



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

November  
11/2023

**VERBANDS-  
MITGLIEDSCHAFTEN**

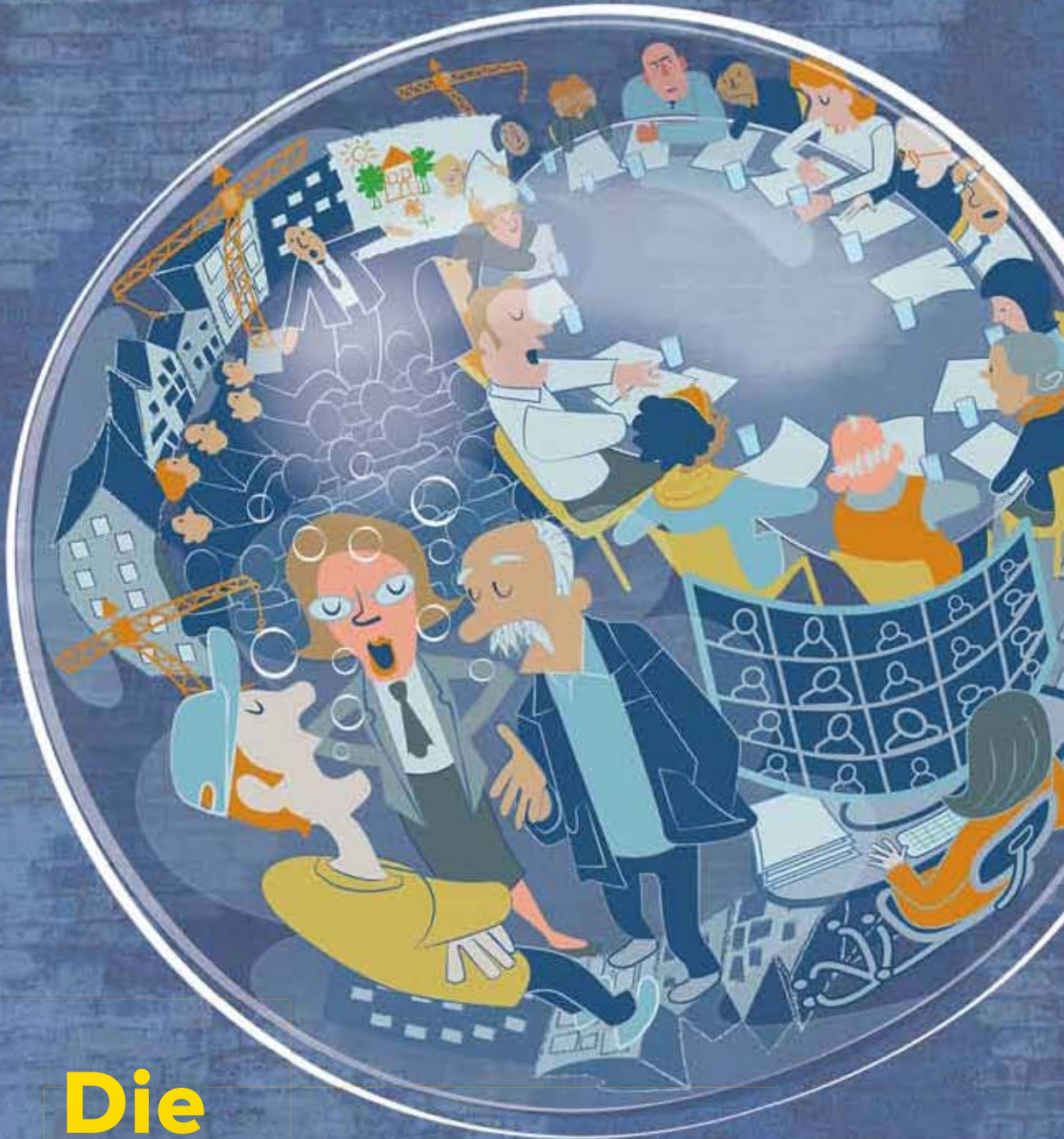
**Kommunale  
Vermieter und  
die Immo-Lobby**

**WOHNGIPFEL**

**14 Punkte  
und nichts zur  
Mietenfrage**

**HÄUSLICHE GEWALT –  
EINE ERINNERUNG**

**Zwischen Prügel  
und Goldkettchen**



# Die Bündnis- Blase

Warum Politiker mit den Akteuren des Wohnungsmarkts  
Kooperationen suchen und diese meistens scheitern

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

## Viel Wissen für wenig Geld



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

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

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

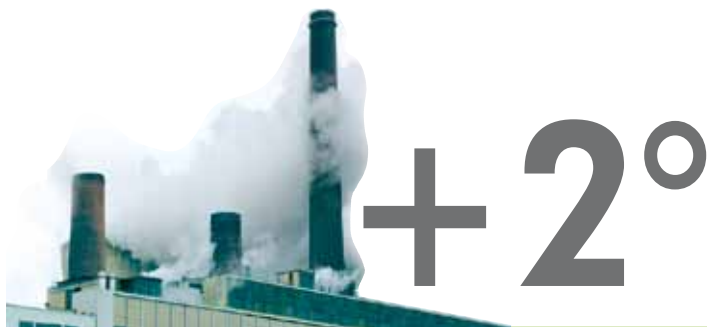
Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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



Schreiben Sie uns unter:

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



## Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. **Höchste Zeit zu handeln!**  
[www.bund.net/klimaschutz](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)

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

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



## PANORAMA

Vergesellschaftung: <b>Vorbei die Zeit der Tatenlosigkeit</b> .....	6
Buch: <b>Vorhandenen Wohnraum besser nutzen</b> .....	6
Bebauung Oranien-/Ecke Manteuffelstraße: „... <b>braucht in diesem Kiez kein Mensch</b> “ .....	7
Sondervermögen Klimaschutz: <b>Fünf Milliarden – wofür genau, weiß noch niemand</b> .....	7
Allgemeines Recht auf Wohnungstausch: <b>Zumutbarkeit mit Einschränkungen?</b> .....	8
Buch: <b>Der rote Ku'damm</b> .....	8
Fragen an Carla Dietrich: <b>„Gute Arbeitsbedingungen und gutes Wohnen gehören zusammen“</b> .....	9
IBB-Wohnungsmarktbarometer: <b>Die Versorgungslücken nehmen weiter zu</b> .....	9
Vonovia: <b>„Wir bauen wieder, wenn es sich lohnt“</b> .....	10
Wer (ver-)kauft Berlin? <b>Ein Netz gegen den Ausverkauf</b> .....	10
Kooperationsvereinbarung: <b>Verschlechterungen – wohin man schaut</b> .....	11
Buch: <b>„Wie ein Faustschlag“</b> .....	11
Mietpreisbremse: <b>Alles nur Schüsse aus der Wortkanone?</b> ....	12
Buch: <b>Wir sind die Stadt</b> .....	12
Wärmeplanungsgesetz: <b>Nachbesserung eingefordert</b> .....	13
Ausflug: <b>Bei Anna Seghers in Adlershof</b> .....	13

## TITEL

<b>Die Bündnis-Blase:</b> Warum Politiker mit den Akteuren des Wohnungsmarktes Kooperationen suchen und diese meistens scheitern .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Verbandsmitgliedschaften: <b>Kommunale Vermieter und die Immo-Lobby</b> .....	19
Holzbauweise: <b>„Den Rohstoff haben wir vor der Haustür“</b> ...	20
Wohngipfel: <b>14 Punkte und nichts zur Mietenfrage</b> .....	21
Häusliche Gewalt – eine Erinnerung: <b>Zwischen Prügel und Goldkettchen</b> .....	22
Lichtverschmutzung: <b>Der Dunkelheit eine Chance</b> .....	24
Landgericht zeigt Grenzen auf: <b>Gewinn aus Untervermietung?</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	30

## SERVICE

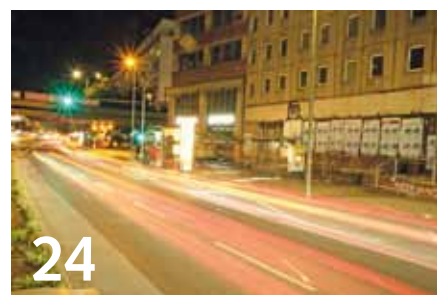
Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



Das Kalkül der Politik, **wohnungspolitische Erfolge durch Bündnisse** mit Akteuren aus Interessenvertretungen und Wirtschaft schnell und einvernehmlich auf den Weg zu bringen, geht nicht auf. Der Webfehler: **Ausgehandelte Vereinbarungen sind nicht verbindlich.**



Die Stadt hat respektable Beispiele von **Wohnhäusern aus Holz**. Der Baustoff gilt als nachhaltig, und er wächst vor der Tür. Dennoch kommt das Bauen mit dem natürlichen Material in Berlin nur schleppend in Gang.



Nach Luftschadstoffen und Lärmemissionen findet auch die Bekämpfung der **Umweltverschmutzung durch Licht** zunehmende Beachtung.

Abbildungen: Henning Schacht,  
Sabine Mittermeier, Nils Richter ·  
Titel: Lisa Smith



Dieses Symbol markiert Beiträge im MieterMagazin, in denen Wohnen und Klimaschutz thematisiert werden.

**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 den Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.**

## Berichtigungen

In der Ausgabe 9/23 des MieterMagazins findet sich auf Seite 12 im Beitrag „Gebäudeenergiegesetz: Der Förderungsverzicht wird finanziell belohnt“ die Angabe „Mit einer Förderung von 30 Prozent können Vermieter:innen pro 10000 Euro Kosten monatlich 700 Euro auf die Miete umlegen“. Heißen muss es richtig: „... jährlich 700 Euro ...“. In der Ausgabe 10/23, Seite 8, wird im Beitrag „Vonovia-Haus Usedomer Straße 15: Romantisches Flair mit Stützen“ eine Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins zitiert. Ihr Name ist Cordula Graunke und nicht, wie geschrieben, Cornelia Graunke. In der MM-Ausgabe 9/2023 wurde in der Titel-Geschichte „In den Fängen der Kapitalmarktregeln – Warum

Wohnraum nicht an die Börse gehört“ auf Seite 15 unten rechts neben dem Bild des ehemaligen Deutsche-Wohnen-Chefs Michael Zahn ein Zitat aufgeführt, das nicht von ihm, sondern vom Vorstandsvorsitzenden der Vonovia, Rolf Buch, stammt. Die Redaktion

Betr. MieterMagazin 9/2023, Seite 24, Birgit Leiß: „10 Fragen zur Abmahnung. Die gelbe Karte im Mietverhältnis“

## Fristlose Kündigung droht noch früher

In Bezug auf eine außerordentliche fristlose Kündigung ist Ihnen ein gerichtlich relevanter Fehler unterlaufen.

Laut 543 BGB kann fristlos gekündigt werden, „wer in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht – und nicht erst bei einem Mietrückstand, bei dem „mehr als zwei Monatsmieten zusammengekommen“ sind, wie es bei Ihnen auf Seite 24 zu lesen ist. Auch kann fristlos gekündigt werden, wenn jemand „für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines

nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist“, also bei einer noch geringeren Mietschuldhöhe. Susanne Gerull per E-Mail

Die Erläuterungen von MieterMagazin-Leserin Susanne Gerull sind richtig. Die Redaktion

Mietermagazin 10/2023, Seite 14 ff, Birgit Leiß: „ Wann steht das Fernwärmenetz? Berlins langer Weg zum klimaneutralen Heizen“

## Die Wasserwerke?

Sie schreiben auf Seite 17 im Kasten „So funktioniert Fernwärme“ in der mittleren Textspalte „... und die Berliner Wasserwerke ...“.

Habe ich diesen Satz – oder aber den gesamten Artikel – falsch verstanden???

Konrad Fromm per E-Mail

Sie haben alles richtig verstanden – die Angabe an der von Ihnen beschriebenen Stelle in der Infobox ist nicht korrekt: Das Berliner Fernwärmenetz wird nicht von den „Wasserwerken“, sondern vom Energieversorger Vattenfall betrieben – so wie es an anderer Stelle der Titel-Geschichte korrekt geschrieben wurde. Bitte entschuldigen Sie den Fehler. Die Redaktion

## 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: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 71. Jahrgang 2023

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Elena Sager, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: [a.erkant@berliner-mieterverein.de](mailto:a.erkant@berliner-mieterverein.de), Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **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



## Augenblicke

Einsenderin dieses Fotos ist Cornelia Bördlein. Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen und Wohnumfeld aufgenommen haben, schicken Sie es mit einem von Ihnen gewählten Titel dem MieterMagazin. Per Mail [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de), per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

[www.facebook.com/BerlinerMieterverein/](https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/)

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

### 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)

## Vorstandssprechstunde

Nachdem Dr. Jutta Hartmann ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt hatte, wurde auf der Beiratssitzung am 18. September 2023 Carla Dietrich kommissarisch in den Vorstand gewählt: Interview auf Seite 9.

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

Nächste Termine: Mittwoch, 15. November und Mittwoch, 20. Dezember 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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



### Mieterhöhungen durch Heimstaden - Nein Danke!

**Vorsicht: Viele Mieterhöhungsverlangen weisen Fehler auf, z.B.**

- \* Kappungsgrenze von max. 15% innerhalb von 3 Jahren wird überschritten
- \* Erhöhung der Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund falscher Einordnung in den Mietenspiegel
- \* Bruttokaltmiete wird versucht in Nettokaltmiete umzuwandeln



## Mieterhöhungen bei Heimstaden

Die Initiative Stopheimstaden ([stopheimstaden.org](http://stopheimstaden.org)) und die Mietervereine von Berlin und Hamburg haben eine Infokampagne für betroffene Mieter:innen gestartet. Der Flyer liegt in den Beratungszentren aus oder kann per Mail an [info@stopheimstaden.org](mailto:info@stopheimstaden.org) bezogen werden. Wichtige Fragen und Antworten finden Sie zudem auf [www.kurzelinks.de/faq-heimstaden](http://www.kurzelinks.de/faq-heimstaden)

## Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

### Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon ☎ 030-226 260

## Im Notfall: Akutberatung ohne Termin

Auch im Mietverhältnis kann es akute Probleme geben. Ein Wasserschaden ist aufgetreten, eine Kündigung eingegangen, oder eine Frist droht abzulaufen ... Wir hoffen, dass Ihnen derartig unangenehme Vorfälle erspart bleiben. Falls aber doch einmal ein Notfall eintritt, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne auch ohne Terminvereinbarung zur Seite. Die Zeiten für die Akutberatung ohne Termin finden Sie auf der Seite 31 des MieterMagazins. Bei intensivem Beratungsbedarf werden wir Sie gegebenenfalls nach einer ersten Einschätzung bitten, zusätzlich einen Termin zu vereinbaren.

**For consultations in English please make an appointment.**

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.

### Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle Perleberger Straße 44

Achtung: Die Beratungsstelle ist vorübergehend geschlossen. Es finden keine Beratungen statt.

## Gesucht: die hellen Sterne der Vermieterzunft

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)



## VERGESELLSCHAFTUNG

## Vorbei die Zeit der Tatenlosigkeit

Weil der Senat die Umsetzung des erfolgreichen Volksentscheids bislang nur in Form eines vorgeschalteten Rahmengesetzes vage angekündigt hat, startet die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ nun ein neues Volksbegehren, an dessen Ende ein konkretes Gesetz zur Vergesellschaftung großer Wohnkonzerne stehen soll.

Am 26. September, genau zwei Jahre nachdem die Berliner:innen dafür mehrheitlich gestimmt haben, die Bestände von Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mindestens 3000 Wohnungen in Gemein-



Foto: Christian Muhrbeck

eigentum zu überführen, kündigte die Enteignungsinitiative ein neues Volksbegehren an.

Bislang zögert der Senat die Umsetzung des Volksentscheids von 2021 hinaus, obwohl eine Expertenkommission im Juni zu dem Ergebnis kam, dass eine Vergesellschaftung rechtlich und finanziell machbar ist. „Während wir Mieter:innen immer tiefer in der Wohnungsmisere versinken und die Immobilienkonzerne aus unserer Not Profite schlagen, lässt der Senat keinen Zweifel daran, dass er die Vergesellschaftung von Wohnraum mit allen Mitteln verhindern will“, erklärt Veza Clute-Simon, Sprecherin der Initiative zum Volksbegehren. „Dem werden wir nicht mehr weiter tatenlos zuschauen.“

„In den kommenden Monaten werden wir mit fachkundigen Jurist:innen und Expert:innen aus Zivilgesellschaft und Wissenschaft zusammenarbeiten, um ein rechtssicheres



Foto: Peter Homann/Gegeindruck

und verlässliches Vergesellschaftungsgesetz zu erarbeiten“, kündigt Initiativensprecher Achim Lindemann an. Mit dem Gesetz sollen die Wohnungen großer profitorientierter Wohnungskonzerne in Gemeineigentum überführt werden, um dauerhaft bezahlbare Mieten zu sichern und den Wohnraum demokratisch zu verwalten.

