

Die Müllanlage in dieser Mariendorfer Wohnanlage ist seit Jahren ein Ärgernis für die Mieter

Seit Jahren ärgert sich ein Mitglied des Berliner Mietervereins über die chaotische Müllplatzsituation in seiner Wohnanlage. Zuerst war die neue Unterfluranlage defekt, dann erwies sich die Aufnahmekapazität als nicht ausreichend.



Fotos: Nils Richter

Berge von Kartons stapeln sich neben der Müllanlage in der Ringstraße, Ecke Gersdorfstraße in Mariendorf. Weil die unterirdischen Behälter völlig überfüllt sind, werden auch Mülltüten und Flaschen einfach daneben gestellt. Das stinkt und zieht Krähen und Ratten an. Zugespitzt hat sich das Problem, nachdem rund 50 neue Mietparteien eingezogen sind, ohne dass die Kapazitäten entsprechend angepasst wurden. Die riesigen Kartons für das Kinderbett oder den Kühlschrank passen nicht durch die Öffnung der Müllanlage. „Die Leute zerschneiden sie nicht mal“, ärgert sich ein Mieter. Der Wohnpark Mariendorf, wie ihn die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag nennt, wurde



um rund 50 Wohnungen erweitert und zu einer „Smart City“ umgestaltet. Besonders smart scheint die Müllentsorgung indes nicht zu sein. Das Problem sei bekannt, man bedaure die Unannehmlichkeiten, räumt die Gewobag ein. Inzwischen wurden drei zusätzliche Container aufgestellt, doch auch das reicht offensichtlich nicht. Birgit Leiß

## VERORDNUNG ZUR SICHERUNG DER ENERGIEVERSORGUNG

# Hydraulischer Abgleich wird Pflicht

Der hydraulische Abgleich erfordert den Einbau eines voreinstellbaren Thermostatventils

**In den nächsten zwei Jahren müssen Vermieterinnen und Vermieter einen hydraulischen Abgleich und andere Einstellungen vornehmen, damit Heizungsanlagen effizienter arbeiten. Das besagt eine bundesweite Verordnung, die am 1. Oktober in Kraft getreten ist.**

In Gebäuden mit sechs oder mehr Wohnungen, die eine Gas-Zentralheizung haben, müssen die Heizungen neu geregelt und überprüft werden. Das betrifft deutschlandweit rund sieben Millionen Wohnungen. Ein hydraulischer Abgleich soll Heizkosten sparen, indem der Druck in den Heizungsrohren so eingeregelt wird, dass er in allen Etagen gleich hoch ist. Dadurch kann die Temperatur des Heizkessels etwas verringert werden (hierzu auch unser Beitrag in Ausgabe 3/2022, Seite 21: „Hydraulischer Abgleich: Moderni-

sierungszuschlag für die Beseitigung eines Mangels?“).

Die Wohnungswirtschaft kritisiert die Pflicht zum hydraulischen Abgleich als „aufwendig, teuer und dabei nahezu wirkungslos“, so Axel Gedaschko, Präsident des Verbands GdW. Seinen Berechnungen zufolge kostet die Maßnahme 1000 Euro pro Wohnung, bringe aber nur eine Energieeinsparung von maximal zwei bis drei Prozent. Das Geld würde den Wohnungsunternehmen für den Heizungsaustausch und die Umstellung auf Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke fehlen.

Im Gegensatz zum GdW werben die Anbieterfirmen mit Energie- und Kosteneinsparungen von circa 20 Prozent. In der Praxis sind die Erfolge sehr unterschiedlich. So klagten im vergangenen Winter mehrere Heimstadten-Mieterinnen und -Mieter darüber, dass nach einem hydraulischen

Foto: www.cozonline.de/Alois Müller



Abgleich die Raumtemperatur trotz intensiven Heizens kaum noch 20 Grad erreichte.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Pflicht zur Optimierung der Heizanlagen, warnt jedoch davor, die Kosten den Mietern aufzubürden. „Die Grenze der Belastbarkeit ist längst überschritten“, sagt DMB-Direktorin Melanie Weber-Moritz. Aus ihrer Sicht sind die Kosten für einen Heizungscheck und für einen hydraulischen Abgleich weder als Betriebs- noch als Modernisierungskosten umlegbar. *Jens Sethmann*

### EINWURF

Foto: Christian Muhrbeck



■ Wenn Sie mit Barbara von Boroviczeny von der BMV-Bezirksgruppe Steglitz-Zehlendorf Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie bitte per E-Mail an [barbara@von-boroviczeny.de](mailto:barbara@von-boroviczeny.de) oder per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

### Barbara von Boroviczeny

arbeitete als Dramaturgin und Lektorin – und ist seit 17 Jahren als Mietaktivistin unterwegs

In die wohnungspolitische Arbeit habe ich mich gestürzt, als bei uns in der Zehlendorfer Papageiensiedlung unter dem Deckmantel der energetischen Modernisierung die Miete erhöht werden sollte. Das war 2005, die Deutsche Wohnen hatte unsere Häuser gerade übernommen und bildete das Ende einer Kette von verschiedenen Privateigentümern. Innerhalb weniger Jahre war unsere einmal gemeinnützige Gehag-Siedlung zum Teil eines börsennotierten

## Klein begeben kam für mich nicht infrage

Unternehmens mutiert. Was das für Mieterinnen und Mieter bedeutet, ist uns bitter klar geworden: Über fast zwei Jahre haben viele von uns mit Unterstützung des Berliner Mietervereins (BMV) prozessiert. Den Bau einer Fernwärmeleitung und damit die Erhöhung der Energiekosten konnten wir nicht verhindern. Aber wir haben uns in dieser Zeit zusammengeschlossen und eine erste Initiative organisiert.

Klein begeben kam für mich nicht infrage. Schließlich ist die Siedlung am Bahnhof Onkel Toms Hütte fast ein ganzes Leben lang schon mein Zuhause. Hier bin ich geboren, aufgewachsen und hier lebe ich inzwischen auch wieder in der Wohnung, für die schon meine Mutter einen Mietvertrag hatte. Natürlich war mir klar, dass wir hier draußen in unserer Randlage allein nichts ausrichten können, dass wir uns mit anderen vernetzen müssen, um Einfluss zu

nehmen. So bin ich beim Mieterverein Bezirksleitungsmitglied geworden, bringe mich aktiv in die Diskussionen ein – und habe außerdem in den zurückliegenden Jahren Kontakte zu Initiativen geknüpft, die für unsere Stadt so wichtig sind: Allen voran „Kotti & Co“ und „Deutsche Wohnen & Co enteignen“.

Inzwischen sind wir längst nicht mehr nur die Truppe aus der Papageiensiedlung. Die „MieterInnen Südwest“ stehen heute für ganz Steglitz-Zehlendorf und viele unserer Aktiven haben wir über die Jahre für den Berliner Mieterverein gewinnen können. Dass der längst nicht mehr nur ein Rechtsratgeber-Verein ist, sondern sich heute klar wohnungspolitisch positioniert und dass seine Stimme aus der Stadtpolitik nicht mehr wegzudenken ist, freut uns besonders.

*Aufgeschrieben von Rosemarie Mieder*

## Bröckelt die Sozialverpflichtung?

**Der Senat verhandelt mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen über eine neue Kooperationsvereinbarung. Der Berliner Mieterverein (BMV) warnt davor, die sozialen Pflichten der städtischen Vermieter zu lockern.**

Die im Jahr 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung soll fortgeführt werden – darauf haben sich die drei Senatsparteien in ihrem Koalitionsvertrag geeinigt. Dennoch wird die Vereinbarung zurzeit neu verhandelt. Dem Vernehmen nach wollen die Wohnungsbaugesellschaften, dass ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten weniger beschränkt werden. Außerdem haben sie vorgeschlagen, neugebaute Wohnungen auch als Einzel Eigentum verkaufen zu dürfen – eine Idee, die Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) schon begrüßt hat, von den Grünen und Linken aber vehement abgelehnt wird. Weder Mieterverein noch andere zivilgesellschaftliche Verbände sind bisher in die Verhandlungen einbezogen. Der BMV mahnte an, die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch in der Krise als „Garanten des sozialen Wohnens“ zu begreifen. „Die soziale Wohnraumversorgung müssen die Städtischen leisten – andere Wohnungsunternehmen haben sich einem solchen Auftrag bisher entzogen“, erklärte BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann.

Der BMV fordert zusammen mit Gewerkschaften, Sozialverbänden und Initiativen in einem Offenen Brief, dass das Mieterhöhungsmoratorium für die landeseigenen Unternehmen verlängert werden soll. Wegen der stark steigenden Energiepreise dür-

fe nicht auch noch die Nettokaltmiete angehoben werden. Bei Wiedervermietungen sollen 75 statt bisher 63 Prozent der Wohnungen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) gehen, denn der Kreis der Wohnberechtigten hat sich erheblich vergrößert. Um Diskriminierungen zu beenden, appellierte der Mieterverein, die Unternehmen auf das Leitbild „Berlin vermietet fair“ zu verpflichten.

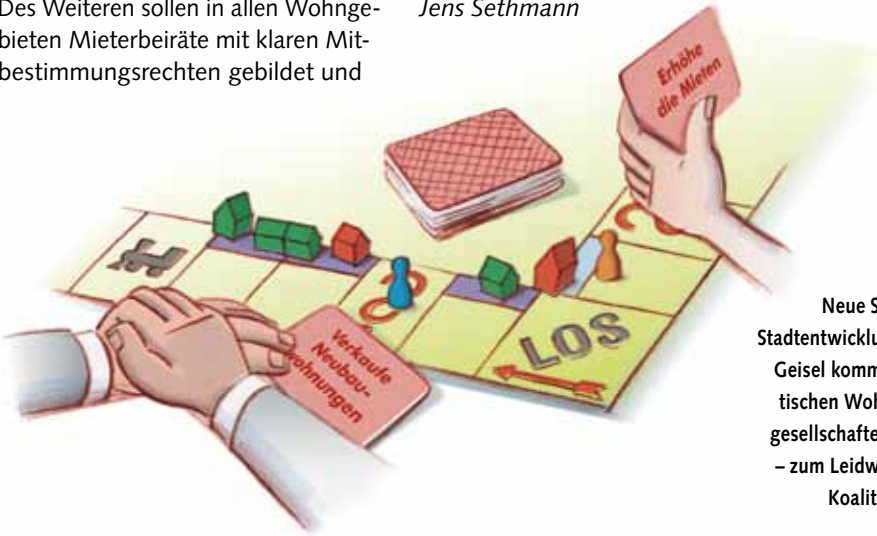
Des Weiteren sollen in allen Wohngebieten Mieterbeiräte mit klaren Mitbestimmungsrechten gebildet und

die Gewerbemieten gedeckelt werden. Insbesondere die in den Kiezen so wichtigen sozialen, medizinischen und kulturellen Einrichtungen könnten nicht mehr als 10 Euro pro Quadratmeter zahlen.

Zumindest die Forderung nach dem Mietemoratorium wurde schnell erfüllt. Zwei Tage nach dem Offenen Brief verkündete Bausenator Geisel, dass bis Ende 2023 die Mieten bei den Städtischen nicht erhöht werden.

Jens Sethmann

Illustration: Julia Gandras



**Neue Spielregeln?**  
Stadtentwicklungssenator Geisel kommt den städtischen Wohnungsbaugesellschaften entgegen – zum Leidwesen seiner Koalitionspartner

## BUCHTIPP

### Zille ist mit von der Partie



Gottfried Schenk:  
„West-Berlin  
Kiez & Subkultur  
1975 – 1990“, Berlin,  
2021, deutsch/englisch,  
29,90 Euro

Vor fast 50 Jahren stand Gottfried Schenk, ein junger Mann aus Österreich, der sich gerade eine Spiegelreflexkamera gekauft hatte, in der ersten großen Foto-Ausstellung des Berliner Künstlers Heinrich Zille im Berlin-Museum in der Lindenstraße. Zilles beeindruckende Aufnahmen der Berliner Kieze zeigten Schenk eine Stadt, die es nicht mehr gab. Vor allem aber lehrten sie ihn einen Blick, mit dem er von nun an seine Umgebung betrachtete und seinerseits im Bild festhielt: das sich verändernde Leben im Kiez und das Aufbegehren und der Aufbruch einer jungen, politisierten Generation. Weil die Abrissbirne den Fotografen selbst bedrohte, schloss er sich der Mieterinitiative Sanierungsgebiet Klausenerplatz an und dokumentierte nun auch die Aktivitäten gegen die Entmietung ganzer Straßenzüge. Es sind aber vor allem die Leute aus dem Kiez, die auf seinen Fotos berühren. Er erinnert an die sich etablierende Alternativszene, in der sich Produktionskollektive gründeten, Bäckereien basisdemokratisch geführt wurden und genossenschaftliche Firmen alle Mitarbeiter gleich entlohnten. Wen Berliner Geschichte interessiert und wer etwas über die Vorgänger heutiger Aktionen und Initiativen wissen möchte, wird in dem Fotoband von Gottfried Schenk finden, was er sucht. *rm*



Foto: Christian Muhrbeck

## SOZIALER WOHNUNGSBAU

## Fragwürdige Neuerungen, fragwürdige Altregelungen

**Der Senat hat die Gelder für den Sozialen Wohnungsbau aufgestockt und neue Förderbestimmungen beschlossen. Der Berliner Mieterverein (BMV) warnt vor einer „Fehl-förderung“.**

Für das laufende Jahr hat der Senat die Fördersumme auf 233 Millionen Euro erhöht, 2023 stehen 340 Millionen Euro zur Verfügung. Der Löwenanteil fließt nach den neuen Wohnungsbauauförderungsbestimmungen (WFB 2022) in das Fördermodell 1, mit dem Wohnungen entstehen, die zu einer Anfangsmiete von 6,60 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) vergeben werden. Diese Wohnungen gehen zur Hälfte an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) unter der bundesweiten Einkommensgrenze – bei einem Einpersonenhaushalt liegt sie bei einem Jahreseinkommen von 12.000 Euro. Die andere Hälfte geht an Haushalte, deren Einkommen bis zu 40 Prozent darüber liegen, also bei einer Person bis 16.800 Euro.