Der Gesetzestext soll im kommenden Jahr fertig sein. Nach den zwei Phasen des Unterschriftensammelns könnte er am Tag der Bundestags-

wahl 2025 oder der Abgeordnetenhauswahl 2026 zur Abstimmung kommen. Im Erfolgsfall würde das Vergesellschaftungsgesetz sofort in Kraft treten.

Der Berliner Mieterverein begrüßt das Vorgehen. „Der Schritt der Initiative ist angesichts der langen Verzögerung nachvollziehbar“, sagt Geschäftsführerin Ulrike Hamann. „Er setzt den Senat unter Druck, endlich das Votum der Berliner Bevölkerung umzusetzen.“

Jens Sethmann

Enteignungsinitiative: „Wir werden ein rechtssicheres Gesetz erarbeiten.“  
BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann: „Ein nachvollziehbarer Schritt.“

■ Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen:  
<https://dw.enteignen.de/>

## BUCH

## Vorhandenen Wohnraum besser nutzen



Daniel Fuhrhop: *Der unsichtbare Wohnraum – Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraum-mangel, Klimakrise und Einsamkeit, Bielefeld 2023, Print: 50 Euro, E-Book: kostenlos unter [www.transcript-verlag.de](http://www.transcript-verlag.de)*

Besonders in Großstädten wird Wohnraum verzweifelt gesucht. Doch die Patentlösung „Bauen, bauen, bauen“ hilft nicht. Neubau ist teuer, verbraucht Fläche und schadet dem Klima. Der Wohnwende-Ökonom Daniel Fuhrhop plädiert dafür, den vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen. Er nimmt den „unsichtbaren Wohnraum“ in den Blick: ungenutzte Zimmer in großen Wohnungen, oft ehemalige Kinderzimmer bei alleinstehenden älteren Menschen, die den Raum nicht benötigen. Untersucht werden praktische Methoden zur Erschließung dieser Wohnraumreserven durch Untervermietungen, die Bildung von sogenannten Wohnpaaren nach dem Modell „Wohnen für Hilfe“, durch Umbauten und durch die Abtrennung von Einliegerwohnungen sowie durch den Wohnungstausch. Fuhrhop erläutert Möglichkeiten für ein flächensparendes Wohnen, entwickelt ein Konzept für eine Wohnwünsche-Beratung und schlägt ein Förderprogramm „Suffizienzwohnen“ vor. Sein Fazit: Es könnten 100 000 Wohnungen entstehen – ohne Klimabelastung und mit der Chance auf mehr Nähe und Nachbarschaft. Das ist sicher nicht die Patentlösung für alle Fälle, aber ein noch viel zu wenig beachteter Lösungsansatz für die Wohnungskrise. js

## BEBAUUNG ORANIEN-/ECKE MANTEUFFELSTRASSE

### „... braucht in diesem Kiez kein Mensch“

In Kreuzberg regt sich Widerstand gegen die Bebauung der symbolträchtigen Brache Oranienstraße 1, Ecke Manteuffelstraße. Geplant ist nicht etwa Wohnraum, sondern ein siebengeschossiges Hotel mit 107 Zimmern inklusive Coworking Space im Erdgeschoss. Beim Bezirk sieht man kaum Möglichkeiten, die Genehmigung dafür zu versagen.

„Diese Planung ist ein Witz“, kommentierte Anwohnerin und Ex-Besitzerin Gertrud Trisolini die Vorstellung des Bauvorhabens im Bauausschuss des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg. Seit über 40 Jahren blickt sie auf die Baugrube. Das Grundstück soll drei, nach anderen Angaben vier untereinander zerstrittenen Eigentümern gehören. Ein Verkauf oder eine Bebauung gestaltete sich daher schwierig. Doch Mitte September hat die Projektentwicklungs-

gesellschaft Townscape, mittlerweile von den Eigentümern beauftragt, beim Bezirksamt einen Antrag auf Vorbescheid für einen siebengeschossigen Beherbergungsbetrieb gestellt. Ob ein Hotel planungsrechtlich zulässig ist, wird nach Auskunft des Bezirksamtes derzeit geprüft. Im Bauausschuss Anfang Oktober hieß es dazu, es gebe „kaum Möglichkeiten“, die Genehmigung zu verweigern. Gefragt wurde in dem Antrag vor allem nach Befreiungen, etwa von der Einhaltung der fest-



Fotos: Nils Richter

gesetzten Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl. Geplant ist also mehr Dichte, kritisiert Gertrud Trisolini. „Das passt doch gar nicht hierher. Außerdem: Noch mehr Touristenunterkünfte und Coworking Spaces braucht in diesem Kiez kein Mensch.“ Auch im Nachbarhaus, der Oranienstraße 3, will man den Bau verhindern. Schon einmal, in der Skalitzer, Ecke Mariannenstraße war der Protest gegen ein Hostel erfolgreich. *Birgit Leiß*

Die Nachbarn in der Oranienstraße 3 protestieren mit Transparenten gegen das Bauvorhaben, Dauerbrache Oranienstraße 1

## SONDERVERMÖGEN KLIMASCHUTZ

### Fünf Milliarden – wofür genau, weiß noch niemand

Im Juli hat der Senat beschlossen, ein milliardenschweres „Sondervermögen Klimaschutz, Resilienz und Transformation“ aufzulegen. Noch immer ist unklar, wofür das Geld ausgegeben werden soll.

Während in den Beratungen über den Berliner Doppelhaushalt für die Jahre 2024 und 2025 um Sparvorgaben gefeilscht wird, stellt der Senat satte fünf Milliarden Euro für ein Sondervermögen Klimaschutz in

Aussicht. Im Jahr 2026 kann es sogar auf zehn Milliarden Euro aufgestockt werden.

Einen ausgereiften Plan, wofür das Geld verwendet werden soll, hat man noch nicht. Unter der Überschrift „Klimaschutz, Resilienz und Transformation“ lässt sich vieles unterbringen. Als sicher gilt, dass 98 Millionen Euro für Tiefenbohrungen zur Erdwärmenutzung finanziert werden. Im Gebäudebereich soll das Geld vorrangig für öffentliche Immobilien verwendet werden. Innensenatorin Iris Spranger (SPD) hat gleich den Bedarf zur Sanierung aller Polizeiwachen angemeldet. Allein dies würde 2,1 Milliarden Euro aufzehren. Das Sondervermögen soll keine laufenden Programme ersetzen, sondern zusätzliche Maßnahmen ermöglichen. Es ist also nicht dazu da, Löcher im regulären Haushalt zu stopfen oder lange verschlepp-

te Sanierungen nachzuholen. Der Senat will einen Lenkungsausschuss einsetzen, der Empfehlungen ausspricht, welche Maßnahmen mit welcher Priorität umzusetzen sind. Zurzeit durchläuft das Sondervermögen Klimaschutz aber noch eine rechtliche Überprüfung. „Wir erwarten Anfang November hierzu ein umfangreiches juristisches Gutachten“, sagt Finanzsenator Stefan Evers (CDU). Für das Vorhaben nimmt Berlin Kredite auf. Das könnte als Verstoß gegen die Schuldenbremse gesehen werden. So bezweifelt etwa der Bund der Steuerzahler, dass die Klimanotlage eine rechtlich hinreichende Ausnahme-situation darstellt. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) hat sich dafür ausgesprochen, die Schuldenbremse auf Landesebene auszusetzen.

*Jens Sethmann*

Foto: Wikipedia



Der für tiefe Erdwärme-Bohrungen vorgesehene Betrag macht ein Fünftel des Etats aus





Illustration: Julia Gandras

## ALLGEMEINES RECHT AUF WOHNUNGSTAUSCH

### Zumutbarkeit mit Einschränkungen?

**Der Bauausschuss im Bundestag hat in einer öffentlichen Anhörung Expertinnen und Experten zum Recht auf Wohnungstausch befragt. Dabei wurde deutlich: Ein Hemmnis für ein solches Recht könnte vor allem in der Unzumutbarkeit für Vermieter liegen.**

Die Linke hat die Bundesregierung aufgefordert, per Gesetz Mieterinnen und Mietern den Wohnungstausch zu ermöglichen. Vermieter:innen sollen grundsätzlich zur Zustimmung verpflichtet werden und könnten diese nur aus besonders triftigen Gründen verweigern.

Vorbild ist Österreich, wo der § 13 des dortigen Mietrechtsgesetzes ein solches Recht enthält. Allerdings wurde dies durch den Obersten Gerichtshof stark eingeschränkt. So müssen Tauschwillige nachweisen, dass sie sich intensiv um eine freie Wohnung bemüht haben, bevor sie das Recht auf Wohnungstausch in Anspruch nehmen können. Aus diesem Grund bezeichnete die Expertin Elke Hanel-Torsch von der Mietervereinigung Österreichs die derzeitige Situation als „totes Recht“, das in der jetzigen Form nicht als Vorlage für einen deutschen Gesetzentwurf dienen könne.

Dem Gedanken des Tauschrechts zustimmend, aber auch skeptisch äußerte sich Dr. Ulrike Hamann, die Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Vor allem müsse es klare Bestimmungen geben, unter welchen Voraussetzungen ein Tausch möglich und wann ein Tausch für die Vermieterseite unzumutbar sein soll, um für Mie-

ter:innen das Risiko eines Prozesses zu vermeiden.

In Bausch und Bogen lehnte hingegen Prof. Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck die erzwungene Zustimmung ab, da eine Pflicht zu einem nicht gewollten Vertrag nicht mit der Verfassung vereinbar sei.

Schon jetzt böten einzelne Wohnungsunternehmen den Wohnungstausch auf freiwilliger Basis an, wie Carsten Herlitz vom Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. berichtete. Allerdings mit mäßigem Erfolg, bei 300000 Wohnungen im Bestand habe es nur 80 Anfragen gegeben, und bisher keinen tatsächlich erfolgten Tausch.

Insgesamt erscheint nach der Anhörung ungewiss, ob und in welcher Form ein Recht auf Wohnungstausch geschaffen werden wird.

*Stefan Klein*

Beim Thema allgemeines Wohnungstauschrecht werden das Für und das Wider jetzt sorgfältig gewogen

## BUCH

### Der rote Ku'damm



*Irma Leinauer: Magistrale der Moderne, Berlin 2023, 60 Euro*

34 Jahre nach dem Mauerfall will Berlin mit Bauwerken, die in der geteilten Stadt Geschichte geschrieben haben, wieder Weltkulturerbe werden. Mit dabei sind das Hansa-Viertel, das Corbusier-Haus – und KM II, der zweite Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee vom Strausberger Platz bis zum Alexanderplatz. Die Stadt- und Regionalplanerin Irma Leinauer beleuchtet auf 600 Seiten mit 500 Abbildungen akribisch die Planungsgeschichte und Architektur des „roten Ku'Damms“, wie das Ensemble der Ost-Berliner Nachkriegsmoderne auch genannt wurde.

Der Sowjet-Führer Nikita Chruschtschow hatte nach Stalins Tod 1953 den Daumen über die bis dahin entstandene Trasse im Zuckerbäcker-Stil gesenkt. In Zeiten der Entstalinisierung war die Allee, die damals sogar Stalins Namen trug, nicht mehr angesagt: Ein neuer Kurs für Wiederaufbau und Architektur musste her!

So entstand KM II in der Zeit von 1959 bis 1969: spiegelbildlich ausgerichtete Häuserreihen, das Kino International, das Restaurant Moskau, die Mokka-Milch-Eisbar, das Hotel Berolina und auf den breiten Fußgängerwegen auch die gläsernen Pavillons der Begehrlichkeiten. KM II war warmes Wasser aus der Wand, Wohnungen mit zentraler Heizung und privater Inntoilette, die trotz dieses Luxus und langer Wartezeiten der Volksmund dennoch mit dem abwertenden Begriff Arbeiterschließfächer belegte. esa



## FRAGEN AN CARLA DIETRICH

# „Gute Arbeitsbedingungen und gutes Wohnen gehören zusammen“

Carla Dietrich wurde auf der Beiratssitzung des Berliner Mietervereins im September kommissarisch in den Vorstand des Berliner Mietervereins gewählt. Die 43-jährige Politikwissenschaftlerin ist bei der Gewerkschaft ver.di Berlin-Brandenburg zuständig für die Wohnungswirtschaft und Facility-Unternehmen. Zudem sitzt sie als Beschäftigtenvertreterin im Aufsichtsrat der Gewobag und ist Mitglied im Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin.

**MieterMagazin:** Welche Berührungspunkte hatten Sie bisher zum Mieterverein?

**Carla Dietrich:** Zunächst einmal persönliche: Ich bin seit 2018 Mitglied. Einmal im Jahr gehe ich in die Beratung und einmal im Jahr treffe ich mich mit meinem Vermieter vor Gericht, um meine Ansprüche durchzusetzen. Im Fachbeirat der

Wohnungsversorgung Berlin hat sich eine gute Zusammenarbeit mit dem Berliner Mieterverein entwickelt. Ich habe mich dann auch mit immer mehr Mieterinitiativen vernetzt. Ich habe schnell gemerkt, dass es in meiner gewerkschaftlichen Arbeit auch viele Schnittpunkte mit der Wohnungspolitik gibt. Gutes Wohnen und gute Arbeitsbedingungen gehören zusammen.

**MieterMagazin:** Aber höhere Löhne, beispielsweise für Hausmeister, bedeuten auch höhere Betriebskosten für die Mieter:innen.

**Carla Dietrich:** Genau so argumentieren die Wohnungsunternehmen. Dabei sind die Lohnkosten nur ein geringer Teil der Gesamtmiete. Das zunehmende Outsourcing von Dienstleistungen der Wohnungsbau-gesellschaften – auch der landeseigenen – an Billig-Anbieter hat deutliche Auswirkungen auf die Qualität. Wie schnell und wie gut etwas

Foto: Sabine Mittermeier



Die Gewerkschafterin Carla Dietrich gehört dem Vorstand des Berliner Mietervereins seit September kommissarisch an

repariert wird, ob sich im Hof der Müll türmt oder nicht – solche Dinge sind schließlich elementar im Mietverhältnis.

**MieterMagazin:** Wie sind Sie zu Ihrer neuen Aufgabe beim Berliner Mieterverein gekommen?

**Carla Dietrich:** Ich war schon überrascht, als ich gefragt wurde, aber es reizt mich, Gewerkschaftspositionen einzubringen. Dass ver.di und der Mieterverein näher zusammenrücken, finde ich spannend. Ich war ohnehin auf der Suche nach einem Ehrenamt – und jetzt hat das Ehrenamt mich gefunden.

Interview: Birgit Leiß

## IBB-WOHNUMARKTBAROMETER

# Die Versorgungslücken nehmen weiter zu

■ IBB-Wohnungsmarktbarometer 2023:

[www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer)

**Wohnungsmarkt-Fachleute sehen keine Anzeichen für eine Entspannung des Berliner Wohnungsmarkts. Besonders im unteren Preissegment bleibt die Lage verzweifelt. Das ist ein Ergebnis des IBB-Wohnungsmarktbarometers 2023.**

Auch wer 15 Euro pro Quadratmeter ausgeben kann, sucht zurzeit vergeblich eine Wohnung



Foto: Sabine Mittermeier

Die Investitionsbank Berlin (IBB) befragt jedes Jahr Expert:innen zu ihren Einschätzungen über den Wohnungsmarkt. Das Ergebnis bleibt für Mieter:innen seit Jahren in gleichem Maße unerfreulich. Während im oberen Preissegment die Fachleute von einem ausgewogenen Markt sprechen, verschlechtert sich die Lage im mittleren, im unteren und im preisgebundenen Segment weiter. Hier tun sich „brisante und weitreichende Versorgungsdefizite“ auf, so der Bericht.

Bezeichnenderweise hat die IBB die Kategorien dem allgemein steigenden Mietniveau angepasst. Als unteres Preissegment gelten nun Nettokaltmieten bis 9 Euro pro Quadratmeter, das mittlere Segment geht jetzt bis 15 Euro.