Das Fördermodell 2 richtet sich an mittlere Einkommensgruppen, die bis zu 80 Prozent über dem Bundes-WBS liegen: Single-Haushalte mit bis zu 21.600 Euro pro Jahr können damit Wohnungen zu 9 Euro pro Quadratmeter bekommen.

Der BMV kritisiert, dass die beiden Modelle nicht mehr gekoppelt sind. Bisher konnten Investoren nur dann Mittel aus dem Modell 2 erhalten, wenn sie im selben Bauvorhaben auch die Förderung für die untersten Einkommensgruppen nutzten. Wenn künftig die Investoren vorrangig das Modell mit den höheren Einstiegsmieten wählen, führe das dazu, „dass am Bedarf vorbei gebaut wird“, so BMV-Geschäftsführerin Hamann. Der Senat will eine Schiefelage der Förderung dadurch vermeiden, dass für das mittlere Preissegment höchstens 20 Prozent des gesamten Förderbudgets zur Verfügung stehen.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten weiterhin nur 30 Jahre lang, danach können die Eigentü-

mer über die Wohnungen frei verfügen. „Die soziale Zwischennutzung wird mit Geschenken an die private Wohnungswirtschaft teuer erkaufte und alte Fehler werden wiederholt“, bemängelt Ulrike Hamann.

Die neue Förderrichtlinie trat am 1. Oktober in Kraft und ist nur ein Jahr lang gültig. Bis zur nächsten Neufassung will der Senat einige grundsätzliche Probleme des Sozialen Wohnungsbaus klären.

Jens Sethmann

Die Förderbedingungen für den Sozialen Wohnungsbau lassen keine Abkehr von den alten Fehlern erkennen



Foto: Nils Richter

## BFS-STUDIE ZU UV, RADON &amp; CO

## Was weiß Deutschland über Strahlung?

**Eine Umfrage zum Wissen der Bevölkerung über die Gefahren, die von Strahlen ausgehen, zeigt vor allem Ängste auf. Sie dokumentiert Sorglosigkeit und fehlende Information sowie belegt, dass Wissen – so denn vorhanden – nicht konsequent umgesetzt wird.**

■ Die Umfrage „Was denkt Deutschland über Strahlenschutz?“ und viele weitere Informationen wie die Radon-Karte finden Sie unter: [www.bfs.de](http://www.bfs.de)

Vor intensiver Sonnenstrahlung schützt sich wider besseren Wissens nur die Hälfte der Bevölkerung



Foto: Sabine Mittermeier

In einer aktuellen Studie des Bundesamtes für Strahlenschutz (Bfs) gaben zwei Drittel an, dass ihre größte Sorge die vor einer radioaktiven Belastung sei – etwa hervorgerufen durch einen Unfall in einem Atomkraftwerk. Wie sie sich selbst nach einem Austritt von Radioaktivität verhalten sollten, wissen allerdings nur zwei von zehn Befragten. Neben einem Informations- und Wissensdefizit zeigt die Studie aber auch Inkonsequenz im persönlichen Verhalten auf: Obwohl 78 Prozent die Risiken erhöhter UV-Strahlung kennen, schützen sich nur 46 Prozent tatsächlich vor intensiver Sonne. Besonders sorglos gehen junge Menschen zwischen 16 und 29 Jahren mit dem Thema um.

Immer mehr Menschen verbinden den Begriff „Strahlung“ auch mit dem Mobilfunk, wie dem Smartphone oder mit Mobilfunkmasten. Nur die wenigsten fühlen sich vor diesen Strahlen sehr gut geschützt. Das ist bei medizinischen Untersuchungen anders: Über 80 Prozent trauen hier dem Strahlenschutz. Eine Strahlenquelle, über die noch kaum jemand Bescheid weiß, ist das radioaktive Gas Radon. Es stellt – nach dem Rauchen – den zweitgrößten Risikofaktor für Lungenkrebs dar. Radon entsteht im Erdreich, wenn Uran und Radium zerfallen. Auf einer speziellen Karte weist das Bfs auf gefährliche Regionen hin. Berlin gehört danach nicht dazu.

Rosemarie Mieder

## LEERSTAND CHAUSSEESTRASSE

# Leerstand unter den Augen der Behörde

In der Chausseestraße in Mitte stehen in zwei Mietshäusern insgesamt fast 70 Wohnungen leer – ungenehmigt und zum Teil seit 2015. Wie häufig in solchen Fällen behauptet das Bezirksamt, man könne nichts unternehmen, solange das gerichtliche Verfahren laufe. Ein Kenner in Sachen Verwaltungsrecht sieht das anders.

Foto: Sabine Mittermeier



Das Gebäude Chausseestraße 53 ist eine Ruine. Die meisten Fenster sind eingeschlagen und wurden von innen provisorisch verrammelt. Die Toreinfahrt ist zugemauert. Hier wohnt ganz offensichtlich niemand mehr. Ein paar hundert Meter weiter, in der Chausseestraße 32, wurden kürzlich alle Versorgungsleitungen gekappt. Auch dieses Haus ist arg heruntergekommen.

Trotz mehrerer Nachfragen des MieterMagazins will das Bezirksamt Mitte unter Hinweis auf das laufende Verfahren zur Zweckentfremdung keinerlei Informationen an die Öffentlichkeit herausgeben. Für das Gebäude Chausseestraße 32 wird von der „immowert“-Immobiliengruppe auf deren Homepage die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses samt Garage angekündigt. Der Abriss scheint beschlossene Sache zu sein.

Erst eine kleine Anfrage der Bezirksverordneten Martha Kleedörfer (Linke) machte das erschreckende Ausmaß öffentlich. In der Chausseestraße 53 stehen 25 Wohnungen leer, der Leerstand sei seit 2015 bekannt. In der Nummer 32 stehen sogar sämtliche 43 Wohnungen leer. Vom Bezirksamt angeschrieben, reichten beide Eigentümer Anträge auf Zweckentfremdung nach. Für die Nummer 32 werden diese derzeit bearbeitet, für die Nummer 53 wurde der Antrag abgelehnt. Hier sei aktuell ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anhängig, weshalb der Leerstand in beiden Fällen nicht sanktioniert wird.

Die behördliche Untätigkeit sei zwar nachvollziehbar, aber rechtlich nicht geboten, erklärt Rechtsanwalt Klaus-

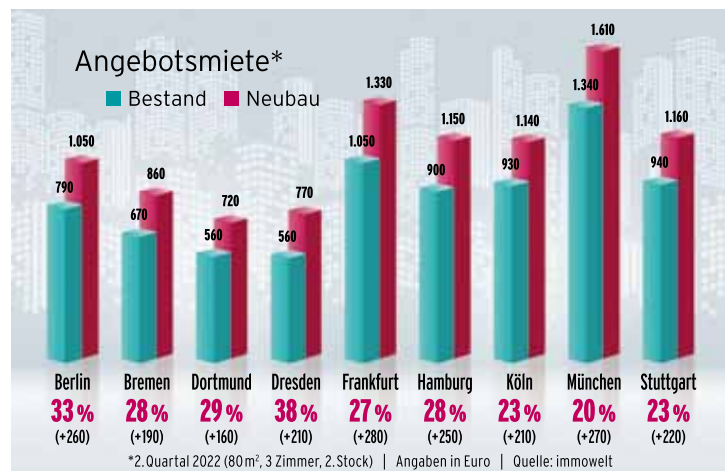
Martin Groth: „Mit dem Ablehnungsbescheid hat die Behörde verbindlich entschieden, dass die rechtlichen Voraussetzungen nicht dafür vorliegen, das Gebäude leerstehen zu lassen.“ Die mögliche Anfechtung einer solchen Entscheidung von der Eigentümerseite führe nicht dazu, dass die Behörde nicht gegen den

Leerstand vorgehen und beispielsweise die Wiedervermietung anordnen kann. Doch das würde weitere gerichtliche Verfahren nach sich ziehen – und diesen Aufwand scheuen die Bezirksämter. Die Folge: 68 Wohnungen in bester Lage stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

*Birgit Leib*

Der jahrelange Leerstand geht an die Gebäudesubstanz: Chausseestraße 32 mit 43 Wohnungen

## Miethöhe: Neubau versus Bestand



Grafik: Kersten Urbanke/AdobeStock

Wer sich für eine Neubauwohnung entscheidet, hat zwar eine moderne Bleibe, zahlt meist aber mehr Miete als für eine Bestandsimmobilie. Bei der Höhe des Aufpreises bestehen allerdings große Unterschiede zwischen den einzelnen Städten. Die höchsten Mehrkosten für beispielsweise eine Neubauwohnung mit drei Zimmern und 80 Quadratmetern zahlen Mieter in Frankfurt (plus 280 Euro).

Auch in anderen Metropolen müssen Wohnungssuchende mit deutlichen Mehrkosten rechnen. So ist die monatliche Miete einer neuen Wohnung in Hamburg um 250 Euro höher als bei einer Bestandswohnung. In Berlin beträgt der Unterschied sogar 260 Euro. Zu beachten ist aber, dass Mieterinnen und Mieter von Neubauwohnungen wegen eines besseren energetischen Zustandes weniger heizen müssen, was angesichts der rasant steigenden Energiepreise einen großen finanziellen Vorteil bedeuten kann. *immowelt*

# Sonnenstrom von jedem Dach

Foto: Sabine Mittermeier



Foto: GeWoSüd



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

Verwirklichte Solarprojekte  
gemeinwohlorientierter  
Wohnungsunternehmen:  
GeWoSüd, Degewo-  
Zukunftshaus, Neuköllner  
Genossenschaft eG

## Berlins Solarpläne – zu viel Bürokratie, zu wenig Förderung

Seit Juli vergangenen Jahres ist das „Solargesetz Berlin“ in Kraft. Sein Ziel: Berliner Dächer flächendeckend mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Nur so kann die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern gelingen, die notwendig ist, um dem Klimaziel eines Null-Ausstoßes von CO<sub>2</sub> näher zu kommen. Immerhin schon nähergekommen ist man der Einsicht, dass die Geschwindigkeit dorthin drastisch erhöht werden muss. Das ist in erster Linie nicht dem spürbaren Klimawandel anzurechnen, sondern den schmerzhaften Einschnitten, die sich als Folge des russischen Ukraine-Feldzuges in den Taschen der privaten wie der öffentlichen Haushalte bemerkbar machen. Doch wie immer geht es in den Köpfen schneller als in der Praxis. Ein Blick auf Berlins Photovoltaik-Pläne. Und auf seine Photovoltaik-Realität.

**B**erlin steckt im selben Dilemma wie die meisten anderen Großstädte: hoher Verbrauch, aber niedrige Eigenproduktion von Strom. Die Lösung: Solarenergie. Bis 2035 soll ein Viertel des in Berlin benötigten Stroms klimaneutral von der Sonne produziert werden, so sieht es der „Masterplan Solarcity Berlin“ vor. Für traditionelle Windkraftanlagen hat Berlin kaum Platz, aber massenhaft Dachflächen. Allerdings werden allein die Dächer öffentlicher Gebäude für das gesetzte Ziel bei Weitem nicht ausreichen. Analysen zeigen, dass dazu alle technisch geeigneten Gebäude herangezogen werden müssen. Und deshalb gilt ab dem kommenden Jahr die im Solargesetz verankerte „Solarpflicht“ auch für Wohngebäude.

Unterworfen sind dieser Pflicht Neubauten mit Baubeginn ab 1. Januar 2023 sowie Bestandsgebäude, auf denen ab demselben Datum „wesentliche Umbauten des Daches“ vorgenommen werden. Als „wesentlich“ gelten bei den Bestandsgebäuden Dach-Umbauten, die nicht der Instandhaltung oder Beseitigung von Sturmschäden dienen, sondern eine umfassende Erneuerung der wasserführenden Dachschicht zum Ziel haben. Bei Neubauten müssen dann mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) bedeckt sein,

## Solarpflicht: Ausnahmen erlaubt nur der Denkmalschutz

bei Bestandsbauten mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche eines Hauses. Werden davon die nicht nutzbaren Bereiche wie Dachfenster, Verschattung oder Nordausrichtung abgezogen, hat man die Nettogesamtfläche.

Alternativ zur prozentualen Mindestgröße kann als Bemessungsgrundlage auch die installierte Leistung herangezogen werden. Bei Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen müssen das 2 Kilowatt, bei Häusern mit drei bis fünf Wohnun-

■ **Strom vom Balkon?** Rund um das Thema Stecker-Solar informiert die Verbraucherzentrale unter [www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/erneuerbare-energien/steckersolar-solarstrom-vom-balkon-direkt-in-die-steckdose-44715](http://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/erneuerbare-energien/steckersolar-solarstrom-vom-balkon-direkt-in-die-steckdose-44715)

gen 3 Kilowatt und bei Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen 6 Kilowatt sein.

Bei Nichtbeachtung drohen empfindliche Strafen: für Mehrfamilienhäuser bis zu 25000 Euro. Ausnahmen gelten etwa, wenn die zuständige Denkmalschutzbehörde eine Installation auf dem Dach untersagt oder wenn die Dachfläche ausschließlich nach Norden ausgerichtet ist. Das Gesetz greift zudem nur

Foto: Johannes Rigal/pa



für Gebäude, die mehr als 50 Quadratmeter Nutzfläche haben. Und was passiert mit dem Sonnenstrom, den die Anlage auf dem Dach schließlich liefert?

Im Eigenheim ist die Sache klar: Wer eine Photovoltaik-Anlage montieren lässt, bezieht fortan den erzeugten

## Kleine Energiewende vom Balkon

Wer über einen Balkon oder eine Terrasse verfügt, kann Solarstrom für den eigenen Haushalt erzeugen und seine Stromrechnung etwas senken. Dabei helfen sogenannte Stecker-Solargeräte, die deutlich kleiner sind als klassische Photovoltaikanlagen. Der von ihnen gewonnene Strom wird über eine Steckdose direkt mit dem Stromkreis in der Wohnung verbunden. Von dort aus versorgt er die ans Stromnetz angeschlossenen Geräte.

Die Steckersolargeräte haben eine Leistung von maximal 600 Watt – und dürfen im Gegensatz zu den deutlich größeren und leistungsstärkeren Photovoltaikanlagen mit 3 bis 20 Kilowatt

auch selbst installiert werden. Ganz wichtig: Die Montage an Balkon oder an der Fassade muss vorab von der Vermieterin oder dem Vermieter genehmigt werden, denn es handelt sich um eine bauliche Veränderung. „Aus Unfall-schutzgründen muss das Modul, das an Balkon oder Fassade angebracht werden soll, zudem aus Folie oder aus Sicherheitsglas sein“, schreibt der Bayerische Rundfunk.

Bei der Ausrichtung sollte Süden, Westen oder Osten gewählt werden – idealerweise ein Ort, der nie ganz im Schatten liegt. Und obwohl die Anbringung sicher kein Hexenwerk ist, bietet es sich an, den Anschluss von Fachleuten zumin-

Strom selbst. Verbraucht er nicht alles, wird der Rest ins öffentliche Stromnetz eingespeist.

Bei Mehrfamilienhäusern gibt es verschiedene Modelle. So können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer den Strom komplett ins öffentliche Netz einspeisen. „Gibt der Anlagenbetreiber den mit der Solaranlage erzeugten Strom in das allgemeine Netz, kann er dafür je nach Veräußerungsform zum

■ **Umfassende Beratung** zum Thema Photovoltaik und Mieterstrom bietet das Solar-Zentrum Berlin: [www.solarwende-berlin.de/solarzentrumberlin/das-solarzentrum-berlin](http://www.solarwende-berlin.de/solarzentrumberlin/das-solarzentrum-berlin)

Eines der wenigen Beispiele einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (Mariendorf) – innerhalb der Stadt sind geeignete Flächen knapp und teuer

Beispiel die Marktprämie oder die Einspeisevergütung in Anspruch nehmen“, schreibt die Bundesnetzagentur.

Anders funktioniert das Mieterstrom-Modell. Dabei wird die auf dem Dach eines Mietshauses gewonnene Solar-energie direkt ins hauseigene Strom-

▶▶ dest überprüfen zu lassen. Zudem muss das Gerät beim Netzbetreiber angemeldet werden – dies geschieht online.

Einer Beispielrechnung der Verbraucherzentrale zufolge liefert ein Standardmodul mit 300 Watt Leistung am Südbalkon etwa 200 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Das entspricht dem jährlichen Betriebsaufwand einer Waschmaschine und eines Kühlschranks in einem Zweipersonenhaushalt – oder einer jährlichen Ersparnis von 56 Euro bei einem Strompreis von 28 Cent pro Kilowattstunde. Rechnet man dies mit dem Kaufpreis eines Stecker-Moduls auf, der bei etwa 350 bis 500 Euro liegt, amortisiert sich das

Foto: Sabine Mittermeier



Gerät sechs bis neun Jahre nach Kauf. Es kann aber 20 Jahre oder sogar länger Strom produzieren. Einige Kommunen und Regionen haben eigene Förderprogramme aufgelegt – sicherlich auch für Berlin eine gute Option, um noch mehr Bürgerinnen und Bürger für die Energiewende zu gewinnen. kb

„Kraftwerk vom Balkon“ im Bezirk Prenzlauer Berg

netz eingespeist – bei neueren Anlagen ist auch eine Nutzung innerhalb des Quartiers möglich – und steht so den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung. Diese können den „hausgemachten“ Strom beziehen, müssen es aber nicht: Sie sind weiterhin frei in der Anbieterwahl. Wird mehr Strom produziert, als im Haus verbraucht wird, fließt auch hier der Rest ins allgemeine Stromnetz. Und: Auch bei schlechtem Wetter brauchen Mieterstrom-Beziehende kei-

Vermieterinnen und Vermieter können selbst die Installation der PV-Anlage beauftragen und werden im Anschluss zum Stromlieferanten ihrer Mieterinnen und Mieter. Sie können aber auch die Dachfläche an ein Energieunternehmen – in Berlin die Stadtwerke – verpachten, das die Installation und die Stromlieferung an die Mieter übernimmt („Lieferkettenmodell“). Attraktiv für Hauseigentümer wird das Ganze durch den Mieterstrom-Zuschlag, den sie seit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) 2021 in beiden Fällen kassieren.

Auch für Mieterinnen und Mieter lohnt sich das Modell finanziell. Denn im Energiewirtschaftsgesetz ist geregelt, dass der für den Mieterstrom „zu zahlende Preis (...) 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, nicht übersteigen“ darf.

In Zeiten explodierender Energiepreise und Konkurs anmeldender Stromversorger, in denen viele Menschen in der Grundversorgung landen, kann dies das Portemonnaie deutlich entlasten. Bereits 2020 war laut Internet-Portal „Statista“ jeder vierte Haushaltkunde in einem Grundversorgungsvertrag. Diese Zahl dürfte sich seitdem erhöht haben.

Auch Netzentgelte und Stromsteuer, netzseitige Umlagen und Konzessionsabgaben – die für Strom fällig werden, der über das allgemeine Netz bezogen wird – entfallen für die Mieterstrom Beziehenden. Die Stromkosten setzen sich aus den Beschaffungskosten, dem Entgelt für den Stromzähler und der Mehrwertsteuer zusammen. Gleichzeitig gibt es mit dem Mieterstrom-Zuschlag für jede Kilowattstunde eine

## Verwirrend: Preis, Tarife, Umlagen, Abgaben ...

Förderung. Laut „Finanztip“ waren das im März 2022 zwischen 1,95 und 3,11 Cent pro Kilowattstunde. Der Zuschlag sollte sich ursprünglich monatlich verringern – eine Maßnahme, die nun aber bis Februar 2023 ausgesetzt und anschließend nur noch in Halbjahresschritten vorgenommen wird.

Die Berliner Stadtwerke geben Mieterstrom-Kundinnen und -Kunden im Tarif „berlinstrom Sonne+“ eine Preisgarantie bis Juli 2023 – die allerdings „gesetzlich festgelegte Steuern, Abgaben und sonstige hoheitlich auferlegte Belastungen, wie

Solarstrompaneele auf staatlichen Einrichtungen (Schulzentrum Friedrichshain, Gretel-Bergmann-Sporthalle): Allein mit öffentlichen Gebäuden kann die Stromwende nicht gelingen



Foto: Sabine Mittermeier

nen Strommangel zu fürchten. „Sollte die Stromversorgung zum Beispiel aufgrund von schlechtem Wetter durch die Solaranlagen nicht ausreichen, stellen wir die Versorgung mit zertifiziertem Ökostrom über das öffentliche Netz sicher“, schreiben dazu die Berliner Stadtwerke.



Foto: Bildagentur-online/Joko/pa





Umlagen und Netzentgelte“ ausdrücklich ausschließt. Dafür werden 8,90 Euro Grundpreis plus 29,80 Cent pro Kilowattstunde (kWh) Strom fällig. Zum Vergleich: Bei Vattenfall, dem Berliner Grundversorger, sind es seit dem 1. Oktober für Neukunden 7,49 Euro monatlich – allerdings kommt noch ein Entgelt für den Zähler dazu. Zusätzlich werden verbrauchsabhängig 33,12 Cent pro Kilowattstunde abgerechnet. Bei einem Zweipersonenhaushalt mit beispielsweise einem jährlichen Stromverbrauch von 2500 Kilowattstunden fallen im Mieterstrom-Modell demnach Verbrauchskosten von monatlich 74,50 Euro an, bei Vattenfall gut acht Euro mehr.

Für den Einbau der Photovoltaik-Anlage in Häusern mit Mieterstrom-Modell zahlen Mieterinnen und Mieter nichts, denn die Investition darf in der Regel nicht auf die Mieterschaft umgelegt werden. Wird die Anlage von einer Contracting-Firma betrieben, entstehen dem Vermieter ohnehin keine Kosten – sie können also auch keine Kosten umlegen. Anders verhält es sich, wenn mit der Anlage Kosten eingespart werden für Strom, der gemeinschaftlich verbraucht wird – etwa für den Aufzug oder die Treppenhausbeleuchtung. Dann ist eine Kostenumlage der Investition erlaubt.

Für die Umlage von Mehrkosten einer Gebäudeversicherung, die durch die Einbeziehung einer Versicherung der PV-Anlage entstehen, gilt dies nicht automatisch. Es muss vielmehr unterschieden werden, ob der Vermieter oder die Vermieterin selbst die Mieterstromanlage betreibt. Ist dies der Fall, kann eine Umlage rech-

tens sein – so die Fachleute des Berliner SolarZentrums, das rund um das Thema Solarenergie berät. Wird die Anlage hingegen extern betrieben, dürfte eine Umlage nicht zulässig sein. Eine konkrete Bewertung müsste immer für den jeweiligen Einzelfall vorgenommen werden.

Die Installation der Anlage auf dem Dach sollte auch während der Bauarbeiten keine große Einschränkung für die Hausbewohnerschaft mit sich bringen. „Mehr als ein paar Tage sollte die Installation der Module nicht dauern. Im Gebäude sind darüber hinaus noch Elektroarbeiten notwendig, allerdings nicht in den einzelnen Wohnungen“, meint das SolarZentrum.

Ein Gerücht hält sich hartnäckig: Von Solaranlagen gehe eine erhöhte Brandgefahr aus. Hier gibt es mittlerweile Entwarnung: „Das Risiko, das von Photovoltaikanlagen selbst ein Brand ausgeht, ist sehr niedrig. Wenn die Anlage aus hochwertigen Komponenten besteht, fachgerecht angebracht ist und regelmäßig ge-

## Erhöhte Brandgefahr ist ein hartnäckiges Gerücht

wartet wird, sinkt eine etwaige Brandgefahr durch die Anlage noch weiter“, schreibt die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein. Auch gesundheitliche Risiken durch Elektromog, der von den Anlagen ausgehen könnte, seien unter anderem durch die Abschirmung des Daches nicht zu erwarten, so ein Experte des Wissenschaftsladens Bonn. Insgesamt klingt das Mieterstrom-Modell also nach einer Win-Win-Si-

tuation. Nur: An der flächendeckenden Umsetzung hapert es noch gewaltig. Bereits 2013 gingen erste Anlagen auf Mehrfamilienhäusern ans Netz – dennoch sind in Berlin heute gerade einmal 169 Mieterstrom-Projekte aktiv, wie das von der Bundesnetzagentur betriebene Marktstammdatenregister zeigt. Die

Alles hilft: Dem Ziel einer 25prozentigen Bedarfsdeckung durch Solarstrom sind alle entsprechenden Maßnahmen förderlich



Foto: Bildagentur-online/Schoening/pa

## Für die Klimaneutralität muss Berlin den Verbrauch drosseln

Bis zum Jahr 2045 soll Berlin klimaneutral sein. Das ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz festgeschrieben, ebenso wie zeitliche Etappen und Maßnahmen. Neben der Reduktion von Kohlendioxidemissionen muss der Anteil erneuerbarer Energien am Berliner Energiemix deutlich erhöht werden. Im Jahr 2018 kamen lediglich 5,3 Prozent des produzierten Stroms aus Wind, Sonne und Co. Eine aktuelle Studie zeigt, dass Berlin theoretisch bis 2030 seinen Energiebedarf komplett aus erneuerbaren Energien decken könnte. Die Autorinnen und Autoren, das internationale Expertennetzwerk Energy Watch Group (EWG), sehen das größte Potenzial in Solaranlagen auf Dächern. Ohne Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Brandenburg dürfte es trotzdem schwierig werden, so die Studie. Und auch bei der Windkraft spielt die Mark eine wichtige Rolle: Drei Gigawatt müssten dort zusätzlich produziert werden. Bei Bioenergie und Geothermie müssten die Kapazitäten von 700 auf 3300 Megawatt hochgefahren werden. Auch Batterie- und Wasserstoffspeicher wären notwendig, der Wasserstoff könne in der Region hergestellt werden. Zwecks Klimaneutralität müsste aber auch der Berliner Gesamtenergieverbrauch um 16 Prozent gedrosselt werden. Stellschrauben hierfür sehen die Autorinnen und Autoren in den Bereichen Verkehr und Wärme.

kb

## Pflicht zum Solardach greift um sich

Eine Photovoltaikanlage auf jedes öffentliche Dach in Berlin – das sieht die im August vergangenen Jahres verabschiedete Novelle des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWG) vor. Bislang schreitet die Umsetzung jedoch sehr langsam voran. Das zeigt das Beispiel Pankow: Wie eine Anfrage von Andreas Otto (Grüne) im Abgeordnetenhaus zeigte, waren Ende 2021 Verträge für lediglich 24 Photovoltaikanlagen geschlossen – bei 257 öffentlichen Gebäuden in diesem Bezirk.