Gefragt hatte die IBB in diesem Jahr nach Vermietungswegen. Wohnungssuchende nutzen überwiegend Online-Vermietungsplattformen, suchen aber zunehmend auch direkt auf den Internetseiten der Wohnungsunternehmen oder über private Kontakte. Wohnungsmarktstudien, die auf den Angeboten von Immobilienportalen beruhen, verlieren dadurch an Aussagekraft. Ökologisch-nachhaltiges Wohnen hat nach Ansicht der Fachkundigen künftig den größten Stellenwert, gefolgt vom barrierearmen und betreuten Wohnen im Alter. Nur wenig Zukunft sagen die Expert:innen den Wohnformen voraus, die gerade den Markt überschwemmen: dem befristeten und dem möblierten Wohnen.

Jens Sethmann

## VONOVIA

## „Wir bauen wieder, wenn es sich lohnt“

Der Wohnungskonzern Vonovia legt alle Neubauprojekte auf Eis. Nach Unternehmensangaben werden dadurch 60000 Wohnungen vorerst nicht gebaut.

Stolz führte Vonovia-Vorstandschef Rolf Buch die Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) über die Baustelle der „Hygge Höfe“: In Kaulsdorf baut die Vonovia-Tochter Buwog 166 Wohnungen in Holzbauweise. Und noch am selben Tag düpierte Buch die Ministerin mit der Ankündigung, bis auf weiteres keine Neubauten mehr zu beginnen: „Wir machen alles fertig bis zum Baurecht. Und hoffen, dass sich Bauen bald wieder lohnt und rechnet. Dann wollen wir sofort wieder bauen“, sagte er zur Funke-Mediengruppe. Neben den hohen Baukosten sei auch die Debatte um einen Mietestopp schuld an der

Foto: Britta Pedersen/pa



Vonovia-Chef Rolf Buch (rechts) führt Bauministerin Geywitz durch eines der vorerst letzten Bauprojekte seines Unternehmens

Zurückhaltung. „Allein die Diskussion erschwert schon neue Investitionen“, so Buch.

Schon im Januar hatte Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen angekündigt, im Jahr 2023 keine neuen Bauprojekte zu beginnen. In Berlin waren davon 1500 geplante Wohnungen der Vonovia und ihrer Tochterunternehmen Deutsche Wohnen und Buwog betroffen. Nun sollen bundesweit 60000 Neubauwohnungen auf Eis gelegt werden.

Der börsennotierte Konzern, der das Jahr 2022 mit einem Gewinn von zwei Milliarden Euro abgeschlossen hat und daraufhin 676 Millionen Euro an seine Aktionäre ausschüt-

tete, hat sich noch nie übermäßig im Neubau engagiert. Bei mehr als 500000 Bestandswohnungen hat die Vonovia im Jahr 2022 konzernweit nur 2071 Wohnungen errichtet. In den Vorjahren waren es jeweils deutlich unter 1500.

Mit der Bauabsage missachtet Vonovia auch demonstrativ die Neuverpflichtung aus dem Berliner Wohnungsbündnis. „Nicht enteignen schafft wohl auch keine einzige neue Wohnung“, kommentierte der Linken-Baupolitiker Niklas Schenker und persifliert damit das übliche Argument gegen die Vergesellschaftung von Konzern-Wohnungsbeständen. *Jens Sethmann*

## WER (VER-)KAUFT BERLIN?

## Ein Netz gegen den Ausverkauf

■ Wer (ver-)kauft Berlin? Informationen, interaktive Karte, Unterstützung anbieten und mitmachen unter: <https://cmmm-maps.eu/berlin/de>

Eines der Vorbilder des Netzprojekts: In der Karl-Marx-Allee haben Mieter gemeinsam den Verkauf ihrer Wohnungen an die Deutsche Wohnen verhindert

„Wir wollen Berlin zurückkaufen – Haus für Haus.“ Nichts Geringeres ist das Ziel des Projekts „Wer (ver-)kauft Berlin?“ Es vernetzt Leute, die sich für gemeinwohlorientierte Besitzverhältnisse im Wohnungsbereich einsetzen wollen.

Wenn der Verkauf eines Mietshauses droht, bedeutet das für die Mieterschaft meist nichts Gutes. In der Regel planen neue Eigentümer:innen Modernisierungen, Mieterhöhungen, Eigentumsu mwandlung oder gar alles zusammen. Das kommunale Vorkaufsrecht, das spekulative Immobiliendeals in Milieuschutzgebieten verhindern konnte, ist seit einem Gerichtsurteil im November 2021 kaum noch nutzbar. Kann man Wohnhäuser nicht auf anderen Wegen vor der Verwertungsmühle retten?

Das Projekt „Wer (ver-)kauft Berlin?“ will mit einer Karte im Internet Hausgemeinschaften und einzelne Mieter:innen, die sich diese Frage stellen, mit Leuten zusammenbringen, die möglicherweise Antworten haben. Verzeichnet sind in dem Stadtplan zum Beispiel die Plattform AKS Gemeinwohl, die Genossenschaftliche Immobilienagentur GIMA, die Stadtbodenstiftung, das 200-Häuser-Netzwerk und das Initiativenforum, die alle zu den Unterstützern des Projekts gehören. Auch alle Häuser, bei denen das Vorkaufsrecht gegriffen hat, sind aufgeführt. Außerdem können sich Mieter:innen eintragen, die aktiv werden wollen und organisatorische oder wohnungspolitische Hilfe suchen. So können Betroffene miteinander in Kontakt kommen und ein solida-

risches Netzwerk aufbauen. Die Macher:innen wollen sowohl die Menschen zum Handeln anregen als auch Druck auf die Politik ausüben: Informationen über die Besitzverhältnisse von Immobilien und Verkaufsabsichten sollen frei verfügbar sein und das Vorkaufsrecht müsse endlich wiederhergestellt werden. *Jens Sethmann*

Foto: Christian Muhrbeck





## Verschlechterungen – wohin man schaut

Der Senat hat mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine neue Kooperationsvereinbarung geschlossen. Für Mieter:innen ist sie eine „wesentliche Verschlechterung“, so der Berliner Mieterverein (BMV).

Nachdem zuletzt die Mieterhöhungen bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf ein Prozent im Jahr begrenzt waren und zudem bis Ende 2023 ein außerordentlicher Mietestopp gilt, dürfen ab 2024 die Mieten jährlich in Summe für die Bestandsmietverträge um 2,9 Prozent steigen. Diese „moderaten Mieterhöhungen“, so Gesobau-Chef Jörg Franzen, seien „unerlässlich“, um Investitionen in Klimaschutz, Neubau und Bestandsentwicklung zu erlauben. Ursprünglich hatten die Unternehmen zur „Stärkung der Eigenwirtschaftlichkeit“ sogar fünf Prozent jährliche Mietanhebung gefordert.

Die Vereinbarung enthält ein „Leistbarkeitsversprechen“: Kein WBSberechtigter Haushalt soll mehr als 27 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete ausgeben müssen. Bisher lag die Grenze bei 30 Prozent. Nach wie vor bezieht sich diese Regel auf die Nettokaltmiete. Bezieht man Betriebs- und Heizkosten mit ein, wird den Menschen oftmals eine Wohnkostenbelastung von 40 Prozent zugemutet, bevor sie die bürokratische Härtefallregelung in Anspruch nehmen dürfen.

Beim BMV stoßen auch die aufgeweichten Vermietungsregeln auf Widerspruch. Zwar müssen die Unternehmen weiterhin 63 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermieten, doch die Hälfte davon geht künftig an Haushalte mit mittleren Gehältern, für die die WBS-Einkommensgrenzen extra erhöht worden sind. Im Neubau wird der Anteil der Wohnungen für Haushalte in den bisherigen WBS-Einkommensgrenzen von 50 auf 30 Prozent reduziert. Für den



Foto: Christian Muhrbeck

frei zu vergebenden Neubau-Anteil dürfen künftig nicht nur 11, sondern 14 Euro pro Quadratmeter verlangt werden. Für den BMV ist das ein Skandal. „Damit tragen die Landeswohnungsunternehmen auch zu Steigerungen im Mietspiegel bei“, erklärt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann.

Der BMV fordert eine Erhöhung der WBS-Quote bei Neuvermietungen auf 75 Prozent, einen fünfjährigen

Mietenstopp bei Neubauten und eine Absenkung der Modernisierungumlage. Außerdem vermisst man eine soziale Regelung bei drohendem Wohnungsverlust und eine verbesserte Mitbestimmung der Mieterbeiräte. Das BMV-Fazit: Die Vereinbarung, die den Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ trägt, „verdient ihren Namen nicht mehr“, so Ulrike Hamann. *Jens Sethmann*

Deutlich weniger Neubauwohnungen stehen WBS-Haushalten künftig zur Verfügung

## BUCH

### „Wie ein Faustschlag“



Miriam Meuth,  
Christian Reutlinger:  
*Entmietet und verdrängt*  
– Wie Mieter\*innen  
ihren Wohnungsverlust erleben, Bielefeld  
2023, Print: 45 Euro,  
E-Book: kostenlos unter  
[www.transcript-verlag.de](http://www.transcript-verlag.de)

Wenn Mieter:innen eine Wohnungskündigung im Briefkasten vorfinden, ist von einem Moment auf den anderen nichts mehr, wie es war. „Das ist wie ein Faustschlag“, erinnert sich Frau Lantos aus der Bürgerstraße. Und: „Man hat kein Recht, geborgen zu sein!“ Wissenschaftler verschiedener Fachgebiete haben die Perspektive von Menschen, die wegen Totalsanierung oder Abriss verdrängt wurden, unter die Lupe genommen. Wie erleben die Betroffenen die Entmietung, wie gehen sie mit der Situation um und wie kommen sie mit der Entwurzelung zurecht? Wehrt man sich? Schließt man sich mit der Nachbarschaft zusammen? Ergreift man besser gleich die Flucht? Oder resigniert man? Die 16 interviewten Mieter:innen kommen aus drei Beispielsiedlungen aus Ballungsräumen in der Schweiz. Dort setzen die Städte stark auf Nachverdichtung und Aufwertung. Im Schweizer Recht sind „Leerkündigungen“, mit denen beispielsweise bei einem Umbau des Gebäudes die Mieter:innen auf die Straße gesetzt werden können, leichter als im deutschen. Aber das noch wenig erforschte individuelle Erleben des Wohnungsverlustes lässt sich auch auf hiesige Verhältnisse übertragen. *js*

## MIETPREISBREMSE

## Alles nur Schüsse aus der Wortkanone?

**Die jüngsten Ankündigungen des Regierenden Bürgermeisters, gegen überbezahlte Mieten vorzugehen, erweisen sich bei näherem Hinsehen als Worthülsen.**

Kai Wegner (CDU) hatte Mitte September erklärt, die Einhaltung der Mietpreisbremse konsequenter durchsetzen zu wollen. Viele Angebote im Internet würden gegen die Bremse verstoßen. Sanktionen gibt es bislang nicht. Denkbar, so Wegner, sei es, ein Bußgeld einzuführen. Doch dafür ist der Bund zuständig. Gleichzeitig, so der Regierende Bürgermeister, wolle man dafür sorgen, den Wucher-Paragrafen wieder scharf zu stellen. Nach Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist es ordnungswidrig, Mieten zu verlangen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreiten. Ab 50 Prozent ist es sogar eine Straftat. In der Praxis spielt der Paragraf nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs, wonach im Einzelfall die Ausnutzung der Mangellage nachzuweisen ist, kaum noch eine Rolle. Wie bereits im Koalitionsvertrag vereinbart, soll zudem eine Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse eingerichtet werden. Befugnisse, die über die reine Unterstützung und Beratung von Mieter:innen hinausgehen, sind jedoch offenbar nicht vorgesehen. Es handele sich um zivilrechtliche Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter. „Die Mietpreisprüfstelle ist weder konzeptionell unterfüttert, noch gibt es dafür bisher finanzielle Mittel im Haushaltsentwurf“, kritisiert Katrin Schmidberger, bündnisgrüne Sprecherin für Wohnen und Mieten. Überhöhte Mieten seien aber nicht nur ein privates Problem. Die Grünen fordern seit Langem ein Landesamt für Wohnungswesen, das Mietpreise überprüft und Mietwucher ahndet. Auch beim Berliner Mieterverein (BMV) hat man große Zweifel, dass es der Senat ernst meint. Die Einschätzung, dass man für die Einrichtung der Prüfstelle erst den qualifi-

zierten Mietspiegel abwarten müsse, teilt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels nicht. „Und selbst wenn: Man könnte zumindest jetzt schon Vorbereitungen treffen, damit man im Frühjahr bei Erscheinen des neuen Mietspiegels startklar ist.“ Der politische Wille, die Mieter:innen vor überhöhten Mieten zu schützen, fehle nach wie vor. Frankfurt/Main und Freiburg machen vor, wie es geht. Das Wohnungsamt der Mainmetropole hat in den letzten zwei Jahren über 1300 Verfahren wegen Mietwucher eingeleitet. In Freiburg werden Wohnungsinserate systematisch durchkämmt und die Anbieter von Wuchermieten angeschrieben. „Das würde sich unter Maklern und Vermieter:innen herumsprechen“, ist Bartels überzeugt.

Und was sagt die Wohnungswirtschaft zu Wegners Vorstoß? Während der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) stärkere Sanktionen bei Missachtung der Mietpreisbremse sowie das „Geländegängigmachen“ des

Wucherparagrafen begrüßt, äußert sich der Eigentümerverband Haus & Grund verärgert. Die in Internetportalen aufzufindenden Angebots-



Foto: Bildagentur-online/Joko/pa

mieten seien nicht repräsentativ, so dessen Vorsitzender Carsten Brückner. Nicht die Verschärfung von Verbotsgesetzen, sondern der beschleunigte Neubau seien der einzig richtige Weg. *Birgit Leiß*

**Will Kai Wegner sein „Nein zum Enteignen“ mit den jüngsten Ankündigungen abpolstern?**

## BUCH

## Wir sind die Stadt



*Andree Weißert: Ich bin die Stadt, das Klima und die Transformation. Durch Selbstwirksamkeit und Verbundenheit zur regenerativen Stadt. München, 2023. 22 Euro*

Wie sieht eine lebenswerte Stadt aus? Und wie werden wir aktive Teilhaber:innen und Gestalter:innen dieser Stadt? Diese Fragen greift Autor Andree Weißert, gelernter Zimmermann und studierter Architekt, heute als selbstständiger Gestalter in Berlin tätig, in seinem neuen Buch auf. Ob Mobilität, Energie, Umgang mit Ressourcen oder eben Wohnen: Jede:r von uns kann einen Teil zu einer lebenswert(er)en Stadt beitragen, so seine These. Er prophezeit in seinem Buch ein „Ende der Städte, wie wir sie kennen“, und arbeitet deren Probleme und mögliche Lösungen heraus. Vieles davon ist kleinteilig und nicht neu: die essbare Stadt, das „Bauhaus der Erde“, der Fokus auf Sanierung statt auf Neubau etwa. Mitunter fehlt der rote Faden, nicht nur, weil der Text ein sehr persönlicher ist, in den Weißert viele eigene Anekdoten einstreut – etwa von seiner Tochter Rosa und deren Sicht auf die Dinge. Wer Lust hat, tief in das Thema Stadtentwicklung und die Stadt der Zukunft einzutauchen und sich dabei auch nicht scheut, sich mit den multiplen Krisen der Jetztzeit zu beschäftigen, kann sich auf gut 170 mitunter philosophisch angehauchten Seiten wunderbar verlieren. Wer hingegen einen handfesten Praxisratgeber sucht, liegt hier falsch. *kb*



# Nachbesserung eingefordert

Zum 1. Januar 2024 soll das „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“, kurz Wärmeplanungsgesetz, in Kraft treten. Doch während der Bundesrat für das umstrittene Gebäudeenergiegesetz (GEG oder „Heizungsgesetz“) inzwischen grünes Licht gegeben hat, sieht er für dessen „kleine Schwester“ Nachbesserungsbedarf.