Berlin ist mit seinen Plänen übrigens nicht allein: In Baden-Württemberg gilt bereits seit 2022 eine Solarpflicht auf Dächern – allerdings nur für Nicht-Wohngebäude. Seit 1. Mai dieses Jahres gilt sie auch für Wohn-Neubauten, ab 2023 für Dachsanierungen. Nordrhein-Westfalen setzt auf Parkplätze: Geeignete Flächen mit mehr als 35 Plätzen, die nicht zu Wohngebäuden gehören, müssen seit diesem Jahr überdacht und mit Solaranlagen ausgestattet werden. Auch in Schleswig-Holstein unterliegen Parkplätze seit diesem Jahr der Solarpflicht – wenn sie mehr als 100 Stellplätze haben. Die Solarpflicht gilt zudem im Neubau und bei größeren Dachsanierungen. In Hamburg, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen kommt die verpflichtende Ausstattung mit Photovoltaik ebenfalls im kommenden Jahr. Pläne dafür gibt es außerdem in Bremen, Bayern und Sachsen.

kb



Foto: Christian Muhrbeck

Süddeutsche Zeitung berichtete im Januar 2022 von bundesweit weniger als 4000 Mieterstrom-Anlagen und berief sich dabei ebenfalls auf die Bundesnetzagentur. Dabei hatte eine Potenzialanalyse im Jahr 2017 bundesweit 370000 Wohnhäuser mit 3,8 Millionen Menschen als „mieterstromtauglich“ ermittelt. In

Berlin gibt es einer Untersuchung der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), dass 44 Prozent des heutigen Berliner Strombedarfs mit Solarenergie gedeckt werden könnten. Tatsächlich liegt der Anteil der Solarenergie in Berlin aber bei nur etwa einem Prozent.

## Enormes Potenzial im Schlafzustand

Die mangelhafte Umsetzung liegt Expertinnen und Experten zufolge daran, dass es ein hoher bürokratischer Aufwand ist, eine Photovoltaikanlage auf dem eigenen Mietshaus installieren zu lassen.

Die Fördersumme wird immer wieder als zu gering kritisiert – so wurde bis zum Sommer von Verbraucherschützern argumentiert, sie werde von der EEG-Umlage wieder aufgefressen. Immerhin: Diese fiel im

mern von Mehrfamilienhäusern stehen zahlreiche Fördermöglichkeiten zur Verfügung. So kann etwa der Kauf von Stromspeichern mit 45 bis 65 Prozent der Kosten gefördert werden, maximal gibt es 30000 Euro pro Anlage. Auch Machbarkeitsstudien, Konzepte für die Installation von Stromzählern und Veränderungen an der Hauselektrik sind weitere förderfähige Posten.

Beim Mieterstrom sollen die im Sommer von der Bundesregierung beschlossenen Neuerungen des EEG 2023 Erleichterung bringen: Zum einen wurde die Einspeisevergütung für alle angehoben. Zudem sind ab kommendem Jahr auch Mieterstromanlagen oberhalb der 100-kW-Grenze förderfähig, was laut „pv magazine“ innovative Neubau-Quartierslösungen fördert, aber kaum Verbesserungen bei bestehenden Projekten bringen wird. Das Experten-Team des SolarZentrums

Nach viel Kritik hat Berlin vor Kurzem sein Photovoltaik-Förderprogramm modernisiert und die Fördermittel aufgestockt



Foto: Sabine Mittermeier

Juli dieses Jahres weg. Ein weiterer wiederkehrender Kritikpunkt: der Fachkräftemangel in der Solarbranche, der einem schnellen Ausbau entgegensteht. Dr. Volker Quaschnig, Professor für Regenerative Energiesysteme an der HTW, fordert eine Ausbildungsoffensive, um dem ab-zuhelfen.

Berlin hat auf einige der Kritikpunkte reagiert und im Juli dieses Jahres mit „SolarPLUS“ ein neues Förderprogramm beschlossen. Bis Ende 2023 stehen Fördermittel von 6,9 Millionen Euro zur Verfügung. Eigentü-

sieht die neuen Bedingungen als vertane Chance und hätte sich mehr für den Mieterstrom gewünscht.

Klar ist: Berlins Energiewende wird nur gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt gelingen. Dazu muss aber der bürokratische Aufwand geringer und die Höhe der Förderung attraktiver werden, Strom auf dem Dach zu produzieren. Und für Mieterinnen und Mieter muss es deutlich einfacher werden, diesen Strom auch zu beziehen.

*Katharina Buri*

## IBB-WOHNUMGSMARKTBAROMETER 2022

# Energieeffizienz schlägt Komfortausstattung

Die Wucht der Energiekrise erreicht nun auch den Wohnungsmarkt. Der energetische Zustand ist laut IBB-Wohnungsmarktbarometer mittlerweile das entscheidende Merkmal einer Wohnung. Balkone oder Einbauküchen sind nicht mehr so wichtig. Sowohl die, die dort wohnen, als auch die, denen die Wohnungen gehören, wünschen sich eine Verringerung der Heiz- und Warmwasserkosten durch entsprechende Technik.

■ IBB-Wohnungsmarktbarometer 2022: [www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbarometer/2022.html](http://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbarometer/2022.html)

Jahrzehntlang galt auf dem Immobilienmarkt als wichtigstes Kriterium das schon sprichwörtliche „Lage, Lage, Lage“. Mit der extremen Verteuerung der Energie ist das auf dem Wohnungsmarkt passé. „Heizung – Dämmung – Effizienz“ lautet nun der Dreiklang. Der energetische Zustand werde die „entscheidende Kennzahl auf dem Wohnungsmarkt“, so das Ergebnis des Wohnungsmarktbarometers 2022 der Investitionsbank Berlin (IBB). Für diesen Bericht werden jährlich über 200 Expertinnen und Experten zu ihren Einschätzungen über den Berliner Wohnungsmarkt befragt. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) hat seine Beurteilungen abgegeben. Was macht eine gute Mietwohnung aus? Bislang waren vor allem die günstige Lage und die Ausstattung mit Balkon oder Terrasse wichtig. Neuerdings wird aber ein niedriger Energieverbrauch und geringer

## Heizung – Dämmung – Effizienz

Faktor Energieverbrauch: Auch wenn äußerlich weniger attraktiv schlägt inzwischen ein wärmegeprägter Altbau das stuckverzierte Nachbarhaus ohne Dämmung

meters 2022 der Investitionsbank Berlin (IBB). Für diesen Bericht werden jährlich über 200 Expertinnen und Experten zu ihren Einschätzungen über den Berliner Wohnungsmarkt befragt. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) hat seine Beurteilungen abgegeben.

Was macht eine gute Mietwohnung aus? Bislang waren vor allem die günstige Lage und die Ausstattung mit Balkon oder Terrasse wichtig. Neuerdings wird aber ein niedriger Energieverbrauch und geringer

Schadstoffausstoß zum entscheidenden Nachfragefaktor. Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist dies schon das wichtigste Kriterium. Bei den Mietwohnungen ist zwar



Foto: Christian Muhrbeck

die günstige Miete immer noch die Kardinalfrage. Der energetische Zustand ist aber im Vergleich zum Marktbrometer von 2021 um drei Plätze auf Rang zwei vorgerückt. Balkon und Terrasse, eine gute Lage und ein stabiles soziales Umfeld sind bei der Bewertung inzwischen weniger wichtig. Die Wertschätzung für Aufzüge, neuwertige Bäder, attraktive Außenanlagen und Einbauküchen nimmt sogar deutlich ab. Es geht also zunächst darum, eine Bleibe ohne Schnickschnack zu haben, die auch bei steigenden Energiepreisen halbwegs bezahlbar ist.

BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann wundert sich darüber nicht: „Mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Berlin hat ein niedriges Einkommen. Im Einkommensver-

gleich liegt Berlin unter 80 Städten auf Platz 46. Die Menschen suchen also zuallererst nach preiswerten Mieten und versuchen zudem, den Preistreiber Energiekosten zu minimieren.“

Klimaschutz und Klimaresilienz werden das Bild des Berliner Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren nachhaltig verändern – und das nicht nur angesichts der aktuellen Energiekrise, meint der IBB-Vorstandsvorsitzende Hinrich Holms.

„Neubau und Energie müssen noch mehr zusammen gedacht und behandelt werden.“

Auch bei der Frage nach den größten Schwierigkeiten im Wohnungs-

bestand stehen die Fachleute unter dem Eindruck der Energiekrise. Steigende Neben- und Betriebskosten werden als das drängendste Problem im Mietwohnungsbestand gesehen. Die am zweithäufigsten genannte Herausforderung sind die steigenden Nettokaltmieten, gefolgt von dem Problem, dass Modernisierungen nicht über marktfähige Mieten zu finanzieren seien. Beklagt werden auch Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes im Bestand sowie eine Wohnungsbauförderung, die für energetische oder barrierebeseitigende Maßnahmen nicht bedarfsgerecht sei. Trotz Widrigkeiten wurde das Investitionsklima für Modernisierungen und Umbauten aber immer noch als „durchschnittlich“ bewertet. *Jens Sethmann*

## Anspannung – und kein Ende in Sicht

Der Mietwohnungsmarkt ist nach Ansicht der befragten Expertinnen und Experten insgesamt weiterhin sehr angespannt, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment sowie bei preisgebundenen Wohnungen. Lediglich in der oberen Preisklasse mit Nettokaltmieten über 11 Euro pro Quadratmeter sind Angebot und Nachfrage nahezu ausgeglichen. Eine Entspannung ist nicht in Sicht. Der Neubau von Mietwohnungen werde dem Marktbrometer zufolge vor allem von steigenden Baukosten und zu wenigen geeigneten Bauflächen gebremst. Das Investitionsklima für den Neubau habe sich gegenüber dem Vorjahr noch einmal verschlechtert. *js*

Sebastian Bartels,  
Wibke Werner und  
Dr. Ulrike Hamann  
leiten seit September  
den Berliner  
Mieterverein



alle Fotos: Christian Muhrbeck

## MIETERMAGAZIN-GESPRÄCH

# Ein großes Schiff kann man zusammen besser lenken

Sogenannten Doppelspitzen – Führungsduos, die gemeinsam und gleichberechtigt eine Leitungsfunktion ausüben – begegnet man in der Politik schon seit längerer Zeit. Seltener gibt es sie in Wirtschaftsunternehmen und Verbänden, aber zunehmend werden auch dort solche neuen Führungsstrukturen diskutiert. Der Berliner Mieterverein wird seit September dieses Jahres von einem Führungstrio geleitet. Drei Personen an der Spitze: das ist eher ungewöhnlich. Wie werden sie das Schwergewicht Berliner Mieterverein – aktuell: 188 000 Mitglieder – steuern? Und wohin werden sie es steuern? Ein Gespräch mit den drei BMV-Geschäftsführenden Wibke Werner, Sebastian Bartels und Ulrike Hamann.



**MieterMagazin:** Sie haben gemeinsam mit dem Vorstand vereinbart, dass Sie den Mieterverein als Dreier spitze gleichberechtigt leiten wollen, was versprechen Sie sich von diesem Modell?

**Bartels:** Sechs Augen nehmen in jedem Fall mehr wahr als zwei. Außerdem erlaubt dieses Vorgehen eine rationellere Aufgabenbewältigung und hilft Fehler vermeiden.

**Hamann:** Die Arbeit zu teilen, aber Entscheidungen gemeinsam zu treffen ist das, was nach unserer Auffassung gerade bei den Herausforderungen gut funktioniert, die wir vor uns

haben. Gut ist auch, dass wir gleichzeitig an unterschiedlichen Orten sein und an unterschiedlichen Themen arbeiten können, wo immer wir es aber für wichtig halten, das Anstehende dann gemeinsam diskutieren. Ein so großes Schiff wie den Berliner Mieterverein kann man zusammen viel besser lenken als alleine.

**Werner:** Die Idee ist auch, Aufgaben gemeinsam anzugehen und sich beim Einarbeiten in die verschiedenen Arbeitsbereiche zu unterstützen und zu entlasten. Wir sind ein großer Verein, in dem wir alle gemeinsam dieses Schiff Mieterverein len-

*„Es ist gut zu wissen,  
Entscheidungen nicht allein  
treffen zu müssen.“*

Wibke Werner

ken und zum Fahren bringen. Auch sind die Themenfelder so komplex – da ist es gut zu wissen, Entscheidungen nicht alleine treffen zu müssen.

**MieterMagazin:** Kommen wir zu den politischen Themen Die beispiellose Energiekrise derzeit bringt viele Men-

schen in eine finanziell bedrohliche Situation. Wo sieht der Mieterverein hier Lösungen?

**Werner:** Zum Einen geben wir allen Nachfragenden Tipps, wie sie den Wasserverbrauch reduzieren und ihr Heizverhalten optimieren können. Außerdem bieten wir die rechtliche Prüfung der Heizkostenabrechnung sowie die weitere Unterstützung in der Auseinandersetzung mit den Vermieter:innen an. Schließlich suchen wir auch mit den Vermieterverbänden und auch Verbraucherorganisationen das Gespräch, um gemeinsam zu überlegen, wie verhindert werden kann, dass Menschen ihre Wohnung aufgrund von Energiekostensteigerungen verlieren.

**Hamann:** Deutschlandweit lebt ein Drittel der Menschen schon an der Grenze zur Armut. Es droht eine Wohnungsnot, die sich aus dem Anhäufen von Energieschulden ergibt. Und da sind momentan keine Lösungen in Sicht. Auch mit einem Moratorium, das energieschuldenbedingte Kündigungen verhindert, lassen sich diese Schulden nicht abbauen.

**Bartels:** In einer Situation wie der jetzigen fällt uns auch die vernachlässigte energetische Modernisierung auf die Füße. Wir haben einen verhältnismäßig geringen Modernisierungsgrad im Wohnungsbestand. Die Bestandsgebäude, die vor 1979 errichtet worden sind, weisen mehrheitlich die schlechtesten Effizienzklassen auf. Und genau dort wohnen auch die ärmeren Mieter:innen. Geringere Einkünfte – höhere Ausgaben für die Heizung: Hier muss ganz schnell gehandelt werden.

**Hamann:** Die verschlafene Energiewende zeigt jetzt ihre ganze Tragweite. Die jetzigen Entlastungspakete sind kurzfristige Maßnahmen. Mittel- und langfristig braucht es eine komplette Änderung des Energiemarktes und der Wohnungsver-sorgung.

**MieterMagazin:** Anderes aktuelles Thema: der Wohnungsneubau. Die Messlatte für die Neubauzahlen wurde unrealistisch richtig hoch gehängt. 400 000 bundesweit, 100 000 in Berlin sollen bis Ablauf der Legislaturperiode neu entstehen. Ist das nicht Ankündigungspolitik nach dem

Motto „Seht mal her, wir tun etwas“ und am Schluss wird das verfehlt Ziel dann wieder wortreich mit unvorhersehbaren Faktoren entschuldigt?

**Bartels:** Diese Zahlen von 400000 Neubauwohnungen im Bund beziehungsweise 100000 in Berlin waren wahrscheinlich von Anfang an zu hoch gegriffen – und sie lenken davon ab, dass die Zahl der Sozialwohnungen, die wir wirklich brauchen, entsprechend bescheiden ausgefallen war.

*„Die hohen Neubauzahlen lenken von der bescheidenen Zahl der Sozialwohnungen ab.“*

Sebastian Bartels

**Werner:** Ich finde es absurd, dass es immer nur der Neubau ist, der den Wohnungsmarkt entspannen soll. Bis durch Neubau diese Wirkung eintritt, vergeht eine lange Zeit. Im Berliner Mieterverein appellieren wir, den Blick mehr auf die Bestandsentwicklung zu richten. Einerseits aus Klimaschutzgründen – jeder Neubau, jede Versiegelung von Flächen gefährdet die Einhaltung der Klimaschutzziele. Zweitens weil der Neubau für Menschen mit mittleren und niedrigem Einkommen keine Entlastung bringt. Man hätte die Wohnungsversorgung schon seit Langem viel kreativer angehen müssen. Hier



in Berlin ist uns das Verständnis des Begriffes „Versorgung“ aber abhanden gekommen. Wohnen wird mit den Begriffen des Marktes belegt und auch so verstanden.

**Hamann:** Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Ich kann mich entscheiden, ob ich auf ein Auto verzichte oder

nicht. Ich kann mich aber nicht entscheiden, auf das Wohnen zu verzichten. Wir sehen gerade, dass der Markt komplett daran scheitert, die Wohnungsfrage in irgendeiner Form zu lösen – jedenfalls für die Mehrheit der Bevölkerung.

**MieterMagazin:** Auch das von der Regierenden Bürgermeisterin Giffey angestoßene „Bündnis für Neubau und bezahlbaren Wohnraum“, setzte sich mit einer leistbaren Wohnungsversorgung auseinander. Der Berliner Mieterverein hat seine Unterschrift unter die Abschlusserklärung verweigert.

**Bartels:** Wir hatten zuvor viele für unsere Mitglieder wichtige Forderungen zur Mietenbegrenzung vorgebracht – davon fand sich nichts wieder in den Abschlussvereinbarungen. Und das, was sich dort fand, ist nicht verbindlich.

**Hamann:** Außerdem hat dieses Bündnis für Neubau und bezahlbaren Wohnraum bisher weder für das eine noch für das andere die Voraussetzungen geschaffen. Vieles geht

*„Ich kann auf ein Auto verzichten, aber nicht auf eine Wohnung.“*

Ulrike Hamann

nicht über das hinaus, was ohnehin schon gesetzlich geregelt ist – und wurde dann auch noch als Appell an die Wohnungswirtschaft verfasst.

**Werner:** Als Mieterverein müssen wir uns auch gegenüber unseren Mitgliedern erklären. Wenn wir eine Bündniserklärung unterschreiben, die für sie keine Wirkung hat, fragen sie zu recht: Warum unterstützt Ihr sowas?

**MieterMagazin:** Zum Schluss eine Frage zur Zukunft dieses Vereins: Gibt es in Organisation, Struktur und Personalausstattung Defizite, die behoben werden müssen?

**Werner:** Wir werden unsere Beratungsstruktur weiter verbessern, und wir müssen neue Bedarfsanforderungen berücksichtigen – wie zum Beispiel jetzt bei der Energiepreisentwicklung. Im Übrigen müssen wir zusehen, dass wir weiterhin Mitglieder für unseren Verein begeistern und gewinnen können.



**Bartels:** Es gibt die Überlegung, Fachleute aus dem Bereich Sozialarbeit zu engagieren. Viele Menschen haben nicht nur Mietrechtsprobleme, sondern psychische und soziale, die sich mit Mietproblemen mischen – und da kommt man mit einer Rechtsberatung nicht weiter.

**Hamann:** Ich denke, dass wir in unseren Beratungen bisher auch noch nicht genug die Vielsprachigkeit unserer Stadtgesellschaft abbilden. Wer Beratungsbedarf in einer der wichtigsten bei uns gesprochenen Sprachen hat, sollte ein entsprechendes Angebot beim Mieterverein vorfinden.

*Das Gespräch führte  
MieterMagazin-  
Chefredakteur  
Udo Hildenstab*

## Das Team

Wibke Werner fing 2010 als Mitarbeiterin der Geschäftsführung beim Berliner Mieterverein (BMV) an. Fünf Jahre zuvor hatte die Berlinerin ein Jurastudium an der FU Berlin abgeschlossen und danach mit einer Kollegin und einem Kollegen eine Rechtsanwaltskanzlei (Schwerpunkt Mietrecht) eröffnet. 2015 wurde sie beim Mieterverein Stellvertretende Geschäftsführerin, gemeinsam mit Sebastian Bartels. Bartels, Politikwissenschaftler und ebenfalls Absolvent eines Jurastudiums an der FU, hatte unmittelbar nach Staatsexamen und Anwaltszulassung 1997 erste berufliche Begegnungen mit dem BMV und wurde dort als Vertragsanwalt tätig. 2015 engagierte ihn der BMV als Stellvertretenden Geschäftsführer.

Dritte im Bunde ist Dr. Ulrike Hamann. Nach einem sozialwissenschaftlichen Studium an der Berliner Humboldt-Universität wurde sie 2015 Dozentin im Lehrbereich Stadt- und Regionalsoziologie und engagierte sich unter anderem in der Initiative für die Durchführung des Mietenvolksentscheids. Nach ihrer 2020 angetretenen Tätigkeit als Vorsitzende der „Wohnraumversorgung Berlin“ wechselte sie 2022 zum Berliner Mieterverein und bildet seit September gemeinsam mit Sebastian Bartels und Wibke Werner das Geschäftsführungsteam.

uh

## WOHNUNGSBAU AM MOLKENMARKT

## Ausfallschritte ins Nostalgische

Der Bau von ►  
bezahlbarem  
Wohnraum ist erst  
einmal ausgebremst:  
der Molkenmarkt  
in Mitte in seinem  
seit Langem kümmer-  
lichen Zustand

In Berlin-Mitte flammt eine alte Debatte wieder auf: Sollen in der Innenstadt sozial gemischte, nachhaltige, bezahlbare und moderne Neubauten entstehen, oder sollen sie vorrangig dem Bild der historischen Altstadt entsprechen? Anlass für den Streit ist die unerwartete Beendigung des Wettbewerbs zur Bebauung des Molkenmarktes durch die Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt. Sie ist bekannt für die Unterstützung historischer Konstruktionen. Zudem tritt eine neue Stiftung zur Wiederherstellung der Berliner Altstadt auf den Plan. Kann man unter den derzeitigen Bedingungen in der Innenstadt überhaupt noch preisgünstige Wohnungen bauen?

Am Molkenmarkt im historischen Zentrum von Berlin wird seit zwei Jahren gebuddelt und seit 25 Jahren geplant. Doch was hier gebaut werden soll, ist immer noch nicht ganz klar. Die Grundzüge der Planung sind kaum umstritten. Schon der erste Entwurf des Planwerks Innenstadt von 1997 sah vor, die über-

werb wurden zunächst mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern Leitlinien erarbeitet: Gefordert war unter anderem innovativer, bezahlbarer Wohnungsbau, flexible Räume für die Kultur und eine klimagerechte Gestaltung. Zudem sollten die landeseigenen Flächen nicht privatisiert, sondern von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bebaut werden.

Im anschließenden Wettbewerb wurden im November 2021 zwei Architektenteams mit einem ersten Preis ausgezeichnet. Beide Siegerentwürfe sollten in einem Werk-

### Ungewöhnlicher Ausgang des Verfahrens

stattverfahren mit breiter Beteiligung der Bewohnerschaft so weit verfeinert werden, dass die Preisjury einen Entwurf zur Grundlage für die Bebauung auswählen könnte – das zumindest dachten alle Beteiligten. Doch am 13. September ging das Werkstattverfahren zu Ende, ohne dass ein Sieger gekürt worden war. Die Beteiligten, die viel Engagement in die Pläne gesteckt hatten, fühlen sich nun brüskiert.

Der Entwurf des Kopenhagen-Berliner Teams „OS arkitekter/Czyborra Klingbeil Architekturwerkstatt“ bekam viel Lob, weil er ökologisches, kostengünstiges und flexibles Bauen so umsetzt, dass die vorgegebenen Leitlinien voll erfüllt werden. Der andere Entwurf von Bernd Albers, Silvia Malcovati und Vogt Landschaftsarchitekten aus Berlin und Zürich verspricht hingegen mit einer kleinteiligeren Bebauung ein Mehr



alle Fotos: Christian Muhrbeck

an historischer Betonung, wurde aber im Verlauf des Werkstattverfahrens stärker sozial und ökologisch ausgerichtet.

Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt, ausgesprochene Befürworterin historischer Rekonstruktionen, erklärte nach Beendigung des Verfahrens, es wäre gar nicht beabsichtigt gewesen, einen Siegerentwurf zu küren. Die Planerinnen und Planer hätten „uns wertvolle Diskussionsansätze mit auf den Weg gegeben“, so Kahlfeldt. Aus der Zusammenschau der Entwürfe will die Senatsverwaltung nun einen Masterplan entwickeln, der letztendlich vom Senat beschlossen werden soll.