Das Wärmeplanungsgesetz steht im engen Zusammenhang mit dem GEG. Es hat zwei Komponenten. Zum einen sieht es vor, dass vorhandene Fernwärmenetze bis 2030 zu mindestens 30 Prozent, bis 2040 zu 80 Prozent mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme gespeist werden müssen. Zum zweiten werden die Kommunen verpflichtet, Wärmepläne zu erstellen. Gemeinden unter 100000 Einwohner:innen haben dafür bis zum 30. Juni 2028 Zeit, Großstädte bis zum 30. Juni 2026. Anhand dieser Bestandsanalyse können Hauseigentümer:innen dann entscheiden, ob sie ihr Haus an die Fernwärme anschließen lassen oder beispielsweise eine Wärmepumpe einbauen.

In einer Stellungnahme zum Entwurf hat der Bundesrat Ende September eine lange Liste von Änderungsvorschlägen vorgelegt. So werde das Potenzial kalter Wärmenetze (sogenannte Wärmenetze der 4. Generation) nicht ausreichend gewürdigt. Gefordert wird zudem eine frühzeitige Abstimmung der Wärmeplanung mit der Wohnungswirtschaft.

Foto: Christian Muhrbeck



Mehrere Länder haben sich zudem angesichts knapper personeller Ressourcen für längere Fristen ausgesprochen.

Der Deutsche Mieterbund und der Berliner Mieterverein kritisieren, dass Transparenzregelungen zur Preisgestaltung versäumt wurden. „Der springende Punkt ist, dass die

Fernwärmeversorger quasi eine Monopolstellung haben, doch zu den völlig intransparenten Preisanpassungsklauseln schweigt der Gesetzesentwurf“, kritisiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV. Aktuell hat Vattenfall wieder Preiserhöhungen angekündigt.

*Birgit Leiß*

Ein kommunaler Wärmeplan soll Eigentümer:innen ermöglichen, sich für die Versorgung mit Fernwärme oder einer Alternative zu entscheiden

## AUSFLUG

### Bei Anna Seghers in Adlershof

Foto: Andreas Säß, AdK



Anna-Seghers-Museum,  
Anna-Seghers-Straße 81,  
12489 Berlin,  
☎ 030 6774725,  
Öffnungszeiten etcetera  
unter: [www.anna-seghersmuseum.de](http://www.anna-seghersmuseum.de)

Zwei Stockwerke aufwärts in einem Mietshaus, da liegt die kleine Wohnung der aus 14-jährigem Exil in Frankreich, Kuba und Mexiko zurückgekehrten Schriftstellerin Anna Seghers. 1900 geboren musste sie 1933 als Jüdin und KPD-Mitglied aus Berlin fliehen und kehrte erst 1947 wieder in die Stadt zurück. Eine Pension am Wannsee, ein Winter bei Brecht und Weigel in Weißensee, dann endlich war sie für sich, in der Volkswahlstraße 81 – benannt 1984, ein Jahr nach ihrem Tod, in Anna-Seghers-Straße. „Hier im Volk der kalten Herzen“, so ein Titel von 1947, lebte die Seghers, inmitten ihrer geretteten Bibliothek, die Bücher wie treue Freunde, griffbereit für die Schreibende, in deren Erzählungen vom Verlorensein immer der Schimmer der Hoffnung lebt. Der Flur: von oben bis unten voller Bücher. Das Wohnzimmer: ein großer roter Kachelofen mit Sitzecke, ein Ohrensessel neben einer kleinen Knipslampe vor den Regalen mit deutscher, russischer, englischer, spanischer, französischer, chinesischer Literatur. Kleine Figurinen aus Mexiko beschützen die Bände. An der Wand hängt eine der Umrisszeichnungen der Bildhauerin und Illustratorin Renée Sintenis, ein wild ausschlagendes junges Pferd. Ihr Arbeitszimmer mit einem einfachen Tisch. Dort steht die Remington-Schreibmaschine, alles ist bescheiden und einfach, wie ihre Küche mit dem Wachstumstisch: „Ich will durch die Bücher, die hier entstehen werden, verhindern helfen, dass sich die Fehler der Vergangenheit jemals wiederholen werden.“  
esa

BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels beklagt die intransparenten Preisanpassungsklauseln für Fernwärme: „Dazu schweigt der Gesetzesentwurf.“

Foto: Sabine Mittermeier



# Die Bündnis-Blase

**Warum Politiker mit den Akteuren des Wohnungsmarkts Kooperationen suchen und diese meistens scheitern**

Bündnisse zu schließen hat Hochkonjunktur, besonders in der Wohnungspolitik. Ob im Bund, auf Landes- oder Bezirksebene lautet das Versprechen:

Wenn sich Mieter- und Vermieterverbände, Bauindustrie und Gewerkschaften, Umwelt- und Sozialverbände, Politik und Verwaltung mit gutem Willen an einen Tisch setzen, können sie in einer gemeinsamen Kraftanstrengung die Wohnungskrise beenden. Die Absicht, Kompromisse zu schließen und zusammen Probleme zu lösen, ist im Grundsatz zu begrüßen. Bei Politiker:innen sind Bündnisse besonders beliebt: Wenn man als ehrlicher Vermittler auftritt, wirkt man sympathischer, als wenn man von oben herab Gesetze und Verordnungen erlässt. Der Wohnungswirtschaft dienen wiederum solche Bündnisse dazu, sich ein kooperatives, soziales Image zu geben. Doch in der Praxis sind die Ergebnisse ernüchternd. Die vereinbarten Ziele sind oft unverbindlich formuliert, Verstöße bleiben in der Regel folgenlos.

Bündnisse werden wie schillernde Seifenblasen aufgepustet, schweben einige Zeit durch die Luft und platzen auf dem Boden der Tatsachen.

GdW-Chef Axel Gedaschko hat die Teilnahme am Bündnis-Gipfel abgesagt: „Deutschland braucht jetzt ein neues wahrhaftiges Versprechen von bezahlbarem Wohnraum“



Foto: Bundesregierung/Steins

Foto: Bundesregierung Henning Schacht

Im bundesweiten „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ rumort es gewaltig. Das Bündnis wurde 2022 von der Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) ins Leben gerufen. 35 Partner aus Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft, von Förderbanken, Mieterverbänden und Gewerkschaften sind hier vertreten. Doch schon zum zweiten Treffen am 25. September dieses Jahres brachten mehrere von ihnen die vorgesehene Choreografie durcheinander. In einer gemeinsamen Erklärung sagten der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Eigentümerverband Haus & Grund ihre Teilnahme ab: „Angesichts der dramatischen Situation kann es nicht sein, dass in aller Eile bei einem – in erster Linie öffentlichkeitswirksamen – Termin im Kanzleramt wieder nur ein Paket mit kleinteiligen Maßnahmen präsentiert wird.“ Der GdW

will weiter im Bündnis mitarbeiten. „Aber Deutschland braucht jetzt ein neues wahrhaftiges Versprechen von bezahlbarem Wohnen für die Mitte der Gesellschaft“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Seine Forderungen: Einführung eines neuen Mietsegments zwischen rund 9 und 12 Euro pro Quadratmeter, eine Senkung der Mehrwertsteuer und billi-

## Haus & Grund sieht Mietrecht zulasten der Vermieter verschärfen

ge staatliche Förderdarlehen. Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke beschwert sich über das Gebäudeenergiegesetz, angeblich drohende Zwangssanierungen und eine realitätsfremde Förderpolitik. Obendrauf setzt er: „Das Mietrecht wird seit Jahren ausschließlich zulasten der Vermieter verschärft“ – eine recht exklusive Wahrnehmung. Auch die Deutsche Umwelthilfe (DUH) geht mit dem Bündnis hart ins Gericht. „Die fachliche Arbeit zu den drängenden sozialen und ökologischen Herausforderungen im Wohnsektor liegt im Bündnis komplett brach“, sagt Bundesgeschäfts-



Foto: GdW/Urban Ruths





Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier



Bündnisverträge beim Bund, in Berlin, in den Berliner Bezirken; Bündnis-Auftakt beim Bund 2022 (Bild in der Mitte)

führerin Barbara Metz. „Über Monate wurde jeder noch so absurden Forderung aus der Immobilienwirtschaft der rote Teppich ausgerollt, während der wiederholte Bruch der Klimaziele im Gebäudesektor kaum ein Schulterzucken wert war.“ Dass die Bauministerin kurzerhand den Effizienzhaus-40-Standard gestri-

schleunigung, Bauvereinfachung und Bauförderung ohne soziale Auflagen sowie auf Eigentumsförderung (siehe „14 Punkte und nichts zur Mietenfrage“ auf Seite 21).

Der Deutsche Mieterbund hat sich als Bündnis-Mitglied intensiv bemüht, mietrechtliche Reformen auf die Agenda des Treffens zu setzen – vergeblich. „Einen ‚Bündnis-Tag bezahlbarer Wohnraum‘ zu veranstalten, ohne dabei das Thema Mietrecht auch nur ansatzweise mitzudenken, ist absolut unverständlich und nicht nachvollziehbar“, kritisiert DMB-Präsident Lukas Siebenkotten.

Ein noch größerer Fehlschlag ist Berlins „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“. Das im Juni 2022 von der damaligen Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) geschmiedete Abkommen kann nur noch als gescheitert angesehen werden. Private und öffentliche Wohnungsunternehmen, Immobilienverbände und die Senats- und Bezirkspolitik hatten sich auf Wohnungsbauziele und Mieterschutzregeln verständigt. Die nach einem Jahr vorgelegte Zwischenbilanz ist ein Desaster. Vor allem die privaten Wohnungsunternehmen haben 2022 nur einen Bruchteil der Wohnungen gebaut, die für das Er-

reichen des verabredeten Fünfjahresziels von 60000 Neubauwohnungen nötig wären. Die Sozialwohnungsquote beim Neubau wurde noch deutlicher missachtet. Der Vonovia-Konzern hat zudem ein halbes Jahr nach Unterzeichnung des Bündnisses alle Neubauplanungen auf Eis gelegt.

◀ Auch DUH-Geschäftsführerin Barbara Metz hat die Mitarbeit am Bündnis aufgekündigt: „Der wiederholte Bruch der Klimaziele im Gebäudesektor ist dort kein Schulterzucken wert“



Foto: Mike Schmidt/pa

chen hat, sei „ein Schlag ins Gesicht für die beteiligten Akteure“, so Metz. Das Ziel, den Menschen bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen zu ermöglichen, sei „nur mit einem kompletten sozial-ökologischen Neustart der Bündnisarbeit erreichbar“. Ein Neustart ist allerdings nicht zu erkennen. Die von Klara Geywitz beim Bündnistreffen präsentierten 14 Maßnahmen setzen vor allem auf Baube-

## Lichtenberg: Bündnis under cover

Wie es nicht geht, macht der Bezirk Lichtenberg vor. Im Juli hat das Bezirksamt mit einigen Wohnungsunternehmen und Bauakteuren ein „Bündnis für das Wohnen und Mieter:innenschutz“ geschlossen. Was darin im einzelnen geregelt ist, erfährt die Öffentlichkeit allerdings nicht. Das Bündnispapier wurde nicht veröffentlicht. Auch welche Unternehmen das Abkommen unterzeichnet haben, bringt man nur in Erfahrung, wenn man weiß, dass man in der Antwort auf die Kleine Anfrage KA/0435/IX in der Bezirksverordnetenversammlung danach suchen muss. Es sind lediglich die städtische Howoge, die Genossenschaften „Humboldt-Universität“ und „Neues Berlin“ sowie zwei Bauentwickler. Die Ge-



Foto: BMWVB/Henning Schacht



„Familienfoto“ beim zweiten Treffen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ am 25. September. Die Absage einiger Verbände störte die sorgsame Choreografie von Bauministerin Geywitz und Bundeskanzler Scholz

■ Bündnis bezahlbarer Wohnraum unter:

[www.bmwvb.de](http://www.bmwvb.de)  
[bund.de](http://bund.de)

Die Vereinbarung, 30 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu vermieten, wurde nur von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Vonovia/Deutsche Wohnen eingehalten. Dasselbe gilt für die vereinbarte Zurückhaltung bei Mieterhöhungen: Gleich nach dem Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2023 haben mehrere private Unternehmen wieder Mieterhöhungen verschickt. Der Senat sieht über die Verstöße großzügig hinweg. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) lobte das Bündnis sogar noch: Es habe sich als „unverzichtbares Instrument der Wohnungs- und Mietpolitik“ bewährt. Als die kriselnde Adler Group für ihre knapp 17 000 Ber-

liner Wohnungen Mieterhöhungen um bis zu 15 Prozent ankündigte, obwohl laut Bündnis höchstens 11 Prozent erlaubt sind, hat Bausenator Christian Gaebler (SPD) immerhin Kritik angemeldet. Den darauf folgenden Rückzug von Adler aus dem Bündnis nahm der Senat schulterzuckend hin. „Der Austritt der Adler Group schmälert nicht die bisherigen Erfolge des Bündnisses“, meint Gaebler.

Derweil demontiert der Senat das Bündnis höchstselbst. Zumindest bis Ende 2023 sollte gelten, dass die Mieten bei WBS-Berechtigten um höchstens zwei Prozent erhöht werden dürfen. Durch die neue Kooperationsvereinbarung, die der Senat mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen hat, erlaubt er ihnen, ab 2024 die Bestandsmieten in Summe bis zu 2,9 Prozent im Jahr anzuheben, was im Einzelfall sogar zu höheren Mieterhöhungen führen könnte.



Foto: Nils Richter

DMB-Präsident Lukas Siebenkotten: „Dass das Mietrecht im Bündnis ausgeklammert wird, ist nicht nachvollziehbar“

Der Misserfolg des Bündnisses war ein Scheitern mit Ansage. Auch Mitte 2022 war schon deutlich, dass angesichts der steigenden Baukosten und Zinsen die angestrebten Neubauzahlen kaum zu schaffen sind. Der Berliner Mieterverein (BMV) hat

schon vor der Unterzeichnung des Bündnisses gewarnt, dass die sozialen Ziele zu unpräzise benannt sind und die Einhaltung nicht durchgesetzt werden kann. „Freiwillige Vereinbarungen können gesetzliche Regelungen nicht ersetzen“, erkannte der damalige BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Auch aus diesem Grund ist der BMV dem Bündnis nicht beigetreten. Neben den landeseigenen Gesell-

### Für viele Marktakteure bleibt es bei der „Ermunterung zur Mitwirkung“

schaften und den Genossenschaften ist mit Vonovia lediglich ein privates Unternehmen noch direktes Mitglied des Bündnisses. Die übrige Wohnungswirtschaft ist nur über ihre Verbände vertreten. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) und der Zentrale Immobilien-Ausschuss (ZIA) sicherten mit ihrer Unterschrift aber lediglich zu, ihre Mitgliedsunternehmen zur Mitwirkung zu ermuntern. Doch damit ist es nicht weit her. So hat der ZIA zur Bündnis-Zwischenbilanz überhaupt keine Zahlen gemeldet. Der BMV sieht sich nach einem Jahr in seiner Einschätzung bestätigt: „Es wird deutlich, dass der Berliner Senat keine Handhabe hat, die im Bündnis getroffenen Vereinbarungen durchzusetzen“, stellt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner fest.

„Das Bündnis war und bleibt eine politische Luftnummer“, sagt Katrin Schmidberger, Wohnungspolitiklerin der Grünen. Vonovia habe mit den Mieterhöhungen im Sommer „end-

heimiskrämerei des Bezirks erscheint seltsam, wo doch Information und Beteiligung der Öffentlichkeit wichtige Bestandteile eines Bündnisses sind. Der Baustadtrat Kevin Hönicke (SPD) hat MieterMagazin-Fragen nach den Gründen für dieses Vorgehen nicht beantwortet – auch nicht, warum er behauptet, der Berliner Mieterverein gehöre dem Bündnis an. Der BMV hat an den Beratungen zum Bündnis zwar teilgenommen, das Ergebnis aber nicht unterschrieben. „Das Bündnis verdient zum Thema Mieterschutz nicht seinen Namen“, sagt BMV-Bezirksleiterin Birgit Stenzel. Die Maßnahmen zum Schutz der Mietenden bleiben hinter den Vereinbarungen im Land Berlin zurück. „Daher haben wir als BMV nicht mit unterzeichnet“, so Birgit Stenzel.

js



gültig den Sargnagel in das Wohnungsbündnis“ geschlagen. Auch die Linken sehen das Abkommen im Sterben: „Das Wohnungsbündnis ist faktisch tot und die damit verbundene Politiksimulation krachend gescheitert“, erklären die für Bauen und Wohnen zuständigen Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker. Es sei von Anfang an der falsche Weg gewesen und habe selbst die ohnehin niedrigen Erwartungen nicht erfüllt. „Statt den Mieterschutz zu verbessern, dient es eher zur Imagepflege der großen Immobilienkonzerne“, so Gennburg und Schenker, die fordern, das Bündnis abzuwickeln. Der Senat hält jedoch daran fest. Im Doppelhaushalt 2024/25 sind insgesamt 500 000 Euro für „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbündnis“ vorgesehen. Die Wohnungswirtschaft freut's. Sie als Teil eines Bündnisses zu präsentieren, das unter der Parole „Kooperation statt Konfrontation“ scheinbar einvernehmlich nach Lösungen sucht, ist gut für das Erscheinungsbild der Branche – insbesondere wenn sie weiterwirtschaften kann wie bisher.