„Ein Desaster“ nennt der Bauhistoriker Matthias Grünzig das ergebnislose Ende. Er hat als Bürgervertreter das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren begleitet. „Eine hoffnungsvolle Entwicklung wurde ausgebremst. Der Neubau von 400 bezahlbaren Wohnungen, die Berlin gut gebrauchen könnte, wird verzögert“, so Grünzig. „Zudem wurde viel Vertrauen zerstört.“

Zusammen mit der Präsidentin der Architektenkammer Berlin, Theresa Keilhacker, hat Matthias Grünzig einen „Aufruf für ein soziales und ökologisches Modellquartier am Molkenmarkt“ gestartet. „Die Gefahr ist groß, dass die Ergebnisse des bisherigen Verfahrens missachtet werden und am Ende ein Entwurf steht, der den Leitlinien nicht mehr gerecht wird“, heißt es da. Zu den mehr als 200 Unterzeichnenden gehören nicht nur Architektenvereinigungen, sondern auch Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, Kunst-

### Chancen vertan, Grundstücke verschleudert

Wie eine Bebauung nach historischem Vorbild scheitern kann, lässt sich auf dem Friedrichswerder besichtigen. Öffentliche Grünflächen wurden in kleinen Parzellen an Privatleute verkauft, die hier ab 2005 schmale, bis zu vierstöckige Townhouses bauten. Der damalige Senat wollte selbstnutzende Eigentümerfamilien aus der Mittelschicht in die Innenstadt locken, weil er sich von ihnen eine stabilisierende und belebende Wirkung erhoffte. Stattdessen wurden schon zehn Jahre später die ersten Townhouses mit horrenden Gewinnen als Spekulationsobjekt verkauft. Einige scheinen nicht dauerhaft bewohnt zu sein. Die Straßen verströmen keinerlei Altstadtflair, sondern sind so grau, leer und öde wie es dem Alexanderplatz immer angedichtet wird. Die Chance, auf öffentlichem Grundbesitz ein sozial gemischtes, ökologisch nachhaltiges und kulturell lebendiges Stadtviertel zu bauen, wurde hier wider besseren Wissens vertan. js

breiten Straßen auf ihre ursprüngliche Trasse zurückzuführen und auf dem früheren Stadtgrundriss eine geschlossene Blockbebauung zu errichten. So heftig auch diskutiert wurde – um den Molkenmarkt gab es wenig Streit. Zu unwirtschaftlich ist der riesige Platz mit der lauten Kreuzung, den unzähligen Parkplätzen und dem kümmerlichen Grün.

Es dauerte aber bis 2016, um einen Bebauungsplan aufzustellen. Für den folgenden städtebaulichen Wettbe-

■ Informationen der  
Senatsverwaltung  
zum Wettbewerb  
Molkenmarkt:  
<https://molkenmarkt.berlin.de/>



Roten Rathaus und der Marienkirche präsentierte sie Retro-Visionen. „Wie wäre es, wenn wir die Qualitäten des Jahres 1928 in das Jahr 2028 übertragen könnten?“

Geltendes Planungsrecht und vorangegangene Entscheidungen ignoriert die Stiftung. So ist für den großen Freiraum vor dem Roten Rathaus gerade erst vor einem Jahr ein Wettbewerb zur Landschaftsplanung entschieden worden. Vorangegangen war ein aufwendiges Beteiligungsverfahren, an dessen Ende im Jahr 2016 verbindliche Bürgerleitlinien vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurden. Die Kernaussage ist: Der Freiraum wird nicht bebaut. Schon aus stadtklimatischen Gründen sollte man auch in der Innenstadt nicht jede freie Fläche bebauen. Der Klimawandel verlangt kühlende Grünflächen und Frischluftschneisen, damit die Wohnbedingungen

schaffende, Umweltverbände und der Berliner Mieterverein. Auf der anderen Seite wird für eine möglichst historische Rekonstruktion der Stadtmitte getrommelt. Im Juli hat die Unternehmerin Marie-Luise Schwarz-Schilling die „Stiftung Mitte Berlin“ gegründet. Sie will sich dafür einsetzen, „dass im Bereich



der ehemaligen Altstadt möglichst viele Plätze, Gebäude und Denkmäler aus der Zeit vor 1933 wiedergewonnen werden“. Den in jahrelanger Arbeit verfeinerten Plänen für den Molkenmarkt stellt die Stiftung schicke Bilder entgegen, die an eine gute alte Zeit erinnern sollen: Niedrige Häuser mit Stuckfassaden, schmale Straßen, viele Fußgänger, wenige Autos und kaum Bäume sind zu sehen. Mit der Macht nostalgischer Bilder möchte die Stiftung nicht nur am Molkenmarkt die Zeit zurückdrehen. Auch für den Platz zwischen dem

in der Stadt auch in kommenden Hitzesommern erträglich bleiben. Und den weiträumigen Städtebau der 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts kann man auch nicht pauschal als baukulturellen Sündenfall behandeln. Doch auch wo es in der Innenstadt bebaubare Flächen gibt, sind die Bedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau denkbar schlecht. Die Grundstückspreise sind durch Spekulation dermaßen in die Höhe getrieben worden, dass sich Wohnungsbau nur noch im Luxussegment lohnt. Manchmal nicht mal

das: So liegt in der Wilhelmstraße 56-59 ein Filetstück seit sieben Jahren brach. Der Eigentümer des Plattenbau-Blocks, der hier in den letzten Jahren der DDR entstanden

### Vergeblich: Warten auf die Baukräne

war, scheute weder Kosten noch Mühe, um eine Abrissgenehmigung und eine Baugenehmigung für eine Luxus-Wohnanlage zu bekommen und die Mieterschaft zu vertreiben. Nach dem Abriss kamen aber keine Baukräne. Stattdessen wurde das baureife Grundstück mehrmals weiterverkauft. Aktueller Eigentümer ist der börsennotierte Wohnungskonzern Adler Group mit Sitz in Luxemburg. Zwischenbilanz: 100 intakte und bezahlbare Wohnungen wurden zerstört und ein paar Spekulanten haben daran verdient.

„Jetzt ist der richtige Moment, dieses Filetgrundstück aus der Spekulation zurückzuholen und für kommunalen und leistbaren Wohnungsbau zu sichern“, fordert deshalb Katalin Gennburg, baupolitische Sprecherin der Linksfraktion. „Während wir an anderer Stelle darüber diskutieren, ob wir Innenhöfe bebauen,

◀ Brachliegendes Grundstück in der Wilhelmstraße: Kaufpreis lässt nur noch Luxus-Wohnungsbau zu



den Menschen Gebäude vor die Fenster setzen oder Grünflächen vernichten, kann hier ein deutliches Signal für eine sozial-ökologische Bodenpolitik und Stadtentwicklung gesetzt werden.“ Der Senat solle alle Möglichkeiten nutzen, sich das Gelände zurückzuholen, damit ein landeseigenes Wohnungsunternehmen hier Sozialwohnungen bauen kann, so Gennburg. *Jens Sethmann*

Die Freifläche zwischen Marienkirche und Rotem Rathaus sollte aus stadtklimatischen Gründen unbebaut bleiben, jetzt wird wieder für eine historische Bebauung von privater Seite geworben

## ENERGIEKOSTENEXPLOSION

# Welche Hilfen es gibt und wer sie erhält

**Immer mehr Menschen wächst die Miete über den Kopf. Wo gibt es Unterstützung? Welche Leistungen bekommt man ohne eigenes Zutun und welche muss man beantragen?**

Der Dreh mit ►  
der größten  
Kosteneinsparung

Als ob die rasant gestiegenen Nettomieten nicht genug wären, werden viele jetzt zusätzlich durch die explodierenden Nebenkosten belastet. Dass die 300 Euro Energiepreispause aus dem Zweiten Entlastungspaket der Bundesregierung nicht ausreichen würden, war klar. Erwerbstätige haben die einmalige Sonderzahlung bereits im September mit dem Lohn bekommen. Wer Rente bezieht, wird sie automatisch in der ersten Dezemberhälfte von der Rentenzahlstelle erhalten. 300 Euro pro

(bei einer Person) beziehungsweise 350 Euro (bei zwei wohngeldberechtigten Personen) erhalten. Nun gibt es nochmal 415 Euro bei einer Person und 540 Euro bei zwei Personen. Für jede weitere Person im Haushalt sind zusätzlich 100 Euro vorgesehen. Voraussetzung ist, dass zwischen September und Dezember 2022 für mindestens einen Monat Wohngeld bewilligt worden ist.

Kernstück des Dritten Entlastungspakets ist eine Wohngeldreform, die Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) als größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands bezeichnete. Ab Januar 2023 sollen deutlich mehr Haushalte als bisher von diesem Zuschuss zur Miete pro-



Foto: Nils Richter

Wer mit Gas oder Fernwärme heizt, ist von den Preissteigerungen besonders betroffen und erhält eine Einmalzahlung in Höhe des monatlichen Abschlags an den Versorger

Person werden überwiesen, das heißt Ehepaare bekommen 600 Euro. Studierende und Fachschüler erhalten lediglich 200 Euro. Selbstständige müssen sich noch gedulden, bei ihnen werden die 300 Euro von der Steuerschuld abgezogen.

Um die Bürger weiter zu entlasten, hat die Bundesregierung im September ein drittes Entlastungspaket beschlossen. Mit einem Gesamtvolumen von mehr als 65 Milliarden Euro ist es das bisher umfangreichste. Neben einer Erhöhung des Kindergeldes sieht es einen weiteren Heizkostenzuschuss für Wohngeldberechtigte vor. Bereits im Sommer 2022 hatten Wohngeldempfänger eine Einmalzahlung von 270 Euro



Foto: GASAG Berlin

fitieren. Zudem soll es mehr Geld geben. Statt derzeit rund 600 000 Haushalte sollen dann rund 2 Millionen Menschen in Deutschland berechtigt sein. Die im Schnitt ausgezahlte Summe soll sich verdoppeln, von 180 Euro auf 370 Euro. Ein konkretes Beispiel, das vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) errechnet wurde: Eine Berliner Rentnerin mit einer Rente von 1259 Euro brutto

und einer Kaltmiete von 500 Euro bekäme monatlich künftig 252 Euro Wohngeld – 178 Euro mehr als bisher. „Dass der Kreis so ausgeweitet wird, ist zu begrüßen und war längst überfällig“, kommentiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins die Reform. Noch gibt es allerdings Streit um die Finanzierung. Für das Wohngeld kommen zur Hälfte die Länder auf, aber in diesem Fall sträuben sie sich.

## Abschlagszahlung unabhängig vom Einkommen

Schnell helfen soll auch die von der Expertenkommission vorgeschlagene Einmalzahlung für die von den Preissteigerungen besonders betroffenen Haushalte mit Gas- oder Fernwärmeheizung. Dabei übernimmt der Staat die Abschlagszahlung für einen Monat, wobei die Abschlagszahlung im September 2022 entscheidend für die Höhe ist. Dieses Geld bekommen alle, ohne Antrag und unabhängig vom Einkommen. Mieter mit Gasetagenheizung, die einen eigenen Vertrag mit dem Versorger haben, behalten einfach den Abschlag für Dezember ein. Läuft die Zentralheizung über den Vermieter, muss man allerdings auf die Zulage bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung warten. Dann wird der Abschlag verrechnet.

Speziell für die rund 88 000 Berliner Mieter in Sozialwohnungen (Erster Förderweg) gibt es noch eine weitere Rettung vor erdrückenden Mieten: den Mietzuschuss. Man kann (und



Foto: PPE/pa





Antrag zusammen mit den Einkommensnachweisen direkt an die Wohnungsbaugesellschaft schicken. Die Miete muss dann entsprechend reduziert werden. Demnächst soll die Bruttokaltmiete herangezogen werden.

### Anträge beim Jobcenter im Fälligkeitsmonat stellen.

Nicht wenige Mieter sind verzweifelt, weil sie eine Abrechnung mit hohen, bis zu vierstelligen Heizkostennachforderungen erhalten haben und nicht wissen, wie sie das Geld aufbringen können. Eine Möglichkeit, die wenig beworben wird, ist ein Antrag beim Jobcenter – und zwar auch dann, wenn man sonst keine Leistungen bezieht. Ein Beispiel für einen Alleinstehenden mit einem Nettoeinkommen von 1600 Euro und einer Warmmiete von 750 Euro, der eine Nachzahlungsforderung in Höhe von 2000 Euro be-

kommt: Bedarf (Existenzminimum) für den Monat der Fälligkeit sind 3199 Euro (449 Euro Regelsatz für Alleinstehende + 750 Euro Warmmiete + 2000 Euro Nachzahlung). Davon werden 1300 Euro abgezogen (Nettoeinkommen abzüglich Freibetrag). Somit würde man in diesem Monat 1899 Euro vom Amt bekommen. Wichtig ist, dass der Antrag rechtzeitig, das heißt im Monat der Fälligkeit, gestellt wird. Ansonsten kann man versuchen, eine Ratenzahlung mit dem Vermieter beziehungsweise (als Selbstzahler) mit dem Energieversorger zu vereinbaren. Einen Anspruch darauf hat man zwar nicht, aber viele Wohnungsunternehmen haben versprochen, kulant zu sein. Obacht ist geboten, sobald ein (kündigungsrelevanter) Mietrückstand von einer Monatsmiete zusammengekommen ist. Spätestens dann sollte man eine Rechtsberatung aufsuchen.  
*Birgit Leiß*

sollte!) ihn beantragen, wenn die Bruttowarmmiete mehr als 30 Prozent des Einkommens beträgt. Zuständig ist die IBB.

Für alle landeseigenen Wohnungen gilt zudem eine Härtefallregelung: Die Nettokaltmiete darf maximal 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen. Hier muss man den

## Finanzielle Unterstützung: Wer bekommt was?

▼ Art der Hilfe	▼ Für wen	▼ Wieviel gibt es	▼ Automatisch oder auf Antrag
<b>Energiepreispauschale</b>	Beschäftigte, Rentner, Studierende und Selbstständige	300 Euro pro Person, 200 Euro für Studierende	Automatisch. (Beschäftigte haben das Geld bereits im September mit dem Lohn bekommen. Rentnern wird es im Dezember 2022 überwiesen)
<b>2. Heizkostenzuschuss</b>	Wohngeldberechtigte (zwischen September und Dezember 2022)	Für 1 Person 415 Euro, für 2 Personen 540 Euro, jede weitere Person im Haushalt 100 Euro	Automatisch mit dem Wohngeld
<b>Wohngeld</b>	Mieter (und selbstnutzende Eigentümer) bei Vorliegen bestimmter Einkommensvoraussetzungen	Abhängig von Miethöhe und Haushaltseinkommen	Auf Antrag beim Wohngeldamt seines Bezirks
<b>Einmalzahlung</b> <small>(Vorschlag der Expertenkommission, noch nicht beschlossen!)</small>	Alle, deren Wohnung mit Gas oder Fernwärme beheizt wird	Die jeweilige Abschlagszahlung vom September 2022	Automatisch
<b>Mietzuschuss</b>	Mieter von Sozialwohnungen	Der Betrag, der 30 Prozent der Bruttowarmmiete vom Haushaltseinkommen überschreitet	Auf Antrag bei der Investitionsbank Berlin
<b>Härtefallregelung</b>	Mieter in städtischen Wohnungsbaugesellschaften	Die Nettokaltmiete wird auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens reduziert	Auf Antrag bei der Wohnungsbaugesellschaft
<b>(teilweise) Übernahme der Heizkostennachforderung</b>	Alle bei Vorliegen bestimmter Einkommensvoraussetzungen	Abhängig vom errechneten Grundbedarf inklusive Nachforderung	Auf Antrag beim Jobcenter

■ Beantragung des Mietzuschusses bei der Investitionsbank Berlin:  
[www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html](http://www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html)



Anhand definierter Kriterien kann jede Wohnung einem bestimmten Mietspiegelfeld zugeordnet werden

## MIETSPIEGEL

# Der Maßstab für den Streitfall

**Auch wenn das Kammergericht die Ausschreibung für den neuen Mietspiegel als zulässig erachtet und der Auseinandersetzung darüber ein Ende gesetzt hat, wird sich die Herausgabe eines qualifizierten Mietspiegels verzögern und eine Übergangslösung erforderlich sein. Dennoch bleibt dieses Zahlenwerk das zurzeit verlässlichste Abbild des Mietengefüges der Stadt.**

Mietspiegel geben eine Übersicht über das Mietpreisniveau in einer Stadt oder in einer Gemeinde. Sie dienen damit der Orientierung, etwa um festzustellen, ob eine Mieterhöhung angemessen ist. Dabei geht es um die Frage, wie hoch die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist – als unbestimmter Rechtsbegriff ist diese vom Gesetzgeber nicht genau definiert.

Gerade für Berlin ist ein Mietspiegel wichtig. „Berlin ist eine Mieterstadt, da 84 Prozent der Einwohnerschaft

zur Miete wohnen. Somit gibt es viele Auseinandersetzungen über die Miete“, so Wibke Werner. Konflikte zwischen Mietern und Vermietern drehen sich nicht selten um Mieterhöhungen – dabei gelten Mietspiegel als ein wichtiger Maßstab. Mietspiegel werden aber auch benötigt, weil sie als Grundlage für die Mietpreisbremse herangezogen werden.

Die Geschichte der Mietspiegel geht weit zurück. „Ursprünglich war es Vermietern erlaubt, zum Zwecke der Mieterhöhung eine Änderungskündigung auszusprechen“, erklärt die BMV-Geschäftsführerin. Nachdem im Jahr 1900 das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in Kraft trat, wurde die Lage auf dem Wohnungsmarkt immer angespannter, durch den Krieg verschärfte sie sich zusätzlich. 1916 wurden in den Reichskriegshäfen Kiel und Wilhelmshaven Mietobergrenzen festgesetzt – maßgeblich hierbei waren die Mietentgelte am Stichtag 1. März 1916. Diese Regelungen wurden in den Folgejahren in den Mieterschutzverordnungen weiter ausgearbeitet. Zu jener Zeit wurde in der öffentlichen Debatte bereits ein amtliches Mietkataster gefordert – die Idee eines Mietspiegels war geboren.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde aufgrund der Wohnungsknappheit ein Mietstopp eingeführt, der in der Bundesrepublik mit Ausnahme West-Berlins bis Ende der 60er Jahre galt. Nach Auslaufen der entsprechenden Regelungen war der Mieteralltag erneut von Änderungskündigungen und Mieterhöhungen geprägt – wieder war Handlungsbedarf zur Regulierung des Wohnungsmarktes gegeben. „1971 wurde dann das Miethöherecht eingeführt, wonach Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben konnten, im Gegenzug wurde die Möglichkeit der Änderungskündigung abgeschafft“, so BMV-Geschäftsführerin Werner.

Gleichzeitig wurde der Ruf nach einer allgemein gültigen Tabelle laut, die die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden sollte. Dafür wurden fünf wesentliche Kriterien entwickelt: Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage einer Wohnung – so entstanden die Mietspiegel und die ihnen noch heute zugrunde liegenden Merkmale.

## Mietspiegel als Preistreiber?

So wichtig die Mietspiegel für die Mietpreisregulierung sind, sie haben auch Schwächen. Nicht selten wird Kritik laut, dass Mietspiegel selbst zum Preistreiber werden. Ursache dafür ist der Umstand, dass in den Mietspiegel nur jene Mieten einfließen, die in den letzten sechs Jahren verändert worden sind. So werden also jüngere, zum Teil auch heftigere Steigerungen berücksichtigt, eine niedrigere, über acht Jahre unveränderte Miete aber nicht. Insofern können Mietspiegel allein den Ist-Zustand des Mietengefüges in einem Ort nicht abbilden.


Allerdings: Kein Mietspiegel ist eine eher schlechte Lösung, vor allem bei Konflikten um Mieterhöhungen. „Diese würden nur anders begründet werden, zum Beispiel mit einem Gutachten oder mit drei Vergleichswohnungen – was aus Mietersicht ungünstiger wäre“, erklärt BMV-Geschäftsführerin Werner.  
*Sandra Diekhoff*

Illustration: Julia Candras

### Mehr Rechtssicherheit durch Mietspiegelpflicht

Die ersten Mietspiegel entstanden 1975 mit Inkrafttreten des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes. In Berlin wurde ein Mietspiegel erstmals Ende der 80er Jahre notwendig, als die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in West-Berlin aufgehoben wurde.

Bislang gab es keine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels. Das Mietspiegelreformgesetz, das zum 1. Juli 2022 in Kraft trat, soll das ändern: Gemeinden, in denen mehr als 50000 Menschen leben, sind nun verpflichtet, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen – dafür haben sie bis zum 1. Januar 2023 Zeit, bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels noch bis 1. Januar 2024. Außerdem können Mietspiegel weiterhin auf freiwilliger Basis erstellt werden. Insbesondere Kommunen stellen dabei als kostengünstige Alternative oft einfache Mietspiegel bereit. *sd*

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Mietergarten

#### Zum Anspruch der Mieter auf Wiederherstellung des Gartenbewässerungsanschlusses.

BGH vom 22.2.2022 – VIII ZR 38/20 –

 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag vom 26.1.1977 über eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden enthielt lediglich eine Regelung zur Nutzung eines Teils der Gartenfläche, nicht aber zum Vorhandensein und zur Verwendung eines Außenwasseranschlusses.

Der Mieter nutzte seit Beginn des Mietverhältnisses eine auf dem Grundstück befindliche Gartenfläche. Im Souterrain des Gebäudes („Waschhaus“) war zunächst ein Wasseranschluss installiert, aus dem die über einen Gartenanteil verfügenden Mieter Wasser zur Bewässerung ihrer Gärten entnahmen. Im Jahr 1995 verlegte die damalige Vermieterin den Wasseranschluss aus dem Souterrain an die Außenseite des Gebäudes und installierte eine separate Wasseruhr. Der Wasseranschluss wurde weiterhin von den Mietern zur Gartenbewässerung genutzt. Der jetzige Vermieter ließ im Jahr 2018 diesen Anschluss entfernen.

Er meinte, dass ein Außenwasseranschluss zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Gartenanteils nicht zwingend erforderlich sei und daher vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht umfasst werde, weil es den Mietern ebenso gut möglich sei, zur Bewässerung eine Regentonne oder eine Gießkanne zu verwenden, mit der das Wasser aus der eigenen Wohnung entnommen werde. Der Mieter klagte in der Folge auf Wiederherstellung eines Außenwasseranschlusses. Das Landgericht gab der Klage des Mieters statt. Die dagegen eingelegte Revision ließ der BGH nicht zu. Er bestätigte aber im Ergebnis die Rechtsauffassung des Landgerichts.

Der Mieter könne gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses verlangen. Der Vermieter sei nach den ergänzend auszulegenden mietvertraglichen Vereinbarungen zur Instand-

haltung dieses Anschlusses und nach dessen Entfernung zu dessen Wiederherstellung verpflichtet.

Das Berufungsgericht habe den Mietvertrag zutreffend dahingehend ergänzend ausgelegt, dass der vertragsgemäße Gebrauch der vermieteten Gartenfläche vorliegend die Überlassung und hiermit korrespondierend auch die Instandhaltung beziehungsweise Wiederherstellung eines funktionsfähigen Außenwasseranschlusses umfasse.

Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB werde, wenn – wie hier – es an einer vertraglichen Vereinbarung fehle, nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in – gegebenenfalls ergänzender – Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung bestimmt.

Grundlage für die Ergänzung des Vertragsinhalts sei dann der hypothetische Wille der Vertragspartner, wobei darauf abzustellen sei, was diese bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten. Dabei sei zunächst an den Vertrag selbst anzuknüpfen, dessen Regelungen und Wertungen sowie Sinn und Zweck Ausgangspunkt der Vertragsergänzung seien. Die Nutzung des Wasseranschlusses im „Waschhaus“ zur Bewirtschaftung des Gartens habe nach den üblichen in der DDR geltenden Gepflogenheiten bis zur Wiedervereinigung zur vertragsgemäßen Nutzung des Gartens gehört.

Das Landgericht habe daher im Wege einer (ergänzenden) Vertragsauslegung zutreffend festgestellt, dass der stattdessen später gelegte Außenwasseranschluss der Durchführung der Gartenpflege durch den Mieter diene und daher zur Gebrauchsüberlassungspflicht (des Vermieters) gehöre. Im Hinblick darauf habe es den Außenwasseranschluss als „Bestandteil des Mietvertrags“ angesehen.

Anschlüsse zählten nicht nur dann zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache, wenn sie für deren Nutzung zwingend notwendig seien. Vielmehr komme es auf die gesamten Umstände des Mietverhältnisses an, aus denen der dem Mieter zu gewährende Standard abzuleiten sei. Dementsprechend sei es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht unter Hinweis auf die seit Beginn des Mietverhältnisses bestehende – außerhalb der Mietwohnung gelegene – Bewässerungsmöglichkeit für die Gärten der Mieter und die übliche Nutzung der Gartenfläche zum Anbau von Gemüse, Blumen und anderen Pflanzen den Wasseranschluss im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung als von dem vertragsgemäßen Gebrauch umfasst angesehen habe.

### Auswechslung der WG-Mitglieder


**a) Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer**

nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.

b) Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.

c) Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines – unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden – Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgehen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

BGH vom 27.4.2022 – VIII ZR 304/21 –

 Langfassung im Internet

Im Jahr 2013 vermietete der Vermieter eine Wohnung mit sieben Zimmern an insgesamt sechs männliche Personen der Jahrgänge 1979 bis 1988. Mit Nachtrag 1 vom 21.2.2017 vereinbarten die damaligen Mieter und sechs weitere Personen, dass fünf der bisherigen Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und dieses mit dem verbleibenden Mieter sowie den sechs hinzukommenden Personen als Mieter fortgesetzt werde.

In einem zweiten Nachtrag wurde im Mai 2017 vereinbart, dass einer der im Februar 2017 eingetretenen Mieter wieder ausscheidet und das Mietverhältnis stattdessen mit einer neu eintretenden Person fortgesetzt wird. Im Oktober 2019 beehrten die aktuellen Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu einem Austausch von vier der Mieter, was der diesmal ablehnte. Die vier Personen, die in das Mietverhältnis eintreten sollen, wohnten bereits im Wege eines Untermietverhältnisses anstelle der vier Mieter, die aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollen, in der Wohnung. Die auf Zustimmung zum Austausch von vier bisherigen durch vier neue Mieter gerichtete Klage wies das Landgericht ab.

Der BGH bestätigte das landgerichtliche Urteil und begründete wie aus den Leitsätzen ersichtlich.

Als Mieter sei nicht eine Wohngemeinschaft in Form einer Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts aufgetreten, sondern die Wohnung sei von sechs natürlichen Personen angemietet worden. Die Parteien hätten auch nicht im Mietvertrag oder in den Nachträgen hierzu ver-

einbart, dass den Mietern ein Anspruch auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen soll oder eine solche Einwilligung vorab erteilt werde.