Das Bündnis von 2022 reiht sich in eine unübersichtliche Abfolge von Bündnissen mit fast identischen Namen. Vorbild für den vor rund zehn Jahren einsetzenden Bündnis-Aktionismus in Berlin war das Ham-

## Auf der Geschichte der Berliner Bündnisse liegt kein Ruhm

burger „Bündnis für das Wohnen“. 2011 vereinbarte der damalige SPD-CDU-Senat mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Im Jahr 2014 schloss der Senat mit den Bezirksämtern und Verbänden der Wohnungs- und Bauwirtschaft das „Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin“. Die vereinbarten Neubauziele der ersten beiden Bündnisse sind bis Ende 2016 nicht erreicht worden. Insbesondere die angepeilte Zahl neuer Sozialwohnungen wurde krass verfehlt. 2016 handelte der Senat mit den



Foto: Peter Homann/Cegendruck

landeseigenen Unternehmen eine „Roadmap“ aus, um deren Bestände auf 400 000 Wohneinheiten zu erhöhen. Im folgenden Jahr ging die Roadmap zusammen mit dem Mietenbündnis von 2012 in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ auf, die seither mehrmals fortgeschrieben wurde – zuletzt im September 2023. Dazu kam 2018 noch das „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin“, in dem der Senat mit den Bezirken Neubauziele und Baugenehmigungsmodalitäten festgelegt sowie die Finanzierung der offenen Mieterberatung geregelt hat. Eigentlich ist das eine bloße Zuständigkeitsabsprache zwischen der Senats- und Bezirksebene, der man

BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner: „Der Berliner Senat hat keine Handhabe, Vereinbarungen durchzusetzen“

■ Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen:  
[www.berlin.de/sen/bauen/neubau/buendnisse/](http://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/buendnisse/)



Fotos: Christian Muhrbeck

Gescheitert: Berlins „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“, Initiatorin Franziska Giffey, Gruppe der Unterzeichner, Vonovia-Chef Rolf Buch hat seine Neubaupläne inzwischen auf Eis gelegt

## Hamburg: Erfolg dank guter Baukonjunktur

Vorbild für die Bündnisse auf Berliner und Bundesebene ist das Hamburger „Bündnis für das Wohnen“, das 2011 erstmals zwischen dem rot-grünen Senat, der Wohnungswirtschaft und den Bezirken der Hansestadt geschlossen wurde. 2015 und 2021 wurde es für die jeweilige Legislaturperiode erneuert. Bündnispartner sind in Hamburg keine einzelnen Wohnungsunternehmen – mit Ausnahme der städtischen SAGA – sondern nur die wohnungswirtschaftlichen Verbände. Der Mieterverein zu Hamburg ist als „partnerschaftlicher Berater“ an der Vereinbarung beteiligt.

Kern der Vereinbarung ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen: Jährlich soll der Bau von 10 000 Wohnungen beantragt und genehmigt werden, davon 4000 geförderte Wohnungen mit 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung. Größere Bauvorhaben sind in einem Drittelmix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen zu errichten. Mieterhöhungsbegrenzungen für den Wohnungs-

bestand fehlen im Hamburger Bündnis ganz.

Der Mieterverein zu Hamburg bewertet das Abkommen grundsätzlich positiv: „Das Bündnis für das Wohnen hat von 2011 bis 2021 gute Arbeit und gute Ergebnisse geliefert“, sagt der Vorsitzende Rolf Bosse. „Ohne den Impuls, den der Senat mit dem Bündnis für das Wohnen in Richtung Neubau gegeben hat, hätte es sicherlich nicht so viele Neubauwohnungen in der vergangenen Dekade gegeben.“

Die angepeilten Genehmigungszahlen hat Hamburg meist erreicht. Die Baufertigstellungen bleiben in der Regel leicht dahinter zurück. 2022 waren es immerhin noch 9234 Wohnungen. Aber der Trend ist seit 2021 stark rückläufig. Die Sozialwohnungsziele wurden deutlich verfehlt: 2022 wurden nur 2430 geförderte Wohnungen fertig. „Es scheint jetzt ein anderer Impuls notwendig zu sein, um den Neubau wieder auf die erforderlichen Zahlen zu bringen“, sagt Rolf Bosse. „Wie dieser Impuls aussehen kann, muss im Rahmen der Treffen des Bündnisses, denen der Mieterverein beiwohnt, besprochen werden.“ *js*

■ Geschütztes Marktsegment: [www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/](http://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/)

dennoch das Etikett „Bündnis“ angeheftet hat. Daran hält auch der neue Senat fest, der im Oktober eine Fortschreibung dieses Bündnisses mit einer feierlichen Unterzeichnung durch die Bezirksoberrhäupter der Stadtentwicklungsressorts zelebrierte. Beim „Geschützten Marktsegment“ ducken sich die privaten Wohnungsunternehmen schon seit vielen Jahren weg, namentlich die Deutsche

Auch eine schon 2018 getroffene Zuständigkeitsabsprache zwischen Senat und Bezirken über „Wohnungsneubau und Mieterberatung“ wurde zum Bündnis geaddelt und im Oktober dieses Jahres feierlich fortgeschrieben



Foto: Rosa-Luxemburg-Stiftung

Zum Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ erklärte im Januar die ehemalige Sozialstaatssekretärin Wenke Christoph: „Bei Nichterfüllung gibt es keine Sanktionsmöglichkeiten“

Wohnen. In einer Kooperationsvereinbarung wurde 1993 festgelegt, dass die Wohnungsbaugesellschaften eine bestimmte Anzahl an Wohnungen für Menschen bereitstellen, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chance haben. So sollen etwa Zwangsgeräumte oder Haftentlassene vor der Wohnungslosigkeit be-

## Klassischer Fall nicht eingehaltener Absprachen: das „Geschützte Marktsegment“

■ Bündnis für das Wohnen in Hamburg: [www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen/](http://www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen/)

wahrt werden. Die Deutsche Wohnen hat ihre Verpflichtung, jährlich 230 Wohnungen dafür zur Verfügung zu stellen, mit der Übernahme der ehemals landeseigenen Gesellschaft GSW widerwillig geerbt. 2022 stellte sie nur 57 Wohnungen für Notfälle bereit, 2021 sogar nur 33. Diese skandalöse Minderleistung wird nicht geahndet: „Der Kooperationsvertrag zum Geschützten Marktsegment enthält keine Regelungen, die rechtliche Konsequenzen oder Sanktionierungen bei Nichterfüllung der Quote begründen“, erklärte im Januar die damalige Sozialstaatssekretärin Wenke Christoph auf eine Anfrage des Linken-Abgeordneten Niklas

Schenker. Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen haben hingegen – mit Ausnahme der Howoge – im Jahr 2022 ihre Quoten erfüllt und zusammen 1140 Wohnungen eingebracht. Im Rahmen des Wohnungsbündnisses soll das Geschützte Marktsegment von 1372 auf 2500 Wohnungen aufgestockt werden. Konkrete Zusagen wurden aber noch nicht gemacht. „Der Senat wird weiterhin in engem Austausch mit den Bündnispartner:innen sein, um gemeinsam mit diesen an einer Ausweitung des Angebots der Wohnungen für das Geschützte Marktsegment zu arbeiten“, sagt Sozialstaatssekretär Aziz Bozkurt.

Mit einem allzu großen Vertrauen auf freiwillige Selbstverpflichtungen der Wohnungsunternehmen macht sich die Politik abhängig vom Wohlwollen der Immobilienwirtschaft. Bündnisse bleiben eine Politikblase, wenn die Einhaltung der Vereinbarungen nicht von der Verwaltung kontrolliert und gegebenenfalls mit Sanktionen durchgesetzt wird. Und die getroffenen Festlegungen müssen auch für Mieter:innen einklagbar sein. Wenn sich die Bündnispartner darauf nicht einlassen wollen, muss die Politik die Bündnisziele eben doch in Gesetze und Verordnungen gießen – klingt bürokratisch und unmö- dern, ist aber wirkungsvoll.

*Jens Sethmann*



Fotos: Sabine Mittermeier







Foto: Sabine Mittermeier

„Größtmögliche Freiheiten“ für die Immobilienwirtschaft ist eines der Ziele des ZIA (hier: Geschäftszentrale des ZIA am Potsdamer Platz)

terzeichnung demonstrierte der Verband seinen Unwillen, indem er zur ersten Bündnis-Zwischenbilanz keine Zahlen lieferte. Was wollen die landeseigenen Unternehmen, die als gemeinwohlorientiert gelten und sich als Teil der „sozialen Wohnungswirtschaft“ verstehen, in diesem Verein? Anfragen

**Antworten mit identischem Wortlaut**

**VERBANDSMITGLIEDSCHAFTEN**  
**Kommunale Vermieter und die Immo-Lobby**

**Vier der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind nicht nur Mitglieder im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), sondern auch im Zentralen Immobilien-Ausschuss (ZIA), dem aggressiven Verband der kapitalmarktorientierten Wohnungskonzerne. Was wollen sie da?**

„Fachlichen Austausch“ nennt Howoge-Sprecherin Pentrop als Grund für die ZIA-Mitgliedschaft, „Realitätsfern“ findet ZIA-Chef Oliver Wittke eine Begrenzung der Miete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens ▶

Die Howoge ist im Jahr 2015 dem ZIA beigetreten. Die damalige Howoge-Geschäftsführerin Stefanie Frensch wechselte 2019 in den Regionalvorstand Ost des ZIA. Die Gesobau ist seit 2016 ZIA-Mitglied, Stadt und Land seit 2018, und die Degewo ist in diesem Jahr beigetreten. Der ZIA nennt sich selbst „Interessenvertretung kapitalmarktorientierter Immobilienunternehmen“. Nach dem Lobbyregister des Bundestages

wendete der ZIA im Jahr 2022 über 2,1 Millionen Euro für Lobbyarbeit auf. Zum Vergleich: Der Deutsche Mieterbund hat dafür ein Budget von gerade einmal 100 000 Euro. Die Zielrichtung des ZIA ist klar: Er



Foto: Geisler-Fotopress/pa

des MieterMagazins beantworteten die vier Gesellschaften mit identischem Wortlaut. Neben der Interessenvertretung seien „insbesondere der fachliche Austausch und der Netzwerkauf- und -ausbau“ Ziel der ZIA-Mitgliedschaft. „Zwischen allen Akteuren der Immobilienwirtschaft gibt es zahlreiche Schnittstellenthemen, von deren Diskussion und Weiterentwicklung auch die Howoge profitiert“, erklärt Pressesprecherin Sabine Pentrop gleichlautend mit ihren drei Kolleg:innen. Man fragt sich: Sind im BBU, dem die landeseigenen Wohnungsunternehmen traditionell angehören, und in dessen übergeordnetem Bundesverband



Foto: ZIA

fordert „größtmögliche Freiheiten“ für die Immobilienwirtschaft und positioniert sich gegen Mietpreisbegrenzungen, gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse und gegen Vergesellschaftungen. Dem Berliner „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ ist der ZIA im letzten Jahr nur nachträglich und unter Vorbehalten beigetreten, weil ihm die dort ausgehandelten schwachen mieterschützenden Regelungen schon zu weit gingen. So nannte ZIA-Chef Oliver Wittke die Begrenzung der Miete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens „realitätsfern“. Auch nach der Un-

GdW mit seinen 3000 Mitgliedsunternehmen solche Netzwerke nicht zu finden?

Die Frage nach der Höhe der ZIA-Beiträge wollte keines der Landesunternehmen beantworten. Sie beträgt laut ZIA-Website 35 000 Euro im Jahr. In der Logik der Immobilienlobby würde man sagen: „... viel Geld, das für den dringend benötigten Wohnungsbau fehlt“. Fazit: Die Mieter:innen von Howoge, Gesobau, Degewo und Stadt und Land finanzieren mit ihren Mietzahlungen einen Lobbyverband, der Stimmung gegen ihre Interessen macht.

*Jens Sethmann*

**Tochterunternehmen von Städtischen im BFW**

Drei Landeseigene haben Tochterunternehmen, die auch Mitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sind. Es handelt sich um die Gewobe (Degewo), die Wobege (Stadt und Land) und die Gewobag VB (Gewobag). Als Wohnungsverwaltungen für Dritte stünden sie im Wettbewerb mit anderen Anbietern, erklären Stadt-und-Land-Sprecherin Anja Libramm und Degewo-Sprecher Stefan Weidelich unisono die Gründe für die BFW-Mitgliedschaft: „Der BFW bietet hier eine Übersicht, Themenbündelung und Arbeitskreise als Austauschforum für Mitglieder an.“ Der BFW ist eine Organisation privater, mittelständischer Betriebe und lehnt weitere Mietenregulierungen, die Einführung der Wohngemeinnützigkeit und Vergesellschaftungen vehement ab. Die BFW-Beiträge sind nach Umsatz gestaffelt. Zur ihrer konkreten Beitragshöhe wollten Gewobag, Degewo und Stadt und Land keine Angaben machen. js



HOLZBAUWEISE

# „Den Rohstoff haben wir vor der Haustür“

Holz erlaubt ► klimafreundliches und qualitativ hochwertiges Bauen

Eine Holzbauintiative soll deutschlandweit für mehr Einsatz des umweltfreundlichen Rohstoffes sorgen. Das ist auch in Berlin nötig. Obwohl hier viele baurechtliche Hürden abgeräumt wurden, haben landeseigene Wohnungsunternehmen bisher noch viel zu wenig mit Holz gebaut.

Als im Oktober in Berlin die Holzbauintiative des Bundesbau- und Bundesumweltministeriums öffent-

Auch dem kommunalen Wohnungsbau in der Stadt könnte das Auftrieb geben. Denn obwohl mit Novellierungen der Berliner Bauordnung dem mehrgeschossigen Holzbau immer wieder Steine aus dem Weg geräumt wurden, nahm der Bau von Holzhäusern etwa durch die

## Holzbauintiative soll für höhere Bauzahlen sorgen

kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nur langsam Fahrt auf: Zwischen Herbst 2021 und Januar 2023 waren – nach Auskunft des Abgeordnetenhauses auf eine Anfrage des Grünen-Politikers Andreas Otto – durch das Land Berlin und die Landesbetriebe gerade einmal 22 Gebäude in Holzbauweise fertiggestellt worden. Bei 17 Projekten handelt es sich um Sporthallen oder Ergänzungsbauten für Schulen. Fünf Wohnungsbauvorhaben realisierte die städtische Howoge, zwei weitere Holzbauprojekte stehen kurz vor der Fertigstellung. Es soll aber deutlich mehr werden – die Gewobag plant und baut derzeit 900 Wohnungen in



Foto: Sabine Mittermeier

neuen Anreizen, mehr Ausbildung, Fachkräftesicherung, verbesserten rechtlichen Rahmenbedingungen, aber auch durch die Sicherung von Rohstoffversorgung und Wertschöpfungsketten.