Die Frage, ob sich aus dem Mietvertrag zwischen den Parteien und den Nachträgen auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ein Anspruch auf Zustimmung in künftige Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu ergebe, sei mittels Auslegung der auf den Abschluss des Mietvertrags und der Nachträge gerichteten Erklärungen der Parteien zu beantworten.

Im Hinblick darauf, dass die Auslegung eines Vertrags stets aufgrund der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu erfolgen habe, verbiete sich eine grundsätzliche und schematische Beantwortung der Frage, ob sich aus einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, ein Anspruch auf eine Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu ergebe.

Das Gesetz sehe ein Recht auf den Wechsel der Mieter auch im Falle einer Mietermehrheit nicht vor. Den Bedürfnissen der Mieter nach Flexibilität sei von Gesetzes wegen durch die Möglichkeit zur Untervermietung nach § 553 Abs. 1 BGB sowie durch die für Mieter kurze Kündigungsfrist des § 573 c Abs. 1 BGB Rechnung getragen. Eine Vereinbarung, die den Mietern einen Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel gewährte oder gar eine bereits antizipierte Einwilligung in einen solchen erteilte, gehe mithin über die gesetzliche Regelung deutlich hinaus, was ohne besondere Anhaltspunkte regelmäßig nicht von dem Willen beider Parteien getragen sein dürfte. Aus dem Umstand, dass ein Mietvertrag mit mehreren, eine Wohngemeinschaft bildenden Mietern geschlossen wurde und dieser weder eine Bestimmung zu einem Mieterwechsel enthalte noch einen solchen ausdrücklich ausschließe, könne dementsprechend nicht abgeleitet werden, dass die Parteien einen Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel begründen wollten.

Im Hinblick auf die häufig gegenläufige Interessenlage der Vertragsparteien könne deshalb nicht allein aus dem erheblichen und beachtenswerten Interesse der Mieter an einem unkomplizierten und jederzeit möglichen Mieterwechsel auf eine vertragliche Vereinbarung eines Anspruchs auf Zustimmung des Vermieters zu künftigen Austauschbegehren der Mieter geschlossen werden. Vielmehr bedürfe es konkreter Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter den Mietern ein derartiges Recht zugestehen wollte.

Allein das Zusammenwohnen mehrerer Personen und die Bezeichnung als Wohngemeinschaft besagten nichts darüber, ob nach dem Willen der Mieter die Mitbewohner jederzeit austauschbar sein sollen und hiermit auch zu rechnen sei. Es sei mithin nicht „allgemein bekannt, dass eine Wohngemeinschaft häufige Ab- und Zugänge ihrer Mitglieder zu verzeichnen habe“. Erst recht müsse ein Vermieter, der einen Mietvertrag mit mehreren Mietern abschließe, nicht ohne Weiteres damit rechnen, dass das Zusammenleben der Mieter nicht auf eine gewisse Konstanz und Dauer, sondern auf einen häufigen

Wechsel der Bewohner angelegt sei. Die Auffassung, dass ein Vermieter durch die Vermietung einer Wohnung an eine Wohngemeinschaft bei deren Mitgliedern für ihn erkennbar das Vertrauen in eine Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel begründe, sei deshalb nicht zutreffend.

In Betracht komme eine derartige Auslegung indes nach den Umständen des Einzelfalls dann, wenn sowohl die Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsschluss ersichtlich davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben könne, weil die Mieter voraussichtlich aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben würden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollten. Das könne insbesondere bei Studenten der Fall sein.

Dies setze indes voraus, dass dem Vermieter diese Umstände vor Vertragsschluss bekannt seien und er sich bewusst und ohne Vorbehalt in Kenntnis der voraussichtlich zu erwartenden Fluktuation zu einem Mietvertrag mit mehreren derartigen Mietern entscheide.

Daraus, dass der Vermieter mehrfach einem Mieterwechsel zugestimmt habe, könne zudem in der Regel nicht abgeleitet werden, dass es ihm auf die Person des Mieters nicht ankomme und er deshalb auch mit künftigen Mieterwechseln einverstanden sein werde.

Im vorliegenden Fall handele es sich nicht um eine Studenten-WG. Es bestünden auch keine Anhaltspunkte für eine konkludente Vereinbarung eines Rechts zum Mieterwechsel. Eine tatsächliche Übung, aus der ein solcher Anspruch hergeleitet werden könnte, liege nicht vor.

Den im Zusammenhang mit den zwei Nachträgen abgegebenen Willenserklärungen sei ein übereinstimmender Wille auf eine entsprechende in die Zukunft gerichtete Bindung nicht zu entnehmen. Ein über die Abgabe der Willenserklärungen im Zuge der Nachtragsvereinbarungen hinausgehendes tatsächliches Verhalten, das als Angebot und Annahme einer derartigen zukunftsgerichteten Vereinbarung angesehen werden könnte, sei nicht ersichtlich.

## Modernisierungszuschlag


**a) Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559 b BGB, wenn sie – im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten – die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.**

**b) Das gilt nicht nur, wenn es sich bei der betreffenden Maßnahme um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde**

**und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen – in der Erhöhungserklärung (zumindest durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags) auszuweisenden – Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss.**

**c) Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.**

BGH vom 20.7.2022 – VIII ZR 361/21 –

 Langfassung im Internet

Im Anschluss an eine mit Schreiben vom Oktober 2017 angekündigte Modernisierung teilte die Vermieterin dem Mieter im September 2018 mit, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1.12.2018 von zuletzt 254,61 Euro um 86,71 Euro auf 341,32 Euro erhöhe.

Dem Schreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt unter anderem Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Der Mieter hielt die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam und bezahlte den verlangten Erhöhungsbetrag nicht.

In der folgenden prozessualen Auseinandersetzung gaben Amts- und Landgericht dem Mieter recht. Jedenfalls bei umfassenden und kostenträchtigen Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise solchen, die außerhalb der Wohnung des Mieters vorgenommen würden oder mehrere Gebäude umfassten, sei zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB eine weitere Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen erforderlich, entschieden die Instanzgerichte. Das könnte etwa durch eine Aufschlüsselung nach verschiedenen Gewerken, „konkreten Arbeitsabschnitten“ oder „greifbaren Einzelarbeiten“ erfolgen. Nur auf diese Weise könne der Mieter den Kostenansatz des Vermieters auf seine Plausibilität und Berechtigung im Hinblick auf etwa in ihm enthaltene, nicht umlagefähige Instandhaltungskosten (§ 559 Abs. 2 BGB) überprüfen.

Der BGH hingegen konnte in der Mieterhöhungserklärung keine formalen Fehler entdecken. Insbesondere sei die Erhöhungserklärung nicht deshalb – aus formellen Gründen – unwirksam, weil die Vermieterin die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung nicht nach den einzelnen angefallenen Gewerken aufgeschlüsselt oder anderweitig (in „konkrete Arbeitsab-

schnitte“ beziehungsweise „greifbare Einzelarbeiten“) untergliedert habe. Das gelte auch dann, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt würden.

Für die Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB sei ausreichend, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweise und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich mache.

Die Hürden für die Mieterhöhungserklärung dürfen in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden. Denn eine Überspannung der Anforderungen könnte dazu führen, dass der Vermieter eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könnte und ihm der Anreiz zur Durchführung von – vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünschten – Modernisierungsmaßnahmen genommen würde.

Welchen weiteren – für die beschriebene Zielsetzung des § 559 b Abs. 1 BGB maßgeblichen – Erkenntnisgewinn die vom Berufungsgericht geforderte weitergehende Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien dem Mieter vermittelte, sei nicht ersichtlich. Zudem habe das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen, dass dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung stehe.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen seien, betreffe allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung nach § 559 BGB. In deren Rahmen obliege dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handele, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen seien.


Da das Berufungsgericht die hierfür erforderlichen Feststellungen bislang nicht getroffen hatte, hat der BGH das Urteil aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

## Mietpreisbremse

**Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556 g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, Abs. 4, § 556 f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, bei dem Abschluss des Mietvertrags handele es sich um die erste Ver-**

**mietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung. Der Vermieter ist nach Maßgabe der Vorschrift des § 556 g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB nicht gehalten, über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen. Es obliegt vielmehr dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556 g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen.**

*BGH vom 18.5.2022 – VIII ZR 9/22 –*

 Langfassung im Internet

Dem im April 2019 über eine Berliner Wohnung abgeschlossenen Mietvertrag war eine Anlage beigelegt, in der der Vermieter erklärte: „Bei dem Abschluss dieses Mietvertrages handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache.“

Der BGH hatte hier unter anderem zu entscheiden, ob dieser Hinweis ausreichte, die Anwendung der sogenannten Mietpreisbremse auszuschließen. Denn umfassend modernisierte Wohnungen unterliegen nach § 556 f Satz 2 BGB nicht der Mietpreisbremse, sofern der Vermieter vorab Auskunft über die Modernisierung gibt. Dem BGH zufolge ist dem mit dem Hinweis auf die Modernisierung Genüge getan.

Nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 4 BGB sei der Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556 f Satz 2 BGB beruhe, verpflichtet, dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft darüber zu erteilen, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handele. Die Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsanpassungsgesetz sähen ausdrücklich vor, dass der Vermieter nach der Bestimmung des § 556 g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB (ebenso wie nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 2 BGB) nicht gehalten sei, bereits vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen, sondern zunächst nur über das „Ob“ einer solchen umfassenden Modernisierung.

Es obliege vielmehr anschließend dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556 g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen, wenn er an der Richtigkeit der Auskunft zweifle (so BT-Drucks. 19/4672, S. 28). Vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters sei es daher ausreichend, wenn der Vermieter – wie hier – mitteile, es handele sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.


Daneben wartet der BGH noch mit folgender „Überraschung“ auf: Habe der Vermieter vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieter hinreichend Auskunft erteilt, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handele (§ 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 4 BGB), umfasse dies auch den Fall der einfachen Modernisierung im Sinne von § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 2 BGB, so dass der Vermieter sich gegebenenfalls auf eine einfache Modernisierung berufen dürfe, sofern sich herausstellen sollte, dass eine umfassende Modernisierung nicht durchgeführt worden sei.


# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREIN

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße



## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


  Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer 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


## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

## Öffnungszeiten

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

Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagsvormittag. 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

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren  
oder am Telefon statt.

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht



## Beratungszentrum


### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht

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


  Frankfurter Allee

 Samariterstraße


## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt

rollstuhlgerecht, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße



## Corona-Prävention und Beratung

In der Geschäftsstelle und allen Beratungsstellen finden zurzeit  
keine Beratungen ohne Terminvereinbarung statt. Bitte verein-  
baren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser  
Servicetelefon ☎ 030-226 260.

- Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske.
- Bitte kommen Sie nach Möglichkeit alleine. Im Beratungszentrum  
Frankfurter Allee kann nur eine Person an der Beratung teilnehmen.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Hus-  
ten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir kön-  
nen Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung  
zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,  
www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Geöffnet sind:

**Lichtenberg**

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1b,

2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

**Marzahn-Hellersdorf**

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring

42

📍 Kienberg/Gärten der Welt

**Pankow**

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

**Reinickendorf**

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe 📍 Wittenau (250 m Fußweg)

und 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

**Steglitz-Zehlendorf**

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43

(hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

**Tempelhof-Schöneberg**

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

**Treptow-Köpenick**

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

**Weiter geschlossen bleibt:**

**Mitte:** Selbsthilfe-, Kontakt- und

Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

### Corona-Prävention und Beratung

In der Geschäftsstelle und allen Beratungsstellen finden zurzeit keine Beratungen ohne Terminvereinbarung statt. Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

- Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske.
- Bitte kommen Sie nach Möglichkeit alleine. Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine Person an der Beratung teilnehmen.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder online an: [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm)

### MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen? Statt des gedruckten MieterMagazin künftig die Online-Ausgabe lesen? Dann melden Sie sich um unter: [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm) Sie erhalten dann statt der Printausgabe per Post künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung: ☎ 030-226 26-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-34710821;  
E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260**

Die Beratung findet statt:

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

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

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 030-2943107 oder  
☎ 0178/7800780  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 030-20989265 oder  
☎ 0163/8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich. Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
  - Schönheitsreparaturen
  - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
  - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
  - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
  - Hausrat
  - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
  - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
  - Geräuschmessung für technische Anlagen
  - Elektromog/Mobilfunk
  - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
  - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

**Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr**  
Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, S Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen  
**Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0**

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

##### ■ Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast

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

##### ■ Kleines Theater

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

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)  
☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)  
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

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

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

##### Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

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

##### Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, [christel@berliner-mieterverein.de](mailto:christel@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-226 26-144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

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

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV  
[christel@berliner-mieterverein.de](mailto:christel@berliner-mieterverein.de)  
☎ 030-226 26-144

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow, Thomas Meißner, Theo Daniel Diekmann

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11

(Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS

& WhatsApp auch sonntags),

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

#### Der offene Mitgliedertreff

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

**Ort:** 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](mailto:bmvm-neukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

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

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“

jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr

im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovicyeny

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

#### Was ich als Mieter wissen muss

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

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



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

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

48 Seiten,  
5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE**

**STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

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