Beim letzten Punkt ist Berlin auf einem guten Weg. „Zu Beginn unserer Planungen wollten wir hier eigens für das Schumacher-Quartier eine ‚Bauhütte‘ ins Leben rufen“, erinnert sich Gudrun Sack, Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH. Neben Handwerksgruppen sollten auch

### Im Brandenburger Wald dominiert der Nadelbaum

Rund ein Drittel der Fläche Deutschlands (circa 11 Millionen Hektar) ist mit Wald bedeckt. Der enthält einen Holzvorrat von 336 Kubikmetern pro Hektar. Noch dominieren die Nadelbäume Fichte (25 %) und Kiefer (23 %). Der Brandenburger Wald besteht sogar zu 73 % aus Kiefern. Diese Menge sorgt für ausreichend Bauholz in der Region. Mittelfristig. Denn der dringend notwendige Umbau des Waldes wird das ändern. Deshalb setzt die Holzbauintiative auch auf Forschungsschwerpunkte, zu denen mögliches Holzrecycling und ein verstärkter Einsatz von Laubholz im Baubereich gehören. *rm*

Der Wohnungsbau ► mit Holz nimmt in Berlin nur langsam Fahrt auf

Neu entstehendes Wohnquartier in Holzbauweise am früheren Flughafen Tegel, Projektgeschäftsführerin Gudrun Sack: „Die nächsten Jahre ist in Berlin die Versorgung mit gutem Bauholz gesichert.“

lich präsentiert wurde, war Deutschlands größtes Holzbau-Vorhaben längst aus den Startlöchern. Mit dem Schumacher-Quartier entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel ein ganzer Stadtteil in Holzbauweise. Ende 2026 könnten die ersten fertigen Häuser übergeben und dann nach und nach über 5000 Wohnungen für mehr als 10000 Menschen bezugsfertig werden. Das Projekt soll beweisen, dass mit dem Rohstoff nicht nur klimaverträglicher, sondern auch massenhaft und bezahlbar gebaut werden kann.



Foto: Schumacher-Quartier



Foto: Sabine Mittermeier

Holzbauweise. Aber trotz der Fortschritte machen Holzbauten bei den Landeseigenen bisher nur einen Bruchteil ihrer Wohnungsbauprojekte aus. Die Holzbauintiative, die bis 2030 konzipiert ist, will deutschlandweit für mehr Quantität sorgen: Mit



Foto: Verlegen Decke Esmarch 3

Forschungseinrichtungen und Ideengeber dem Verbund angehören.

„Aber in den vergangenen zwei Jahren hat sich im Berliner Umland so viel Holzindustrie angesiedelt, dass es unnötig ist, eine eigene Infrastruktur zu entwickeln“, erläutert die Architektin. Außerdem knüpfte der „Landesbeirat Holz Berlin-Brandenburg e.V“ in der Region ein Netzwerk aus Verbänden, Hochschulen und Unternehmen. Das Gremium informiert, organisiert den Austausch, initiiert Projekte und berät nicht zuletzt die Politik.

„Und den Rohstoff, die Kiefer, haben wir hier praktisch vor der Haustür“, sagt Gudrun Sack. „Für die nächsten 10 bis 15 Jahre ist die Versorgung mit hartem, gutem Bauholz gesichert.“ *Rosemarie Mieder*



## WOHNGIPFEL

# 14 Punkte und nichts zur Mietenfrage

■ Maßnahmenpaket der Bundesregierung unter: [www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)

Zur Zwischenbilanz des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum hat Kanzler Olaf Scholz (SPD) zu einem Wohnungsbaugipfel eingeladen. Der vorgelegte 14-Punkte-Plan macht aber um die Frage bezahlbarer Mieten einen großen Bogen. Die Bundesregierung habe keinen Plan zur Lösung der Wohnungskrise, kritisiert der Deutsche Mieterbund (DMB).



Foto: Jürgen Heinrich/pa

Die Antworten auf die Frage nach bezahlbarem Wohnraum sind unbefriedigend: Olaf Scholz (SPD), Bundeskanzler und Klara Geywitz (SPD), Bundesministerin für Bauen und Wohnen, geben die Ergebnisse des Wohngipfels bekannt

Die 14 Maßnahmen zielen vor allem auf eine Beschleunigung des Bauens und auf eine Erleichterung der Eigentumbildung. Mit einer erhöhten Steuerabschreibung will die Bundesregierung Bauinvestitionen attraktiver machen. Für die Förderung klimafreundlicher Neubauwohnungen und für die Wohneigentumsförderung für Familien werden die Kredithöchstbeträge und die Einkommensgrenzen erheblich angehoben. Um den Kauf sanierungsbedürftiger Häuser durch junge Familien zu

fördern, wird das Programm „Jung kauft Alt“ aufgelegt. Der Bund will den Ländern ermöglichen, bei der Grunderwerbsteuer Freibeträge zu gewähren. Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus bleibt mit insgesamt 18 Milliarden Euro bis 2027 stabil. Der Umbau von Gewerberäumen zu Wohnungen wird 2024 und 2025 mit 480 Millionen Euro gefördert. 2024 soll die Neue Wohngemeinnützigkeit starten – Details stehen noch nicht fest. Um das Bauen zu beschleunigen, sollen Bauanträge, die nach drei Monaten nicht abgelehnt wurden, als genehmigt gelten. Dachgeschosse können ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Für serielle Bauten soll bundesweit eine Typengenehmigung greifen. Und es soll ein „Gebäudetyp E“ entwickelt werden, der nur ein Mindestmaß an DIN-Normen erfüllen muss. Für diese Punkte müssen aber alle Länder ihre Bauordnungen ändern. Zur Verbilligung des Bauens setzt die Bundesregierung bei Neubauten die Einführung des Energie-

effizienzstandards EH 40 aus. Mit dem „Speed-Bonus“ für den Heizungsaustausch sollen ab 2024 nicht nur Eigenheimbesitzende, sondern auch Vermietende gefördert werden. „Die 14 Punkte führen weder zu mehr bezahlbarem Wohnraum noch zu sinkenden Mieten“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Die Bundesregierung setzt die völlig falschen Akzente, wenn sie meint, die Krise am Wohnungsmarkt mit mehr Eigentumsförderung und höheren Subventionen für den Heizungsaustausch lösen zu können.“ Neben dem Bau

## DMB: Mieter:innen in ungewisse Zukunft

von bezahlbaren Mietwohnungen brauche es eine Reform des Mietpreisrechts, insbesondere die Ahndung von Wuchermieten, einen Mietstopp und ein Verbot von Indexmieten. „Mieterinnen und Mieter blicken in eine ungewisse Zukunft, da die Ampel ihre Sorgen trotz alarmierender Zahlen zur Wohnkostenbelastung weiter ignoriert“, so Siebenkotten.

„Der Baugipfel ist eine einzige Enttäuschung für Mieterinnen und Mieter“, sagt Caren Lay, Wohnungspolitiklerin der Linksfraktion. Leise Kritik auch aus den Reihen der Ampelkoalition: „Ich würde mir wünschen, dass beide Koalitionspartner im Kabinett jetzt den Weg freimachen



Foto: Mike Schmidt/pa

dafür, dass wir in Sachen Mietenregulierung endlich die richtigen Entscheidungen treffen“, sagt die Grünen-Fraktionsvorsitzende Katharina Dröge. Der FDP-Baupolitiker Daniel Föst sieht das aber ganz anders: „Die Lösung sind nicht weitere Regulierungen, sondern mehr, schnelleres und günstigeres Bauen.“  
*Jens Sethmann*

„Eine einzige Enttäuschung“: Linken-Wohnungspolitiklerin Caren Lay über den Wohngipfel

## Mietrecht in Buschmanns Geiselhaft

Ein Bündnis namens „Bezahlbarer Wohnraum“ und ein dazugehöriger Wohngipfel können vernünftigerweise nicht ohne die Diskussion um das Mietrecht auskommen. Dennoch ist die Frage ausgeklammert worden, denn sie liegt nicht in der Zuständigkeit der Bauministerin Klara Geywitz (SPD), sondern in der des Justizministers Marco Buschmann (FDP). Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietrechtsreform wird von Buschmann beharrlich blockiert. Mit dieser Taktik will er erreichen, dass die SPD ihre Forderung nach der Vorratsdatenspeicherung aufgibt. *js*

## HÄUSLICHE GEWALT – EINE ERINNERUNG

## Zwischen Prügel und Goldkettchen

**Kein Laut dringt durch die schalldichten Betonmauern des Townhouses. Die Schreie gehen ins Nichts. Nur die drei Kinder, eine Treppe höher, hören, wenn die Streitigkeiten zwischen Vater und Mutter eskalieren. Ein Bericht aus den eigenen vier Wänden.**

Es war ein Tag, der kam und ging wie alle anderen. Der Mann spät aus dem Büro. Die Kinder in ihren Betten. Alles hatte seine Ordnung. Nur ich war in Unordnung geraten. Weil mir seine Ordnung nicht passte. Weil ich zu viele Fragen hatte. Weil

fel, „Du siehst ...“, er keucht, weitere Tritte; nach der Wucht der Ohrfeige, die mich in die Gestelle der Geschirrspülmaschine stieß. Ich krieche zur Haustür, will auf die Straße, um Hilfe schreien. Ich schaffe es nicht, ich schaffe es nicht raus. Wimmern.



Foto: iStock/sturti

ich zu provozieren liebte. Weil mich eine Aura der Renitenz umgab wie ein leuchtender Lidschatten. Weil ich allein blieb mit meinen Gedanken. Mit meinen Zweifeln. Weil mich das Reden über Geschäfte, den männlichen Alltag, unendlich langweilte. Weil das Leben wie ein schwerer Zug vorbeiratterte.

„Du“, ein erster Tritt mit einem Fuß, seinem Fuß, in einem schweren Stie-

Versuche, mit den Armen den Kopf zu schützen, „Du, du siehst die Kinder nicht wieder!“

Zittern durchtobt den Körper, ein Angstschwall kocht über in die Kälte der Nacht, ich laufe, laufe, laufe davon. Der Frühling kommt, die Nachbarn vergessen ihre Schiebegardinen zuzuziehen. Kühlschränke mit Post-Its übersät, mit Kinderzeichnungen, Erinnerungen an Arzttermine, bunte

Illusionen eines Familienlebens, zerschliert im Tränenfluss.

Die BIG Hotline, eine von 8 bis 23 Uhr telefonisch besetzte Beratungsstelle für von Gewalt betroffene Frauen, rät mir, die Verletzungen ärztlich dokumentieren zu lassen. Hausärzte bieten freie Termine in fünf Wochen; ich wende mich an den Kinderarzt meiner Jungs. Ich wusste nicht von der Gewaltschutzambulanz der Charité Berlin. Hier können die Verletzungen durch häusliche Gewalt rechtskräftig dokumentiert werden, kostenfrei, auch ohne polizeiliche Anzeige. Der Kinderarzt notiert ein großflächiges Hämatom im Gesicht, eine starke Schwellung über dem Jochbein und an den Armen, eine Prellung am Oberschenkel. Eigentlich müssten Fotos gemacht und ein Maßstab angelegt werden. Das schwärzliche

## Der Schock im Spiegel

Blau zieht sich vom Auge über die linke Gesichtshälfte bis zum Hals hinunter. So will ich mich niemandem zeigen, niemanden um Rat fragen. Ich bin doch die Starke, die Strahlende, die in der Öffentlichkeit steht mit ihren Büchern über widerpenstige Frauen.

Verzweifelt gehe ich zur Polizeidienststelle, Berlin-Friedrichstraße. Die schwere Holztür ist kaum zu öffnen, dahinter ein dunkel-muffiger Treppenaufgang. Ein jovialer Polizeibeamter, der das Ende seiner Laufbahn in erreichbarer Nähe weiß, platziert mich und schließt hinter sich die Tür. Man will sich beraten. Soso, Anzeige wollen Sie erstatten. Ich halte eine Broschüre der Opferberatung „Weißer Ring“ in der Hand, sehe Buchstaben aneinandergereiht, ohne wirklich etwas wahrzunehmen. Nach einer langen Weile, in der man vielleicht hoffte, dass sich der Fall von selbst erledigt, heißt es: „Wat wollnse, junge Frau, erstens, wir haben hier schon mal keene Beamtin. Und wollense wirklich Strafanzeige, gegen Ihren Mann? Das kommt denn bei Ihnen zu Hause in die Post. Vielleicht wird alles nur noch schlimmer? Überlejnse noch mal.“ Ich verzichte, bleibe allein mit der Angst



und der Ohnmacht. Für den Täter gilt die Unschuldsumutung. Keine Anzeige heißt in Konsequenz: kein Gewaltschutz, keine Wegweisung aus der Wohnung. Und es bleibt beim gemeinsamen Sorgerecht. Ich spule den Alltag ab, halte zwei Tage später eine Lesung, mit einem stark deckenden Make-up, obwohl ich mich sonst kaum schminke.

## Aufstehen und gehen?

„Zieh endlich aus!“, brüllt der Vater meiner Kinder, er will sich ein Au-pair „anschaffen“. Warum gehe ich nicht? Weil ich die Brüder, sieben und fünf Jahre alt, und den elfjährigen Halbbruder nicht mitnehmen darf. Denn das ist rechtlich ohne die Zustimmung des Vaters nicht möglich. Weil ich Angst um die Kinder habe. Weil ich nicht weiß, wohin. Weil mich sein geweintes Ich-liebendich, seine Nie-wieder-Schwüre rühren. Weil ich verdrängen will, dass in dem Liebsten ein Schläger steckt. Weil der Alarmzustand zwischen Beschimpfungen, Herabsetzungen, Schlägen und Tritten, zwischen Goldkettchen von Saskia Diez und gebundenen Blumensträußen mich fesselt. Weil Sorge und Scham mich die Familie zusammenhalten lassen und mein Selbstwertgefühl nach jahrelangem Bashing irgendwo im Keller hängt.

## Kein Blaulicht, nichts

Die Gewalt muss ein Ende haben. Den Ernst der Lage hat er begriffen: Er ist ein Straftäter, der nicht angezeigt wurde. Kein Blaulicht in der Nacht, keine sensationslüsternen Nachbar:innen, nichts. Er hat eine Straftat begangen, an der „eigenen“ Frau. Zuhause. Er weiß, er darf nicht mehr schlagen. Kein massives Glas nach mir werfen, das haarscharf an meiner Schläfe vorbeizischt, keine Ohrfeigen mehr, die mich durchs Wohnzimmer schleudern. Ja nicht ihn reizen, nicht sagen, was ich denke. Zuhause ist ein gefährlicher Ort. Zuhause ist keine Zuflucht mehr. Meine Kinder sollen nicht in Gewalt und Streit aufwachsen.

Elena Sager

## Raus aus der Schockstarre: Hilfen und Adressen

**Häusliche Gewalt ist körperlich und seelisch besonders belastend, weil sie zu Hause stattfindet – einem Ort, der eigentlich für Schutz und Geborgenheit steht. Und sie geht von einem vertrauten Menschen aus. Bei akuter Gefahrenlage: 110. Die Polizei kann eine Wegweisung des Täters aus der Wohnung und ein Kontaktverbot für zwei Wochen aussprechen. Mann und Frau werden getrennt befragt, es wird geschaut, ob Kinder vor Ort sind, gegebenenfalls wird der Kindernotdienst hinzugezogen. Betroffene sollten sich zeitnah an das Familiengericht wenden. Frauenhäuser bieten Anonymität und Schutz. Doch in Berlin sind sie überfüllt.**

Unter ☎ 116016 ist das **Hilfetelefon** erreichbar: 24 Stunden, sieben Tage die Woche, an Wochenenden und Feiertagen. Auch ohne Guthaben auf dem Mobiltelefon kann die Beratung genutzt werden: Kostenlos, anonym, mit 100 professionell ausgebildeten, nicht-männlichen Fachkräften in 18 Sprachen, in leichter Sprache, in Gebärdensprache. Von 12 bis 20 Uhr ist der Sofort-Chat besetzt, Beratungen sind auch per E-Mail möglich: [beratung@frauenraum.de](mailto:beratung@frauenraum.de)

Beraten wird zu ersten Schritten aus der Gewaltsituation, zu gesetzlichen Grundlagen, zu finanzieller Gewalt und zu weiterführenden Angeboten. Auch Unterstützer:innen finden hilfreichen Rat.

[www.hilfetelefon.de/gewalt-gegen-frauen/haeusliche-gewalt.html](http://www.hilfetelefon.de/gewalt-gegen-frauen/haeusliche-gewalt.html)

Im **Frauenraum**, ☎ 030 448 45 28, Torstraße 112, 10119 Berlin-Mitte, direkt am Rosenthaler Platz, an der U-Bahnlinie U8, helfen erfahrene Beraterinnen im persönlichen Gespräch, am Telefon oder direkt im Frauenraum. Zudem kann eine psychologische Beratung nach Absprache stattfinden.

Beratungszeiten: Dienstag 12 bis 18 Uhr, Donnerstag 9 bis 15 Uhr, Freitag 11 bis 14 Uhr.

Eine Rechtsberatung findet jeden Dienstag von 15.30 bis 18.30 Uhr nach Terminabsprache statt.

Für eine Kinderbetreuung ist während der Beratung gesorgt.

Die Angebote sind kostenlos und anonym sowie nach Absprache mit einer Dolmetscherin möglich.

[www.frauenraum.de](http://www.frauenraum.de)

Häusliche Gewalt, sexualisierte Gewalt, interpersonelle Gewalt und Kindesmisshandlung werden von der **Gewaltschutzambulanz der Charité** als weit verbreitete Probleme mit schweren, meist sehr langwierigen gesundheitlichen Folgen für die Betroffenen gesehen. Gerichtsfeste Dokumentation der Straftaten, mit einer rechtsmedizinischen Begutachtung – die Verletzungen werden vermessen, fotografiert und als erste Beweisaufnahme festgehalten. Auch ohne eine polizeiliche Anzeige kann man das Angebot kostenfrei in Anspruch nehmen. Termin telefonisch vereinbaren.

Telefonische Sprechzeiten: montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 15 Uhr unter:

☎ 030 450 570 270 und ☎ 030 450 7570 270

Untersuchungszeiten: montags bis freitags von 8 Uhr bis 16 Uhr,

Besucheranschrift: Birkenstraße 62, Haus N, 10559 Berlin,

Postanschrift: Gewaltschutzambulanz, Turmstraße 21, Haus N, 10559 Berlin

[gewaltschutzambulanz.charite.de](http://gewaltschutzambulanz.charite.de)

Die telefonische Beratung der **Berliner Initiative gegen Gewalt an Frauen e.V. (BIG)** ist täglich von 8 bis 23 Uhr unter ☎ 030 611 03 00 erreichbar, auch an Wochenenden und Feiertagen.

BIG unterstützt alle Frauen und deren Kinder, die in ihrer Beziehung Gewalt erleben, nach Trennung von ihrem Ex-Partner bedroht und belästigt werden oder Übergriffen ausgesetzt sind. Die Beratung ist auf Wunsch anonym, eine Übersetzung ist möglich.

Persönliche Beratungsgespräche sind an einem mit der Betroffenen vereinbarten sicheren Ort in Berlin möglich. Zudem gibt es folgende Hilfestellungen: die Vorbereitung von Gewaltschutzanträgen, die Begleitung zu polizeilicher Vernehmung, Gerichtsterminen oder zum Frauenhaus, die Unterstützung bei Gesprächen mit Dritten (zum Beispiel Kita, Jugendamt, Jobcenter).

[www.big-hotline.de](http://www.big-hotline.de)

Die **Frauenhauskoordination** setzt sich in Projekten, Initiativen und Kampagnen aktiv für einen besseren Schutz von gewaltbetroffenen Frauen ein. Das Angebot: Hilfetelefon, Beratungen, deutschlandweite Suche nach einem freien Platz in einer Schutzeinrichtung. Mit der FHK-Frauenhaus-Statistik erstellt der Verein jährlich die einzige bundesweite Bestandsaufnahme über die Frauenhausarbeit und die Frauenhausbewohner\*innen.

Tucholskystr. 11, 10117 Berlin, ☎ 030 338 43 42 0, Fax: 030 338 43 42 19

E-Mail: [info@frauenhauskoordination.de](mailto:info@frauenhauskoordination.de)

[www.frauenhauskoordination.de/hilfe-bei-gewalt/frauenhaus-und-fachberatungsstellensuche/](http://www.frauenhauskoordination.de/hilfe-bei-gewalt/frauenhaus-und-fachberatungsstellensuche/)

LICHTVERSCHMUTZUNG

# Der Dunkelheit eine Chance



**Straßenlaternen, Leuchtreklamen, Fassadenbeleuchtung und dergleichen sorgen dafür, dass es in der Stadt auch nachts hell ist. Vielerorts ist dies wichtig und erwünscht, doch wo Licht ist, ist auch Schatten, und so hat die nächtliche Helligkeit auch ihre unerwünschten und schädlichen Seiten.**

■ Einreichen einer „Beschwerde über Lichtbelästigung“ gebührenfrei über: [www.berlin.de/umwelt/themen/licht-strahlung/formular.80867.php](http://www.berlin.de/umwelt/themen/licht-strahlung/formular.80867.php)

Weiterführende Informationen zum Thema: „Dark Sky“ [www.lichtverschmutzung.de](http://www.lichtverschmutzung.de) die „Patent der Nacht“ unter [www.patent-der-nacht.de](http://www.patent-der-nacht.de) sowie die Aktion „Earth Night – Licht aus für eine ganze Nacht“ (wieder am 6. September 2024) unter [www.earth-night.info](http://www.earth-night.info)

Als „Lichtverschmutzung“ bezeichnet man die Aufhellung des nächtlichen Himmels durch künstliche Beleuchtung. Ein Forscherteam um den Geoinformatiker Dr. Christopher Ky-



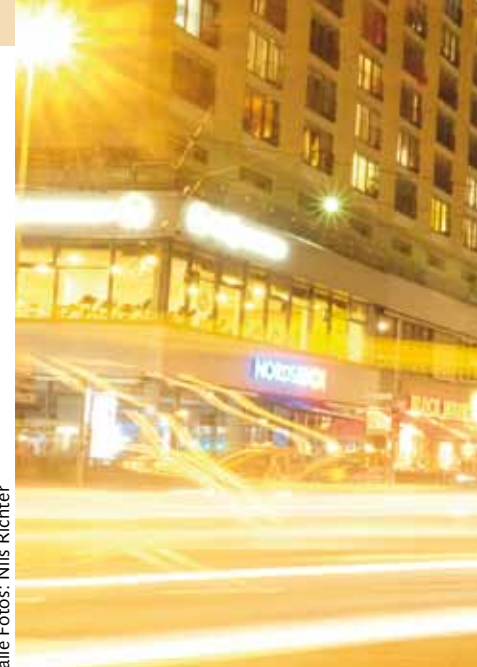
ba vom Potsdamer GeoForschungs-Zentrum (GFZ) hat Anfang 2023 ermittelt, dass in Europa die Himmelhelligkeit um 6,5 Prozent jährlich zunimmt. „Die Geschwindigkeit, mit der Sterne für Menschen in städtischen Umgebungen unsicht-

bar werden, ist dramatisch“, so der Forscher. Legt man die weltweite Zunahme zugrunde – die sogar bei 9,6 Prozent pro Jahr liegt – und geht davon aus, dass sich die Entwicklung so fortsetzt, dann kann ein Kind, das an einem Ort mit 250 sichtbaren Sternen geboren wird, an seinem 18. Geburtstag nur noch 100 Sterne am Nachthimmel erkennen.

Klar ist: Ohne Licht geht es nicht. Das ist auch in § 7 Abs. 5 Berliner Straßengesetz festgelegt: „Die öffentlichen Straßen sind in ihrer Gesamtheit zu beleuchten, soweit es im Interesse des Verkehrs und der



Sicherheit erforderlich ist.“ Nicht nur für die Verkehrssicherheit, auch für die gefühlte Sicherheit spielt Licht eine große Rolle. So heißt es im Berliner Lichtkonzept: „Untersuchungen belegen, dass vor allem die Dunkelheit Einfluss darauf hat, ob ein Raum als Angstraum eingeschätzt wird oder nicht.“ Zwar lässt sich das Gefühl von Unsicherheit, das demnach vor allem (ältere) Frauen erleben, statistisch nicht mit zunehmenden Gefahren bei weniger Beleuchtung erklären. Dennoch ist es ein relevanter Aspekt, dem in der Beleuchtung des öffentlichen Raums Rechnung getragen werden muss. Gleichzeitig wird zunehmend Kritik an der „Dauerhelligkeit“ laut. So sprechen sich etwa Astronom:innen



alle Fotos: Nils Richter

wie der Direktor des Berliner Zeiss-Großplanetariums, Tim Florian Horn, Ärzt:innen und Umweltverbände für einen behutsameren Umgang mit künstlicher Beleuchtung aus. „Gib der Dunkelheit eine Chance“, propagiert etwa der BUND Berlin; der Ber-



liner NABU fordert „Macht endlich das Licht aus!“ Allerdings: Auf Bundesebene fehlt bislang eine einheitliche Regelung, um Lichtverschmutzung zu begegnen. In einem Papier

## Berlins Gesetz bleibt ziemlich allgemein

des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestags von 2019 heißt es: „In Deutschland gibt es kein Gesetz, welches unmittelbar als Ziel die Bekämpfung oder Beschränkung der Umweltverschmutzung durch Licht verfolgt.“ Dadurch sind die Länder und Kommunen gefragt, die in unterschiedlichem Maße aktiv werden. Berlin hat mit dem Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) eine landesgesetz-

## Insektenfreundlich beleuchten – so geht's!

Umweltverbände wie der BUND empfehlen, bei der Außenbeleuchtung – etwa auf Balkonen – auf warmweiße LED-Lampen zu setzen. Denn Insekten orientieren sich normalerweise an natürlichen Lichtquellen wie dem Mond oder den Sternen. Kunstlicht, besonders kaltweiße Leuchtmittel, die kurzwelliges Licht mit hohem Blauanteil verbreiten, bringen die Tiere besonders stark aus der Bahn. Die Außenlampen sollten möglichst niedrig angebracht werden und wenig Licht zur Seite und nach oben abstrahlen. Gehäuse sollten vollständig geschlossen sein, um ein Eindringen der Tiere zu verhindern, und sich nicht auf mehr als 60 Grad erhitzen. Nach Möglichkeit Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder einsetzen. Und vor allem: Außenbeleuchtung generell so sparsam wie möglich einsetzen. kb





jedoch auch Hinweise darauf entdeckt, dass durch die inzwischen so erschwinglichen LED-Leuchten nun auch bislang dunklere Gegenden erleuchtet werden – ein unerwünschter Rebound-Effekt.

◀ Neben Schadstoffen und Lärm schädigt auch Licht Mensch und Umwelt

liche Regelung, die aber sehr allgemein bleibt. Im konkreten Fall werden daher die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ herangezogen, die die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz

Ausschlaggebend dabei ist der jeweilige Stand der Technik.“ Und da hat sich in den vergangenen Jahren einiges getan. So verweist der NABU darauf, dass in Berlin die Umstellung von Gas- und Elektroleuchten auf solche mit LEDs „stetig

### Lichtverschmutzung schadet Mensch und Tier

Zuviel Licht am Nachthimmel verschwendet unnötig Energie und führt dazu, dass man am nächtlichen Himmel keine Sterne mehr sieht, was die astronomische Forschung erschwert. Auch das Ökosystem wird empfindlich gestört: Insekten, durch starke Lichtquellen fehlgeleitet, werden in ihrer Futtersuche und Fortpflanzung behindert und sterben massenhaft an heißen Leuchten. Auch die Orientierung von (Zug-)Vögeln wird beeinträchtigt. Einige Arten verändern ihr Singverhalten. Beim Menschen leidet der Schlaf-Wach-Rhythmus, es kann zu Schlafstörungen kommen. Diese wiederum können eine Reihe physischer und psychischer Krankheiten nach sich ziehen – im Verdacht stehen unter anderem Krebs, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Depressionen und Fettleibigkeit. kb



(LAI) 2012 erarbeitet hat. Darin ist beispielsweise festgelegt, wie stark die Beleuchtung in bestimmten Gebieten ausfallen darf – in Kerngebieten deutlich stärker als rund um Krankenhäuser. Auch das „Stadtbeeld Berlin Werbekonzept“ von 2014 und das bereits erwähnte „Stadtbeeld Berlin Lichtkonzept“ von 2015 enthalten Vorgaben und Empfehlungen, wie Licht eingesetzt werden sollte. In ersterem heißt es: „Licht emittierende Anlagen sind (...) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. vermindert werden.

vorangetrieben“ werde. Die überwiegend eingesetzten warmweißen LEDs werden nach unten ausgerichtet, es gibt kaum Streuverluste in den Nachthimmel, Insekten werden weniger irritiert. Bisher „lichtverschmutzte“ Zonen werden dadurch

### Meldeportal für Licht-Beschwerden

dunkler. Zehntausende Leuchten sind stadtweit bereits umgerüstet, viele weitere geplant. Hauptmotivation hierfür ist ein deutlich sinkender Energieverbrauch. Dass LED-Leuchten für Straßenlaternen in den letzten Jahren sehr viel günstiger geworden sind, macht sie zusätzlich attraktiv. Forscher:innen haben

Immerhin: Senat und Bezirksämter haben auch ein gemeinsames Meldeportal eingeführt, über das Bürger:innen Beschwerden über Lichtbelästigungen eingeben können, denen dann nachgegangen wird. Zudem wird seit dem vergangenen Jahr die Außenbeleuchtung öffentlicher Bauwerke reduziert. Die politische Motivation dahinter ist aber eher, vor dem Hintergrund der Klimakrise und des Krieges in der Ukraine Energie einzusparen. Einem dunkleren Nachthimmel dürfte es dennoch zuträglich sein. Viel Potenzial liegt auch in „smarter“, bedürfnisorientierter Beleuchtung, etwa in Form von Bewegungssensoren oder Dimmern. Katharina Buri

Die nächtliche Beleuchtung der Stadt geht weit über das hinaus, was zur Orientierung und Sicherheit nötig ist

■ Lasst die Motten sprechen: Klangkunst zum Thema Lichtverschmutzung macht der britische Künstler Jeremy Knowles am Bahnhof Lichtenberg. Weitere Infos: [www.open.thenight.de](http://www.open.thenight.de)

## LANDGERICHT ZEIGT GRENZEN AUF

## Gewinn aus Untervermietung?

**Auch manche Mieter:innen mischen mit beim großen Geschäft mit der Wohnungsnot. Wer ein Zimmer in seiner Wohnung untervermieten kann, nimmt häufig nicht den Selbstkostenpreis, sondern das, was der Markt hergibt. Ist das allenfalls moralisch verwerflich? Oder gibt es rechtliche Vorgaben, wie viel man für ein Untermietzimmer verlangen darf?**



Illustration: Lisa Smith

So verlockend der Plan auch sein mag, mit einem leer gewordenen Zimmer „Geld zu machen“, ist es in jedem Fall moralisch fragwürdig und in der beabsichtigten Form häufig nicht erlaubt

600 oder gar 700 Euro Miete sind für ein Zimmer in Berlin mittlerweile normal, wie ein kurzer Blick in die einschlägigen Internet-Portale beweist. Wer noch einen alten Mietvertrag hat, zahlt mitunter soviel für die gesamte Zwei- oder Dreizimmerwohnung. Da ist die Versuchung groß, das nach dem Auszug der langjährigen Mitbewohnerin oder der Trennung vom Partner freigewordene Zimmer gewinnbringend zu vermieten. Auf diese Art und Weise kann man sich die gesamte

Wohnung vom Untermieter oder der Untermieterin finanzieren lassen.

Doch auch Mieter:innen müssen sich an die Mietpreisbremse halten, hat das Landgericht Berlin kürzlich klargestellt. In einem konkreten Fall

### Berliner Landgericht wendet Mietspiegel an

hat das Gericht den Berliner Mietspiegel 2021 angewendet, indem es den Wert des für die gesamte Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes mit der Quadratmeterzahl des Zimmers multiplizierte und auch die anteilige Nutzung der Gemeinschaftsflächen berücksichtigt hat (LG Berlin vom 12. April 2023 – 66 S 273/22).

Noch deutlicher entschied eine andere Kammer des Landgerichts: Der Umstand, dass die Wohnung Zimmer für Zimmer an einzelne Nutzer vermietet wurde, stelle keinen sachlichen Grund für die Nichtanwendung des Mietspiegels und die Einholung

eines Sachverständigengutachtens wegen angenommener Zugehörigkeit der Wohnung zu einem besonderen Teilmarkt dar“ (LG Berlin vom 11. Juli 2022 – 64 S 89/21). Wie bei Wohnungen ist die Mietpreisbremse auch anwendbar auf möblierte Zimmer. Ein Zuschlag für die Möblierung ist allerdings zulässig.

Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse hat auch Folgen im Verhältnis zum Vermieter. Denn wenn der verlangte Untermietzins den Regelungen der Paragraphen 556 d ff. BGB („Mietpreisbremse“) widerspricht, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungsgenehmigung (LG Berlin vom 26. April 2022 – 65 S 221/21). Im vorliegenden Fall

### Keine Untervermieten-erlaubnis bei Verstoß gegen die Preisbremse

wollte ein Vermieter der Untervermietung nicht zustimmen. Dagegen klagte der Mieter. Das Gericht stellte fest, dass die begehrte Untermiet-erlaubnis im Widerspruch zur Mietpreisbremse stand und somit nicht zu erteilen war. Obwohl die Neuköllner Wohnung mit einer Größe von insgesamt 77 Quadratmetern nur 560 Euro netto kostete, wollte der geschäftstüchtige Mieter 550 Euro für das lediglich mit einem Bett „möblierte“ Zimmer. Auch den vom Mieter geltend gemachten Anspruch auf Erstattung der entgangenen Mieteinnahmen gegenüber dem Vermieter wies das Gericht ab. Nur bei einer ungerechtfertigten Verweigerung der Untermiet-erlaubnis müsste der Vermieter Schadensersatz leisten.


Bei Genossenschaften kann das Geschäftemachen mit der Untervermietung einen Verstoß gegen die Satzung darstellen und genossenschaftliche Konsequenzen haben. *Birgt Leiß*

■ Urteile ausführlich erörtert in: *MieterMagazin* 7+8/2022, Seite 38: LG Berlin vom 26. April 2022 – 65 S 221/21, *MieterMagazin* 10/2023, Seite 29: LG Berlin vom 11. Juli 2022 – 64 S 89/21, und Seite 30: LG Berlin vom 12. April 2023 – 66 S 273/22

### Nicht zu vergessen: Auch der Fiskus will seinen Teil

Wer Räume seiner selbstgenutzten Wohnung an fremde Personen vermietet, erzielt daraus regelmäßig „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ und muss darauf Steuern zahlen, sobald die Bagatellgrenze von 520 Euro pro Jahr überschritten ist. Die anteilige Hauptmiete darf aber als Werbungskosten abgezogen werden. Sprich: Wer zum Selbstkostenpreis vermietet, muss auf die Mieteinnahmen in der Regel keine Steuern zahlen. Wer einen Gewinn erzielt, schon. *bl*



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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Mietpreisbremse – Kellervertrag

**Zur Frage der Anwendbarkeit der §§ 556 d ff. BGB im Falle von zwischen denselben Parteien separat geschlossenen Verträgen über die Anmietung einer Wohnung und über die Nutzung eines Kellers.**

*BGH vom 5.7.2023 – VIII ZR 94/21 –*

 Langfassung im Internet

Im am 26.10.2015 abgeschlossenen Mietvertrag war eine Miete in Höhe von 850 Euro netto kalt vereinbart. Zudem schlossen die Mietvertragsparteien am gleichen Tag eine „Kellernutzungsvereinbarung“, nach der die Mieter ab dem 1.12.2015 zur Nutzung des im Mietobjekt gelegenen „Kellerverschlages Nr. 9“ gegen eine „monatliche Nutzungspauschale“ in Höhe von 79 Euro berechtigt sind. Die Nutzungspauschale sollte sich jeweils zum Beginn eines neuen Vertragsjahres um 2,5 % bezogen auf den vorangegangenen Betrag erhöhen.

Im April 2016 rügten die Mieter gegenüber der Vermieterin gemäß § 556 g Abs. 2 BGB einen Verstoß der in Höhe von insgesamt 929 Euro für Wohnung und Keller vereinbarten Miete gegen die sogenannte „Mietpreisbremse“ (§§ 556 d ff. BGB).

In dem nachfolgenden von den Mietern initiierten Prozess auf Rückzahlung von überhöhten Mieten ging es unter anderem darum, ob die 79 Euro für den Keller in die Bewertung des preisrechtlich zulässigen Mietzinses einbezogen werden müssen oder nicht. Während die Instanzgerichte diese Frage bejahten, entschied sich der BGH für die gegenteilige Auffassung.

Der Prüfung anhand der Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556 d ff. BGB) unterliege im Streitfall lediglich die für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete in Höhe von 850 Euro, nicht jedoch auch das für die Nutzung des Kellers vereinbarte Nutzungsentgelt in Höhe von 79 Euro. Denn die Wohnung und der Keller seien nicht aufgrund eines einheitlichen Mietvertrags, sondern aufgrund rechtlich selbstständiger Verträge an die Mieter vermietet.

Nach der Rechtsprechung des BGH spreche bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedürfe dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage beziehungsweise den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.

Für einen Keller gelte im Grundsatz nichts anderes. Gemessen hieran sei vorliegend die Annahme eines einheitlichen, sowohl die Wohnung als auch den Keller umfassenden Mietverhältnisses nicht zu rechtfertigen. Zwar befänden sich die Wohnung und der Keller in demselben Gebäude. In einem solchen Fall werde in der Regel anzunehmen sein, dass die diesbezüglich – hier zudem an demselben Tag – geschlossenen Mietverhältnisse nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bilden sollen. Dies genüge vorliegend jedoch zur Widerlegung der für eine rechtliche Selbstständigkeit der Vereinbarungen sprechenden Vermutung nicht. Denn die Eigenständigkeit beider Verträge ergebe sich zudem aus deren eindeutigem Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts. So hätten die Parteien in der Kellernutzungsvereinbarung ausdrücklich die Bestimmung getroffen, dass die Vereinbarung „unabhängig von ggf. nebenher bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen für Wohn-/Gewerberäume oder Stellplätze“ bestehen solle.

Zudem enthalte die Kellernutzungsvereinbarung einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von zehn Jahren, der Wohnungsmietvertrag hingegen einen solchen lediglich für die Dauer von zwei Jahren. Für die anschließende Zeit sei bei der zuerst genannten Vereinbarung eine Kündigung zum Ende eines jeden Monats mit einer vierwöchigen Kündigungsfrist zulässig, beim Wohnungsmietvertrag hingegen nur unter Einhaltung der – regelmäßig längeren – gesetzlichen Kündigungsfrist. Das den Mietern für den Fall einer Beendigung des Wohnungsmietvertrags vor dem Ablauf des Kündigungsausschlusses eingeräumte Sonderkündigungsrecht erlaube ihnen zwar eine gleichzeitige Beendigung der vertraglichen Beziehung zur Vermieterin. Daraus folge aber nicht ohne Weiteres, dass die Parteien ungeachtet der besonderen Bedingungen über die Vertragslaufzeit und die Kündigung der Kellernutzungsvereinbarung einen einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Keller schließen wollten.

Für den Willen der Mietvertragsparteien, zwei rechtlich getrennte Verträge abschließen zu wollen, sprächen schließlich die besonderen Bedingungen über die Gestaltung und Veränderung des jeweils vereinbarten Mietentgelts. So hätten die Parteien bezogen auf das Nutzungsentgelt für den Keller eine – automatische – jährliche Erhöhung um einen feststehenden Prozentsatz von 2,5 %

vereinbart, während der Wohnungsmietvertrag eine Erhöhung oder Verminderung der Monatsnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex und von einer entsprechenden Erklärung des Begünstigten vorsehe. Eine andere Würdigung folge auch nicht daraus, dass nach der vorvertraglichen Mitteilung der Vermieterin an die Mieter die Aufteilung der von ihr verlangten Gesamtmiete auf die Wohnungs- und die Kellermiete im Rahmen der vertraglichen Einigung veränderbar war. Denn die Vermieterin habe gegenüber den Mietern von Anfang an deutlich gemacht, dass – wenn auch „aus internen Gründen“ – zwei separate Mietverträge – und nicht, wie von den Mietern eigentlich gewünscht, ein einheitlicher Mietvertrag – über die Wohnung und den Keller geschlossen werden sollten. Damit fehle es an einer tragfähigen Grundlage für die Annahme eines auf den Abschluss eines einheitlichen Mietvertrags gerichteten übereinstimmenden Parteiwillens.

Vor diesem Hintergrund unterliege im Streitfall lediglich die für die Wohnung vereinbarte Miete den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe gemäß §§ 556 d ff. BGB. Es komme hierbei allein auf die Ausgangsmiete in Höhe von 850 Euro an. Die für den Keller vereinbarte (Staffel-)Miete sei hingegen nicht in die Überprüfung einzubeziehen, da es sich bei ihr nicht um einen nur gesondert ausgewiesenen Anteil oder Rechenwert bei der Zusammensetzung einer einheitlichen Miete handele. Auch sei die Fläche des Kellers bei der Prüfung der zulässigen Miethöhe für die Wohnung gemäß § 556 d Abs. 1 BGB nicht zu berücksichtigen, da dieser separat an die Mieter vermietet wurde.

Soweit der BGH.

Diese BGH-Rechtsprechung ist für die Mieterseite höchst problematisch. Hier wird faktisch der Umgehung der Mietpreisbremse das Wort geredet. Es steht zu befürchten, dass künftig vermehrt Verträge im Zusammenhang mit dem Wohnraummietvertrag – aber getrennt von diesem – abgeschlossen werden, die zur Keller- oder Hobbyraumnutzung berechtigen. Die hierfür „vereinbarten“ Entgelte laufen dann völlig legal neben der Mietpreisbremse.

Im Übrigen ist es äußerst fraglich, ob die für Garagen entwickelte Rechtsprechung auch auf Mietverträge für Kellerräume anzuwenden ist. Garagen werden auch sonst gesondert vermietet. In Berlin sind Wohnungen hingegen üblicherweise mit einem nutzbaren Keller oder vergleichbaren Abstellraum ausgestattet und im Gegensatz zu Garage oder einem Stellplatz wird hierfür in der Regel kein zusätzliches Entgelt erhoben (LG Berlin vom 22.2.2023 – 64 S 230/22 –). Nach § 2 Abs. 3 Nr. 1a Wohnflächenverordnung sind Kellerräume Zubehörräume, so dass – anders als bei Garagen – eine rechtliche Nähe zur Wohnung besteht.

Hier hätte man vom BGH schon eine weniger dogmatische als eher praxisgerechte Bewertung erwartet (Börstinghaus jurisPR-MietR 19/2023). Bezeichnend ist auch, dass das Wort „Umgehung“ in der BGH-Entscheidung nicht auftaucht (Beuermann GE 23, 928).

Dies wurde bisher von den Instanzgerichten anders gesehen: „Dass der Wohnraum und der Keller als einheitliche Mietsache anzusehen sind, ergibt sich bereits daraus, dass beide Verträge am selben Tag unterzeichnet wurden. Bei der Unterzeichnung standen die Mieter also unter dem Druck, dass sie entweder beide Verträge unterzeichnen oder überhaupt kein Mietvertrag mit ihnen geschlossen wird. Genau diese Umgehungsgeschäfte, die die Nettokaltmiete für eine Wohnung künstlich reduzieren sollen, sollen vermieden werden, damit der Schutz der §§ 556 d BGB ff. greift. Für ein Umgehungsgeschäft spricht im Übrigen auch, dass der Mietspiegel als Negativmerkmal das Fehlen eines Kellers aufweist. Daraus lässt sich wiederum schließen, dass die nach dem Mietspiegel ermittelten Werte in der Regel eine gleichzeitige Vermietung eines Kellers beinhalten“ (AG Kreuzberg v. 30.11.2021 – 13 C 119/21 –, dem folgend auch LG Berlin vom 22.2.2023 – 64 S 230/22 –).


Es bleibt zu hoffen, dass die Berliner Gerichte weiterhin prüfen, ob eine solche Vertragsgestaltung aus Umgehungsgründen gewählt wurde.

Darüber hinaus ist bei Berufung des Vermieters auf eine hohe Vormiete hier die Identität des Vormietverhältnisses mit dem Nachmietverhältnis zu verneinen, wenn früher alles „all inklusiv“ war (Börstinghaus jurisPR-MietR 19/2023). Wenn dem Vormieter auch ein Keller mitvermietet war, hätte also in vorliegendem Fall nicht die Ausgangsmiete von 850 Euro zugrunde gelegt werden dürfen, sondern ein um 79 Euro für die Kellernutzung geminderter Betrag in Höhe von 771 Euro (Beuermann GE 23, 928).

Unabhängig davon stellt sich die Frage nach der zulässigen Höhe des Kellerentgelts. Nach § 138 BGB tritt die Nichtigkeit der Preisvereinbarung allerdings erst ein, soweit das vereinbarte Entgelt um knapp 100 % höher ist als der objektive Marktwert (BGH vom 14.7.2004 – XII ZR 352/00 –).

## Mietpreisbremse – Vormiete

**Zur Berechnung der bei Mietbeginn zulässigen Miethöhe im Fall der Indexmiete gemäß § 557 b Abs. 4 BGB.**  
BGH vom 5.7.2023 – VIII ZR 94/21 –

 Langfassung im Internet

Das obige zur „Kellermiete“ ergangene Urteil kreist auch noch um eine andere interessante Frage zur Mietpreisbremse.

Es ging um § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Vorschrift lautet: „Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), höher als die nach § 556 d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.“ Die Besonderheit des vorliegenden Falles war, dass im neuen Mietvertrag – Beginn: 1.12.2015 – eine Indexmiete vereinbart war, beim Vormieter jedoch nicht. Während der Vormieter eine Nettokaltmiete von 727,50 Euro gezahlt hatte, vereinbarten die Mietvertragsparteien nunmehr eine



Indexmiete; die Ausgangsmiete belief sich auf 850 Euro netto kalt.

Die nachfolgenden Indexmieterhöhungen führten zu folgenden Miethöhen:

Ab April 2017: 858,74 Euro (+ 1,028 %),

ab April 2018: 872,24 Euro (+ 1,57 %),

ab April 2019 bis Dezember 2019: 884,21 Euro (+ 1,372 %).

Der BGH nahm den vom Vermieter geltend gemachten Ausnahmetatbestand des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB als gegeben an und hat deshalb für die Wohnung der Mieter eine Anfangsmiete bis zu einer Höhe von 727,50 Euro monatlich als zulässig angesehen. Fraglich war indes, was dies für etwaige Rückzahlungsansprüche der Mieter die preisrechtlich unzulässige Miete betreffend bedeute. Bei der Anwendung der Vorschrift des § 556 e Abs. 1 BGB müsse nämlich beachtet werden – so der BGH –, dass diese Bestimmung eine Identität des betreffenden Leistungsgegenstands des Vermieters voraussetze. Deshalb könne hier der Summe der Mietentgelte für die Wohnung aus dem Nachmietverhältnis nicht allein die vom Vormieter zuletzt geschuldete Nettokaltmiete für die Wohnung – im Mietvertrag als „Grundmiete“ bezeichnet – gegenübergestellt werden.

§ 556 e Abs. 1 BGB enthalte eine Bestandsschutzregelung zugunsten des Vermieters. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556 d ff. BGB sollen die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei der Wiedervermietung bewirken, nicht aber den Vermieter zur Absenkung zuvor wirksam vereinbarter Mietentgelte im nachfolgenden Mietverhältnis zwingen. Der Vermieter solle unabhängig von der nach § 556 d Abs. 1 BGB allgemein zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn jedenfalls diejenige Miete auch im nachfolgenden Mietverhältnis verlangen können, die er mit dem Vormieter wirksam vereinbart hatte. Nach Sinn und Zweck setze ein solcher auf den Erhalt des gleichen Entgelts im Vor- und Nachmietverhältnis gerichteter Bestandsschutz voraus, dass dem Entgelt auch die gleiche Leistung gegenüberstehe. Demnach seien die im Streitfall für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete in Höhe von 850 Euro netto kalt und die vom Vormieter für die Wohnung zuletzt geschuldete Nettokaltmiete in Höhe von 727,50 Euro miteinander zu vergleichen.

Da die Parteien vorliegend eine Indexmiete vereinbart hätten, sei nur die Ausgangsmiete auf ihre Mietpreiswidrigkeit zu überprüfen (§§ 557 b Abs. 4 BGB). Hier sei die Vormiete von 727,50 Euro zunächst die Obergrenze. Diese müsse aber im Rückzahlungsprozess genauso wie die nach dem Mietvertrag geschuldete Indexmiete auch, entsprechend den gleichen prozentualen Steigerungen fortgeschrieben werden.

Die gemäß § 556 e Abs. 1 BGB maßgebliche Vergleichs-(ausgangs)miete in Höhe von 727,50 Euro (Differenz zur vereinbarten Ausgangsmiete 122,50 Euro) betrage – zu den jeweiligen Zeitpunkten der Mietentgeltänderung entsprechend indexiert – für die Zeit ab April 2017 monatlich 734,98 Euro (Differenz zur vereinbarten Miete in Höhe von 123,76 Euro), ab April 2018 monatlich 746,52

Euro (Differenz zur vereinbarten Miete in Höhe von 125,72 Euro) und ab April 2019 monatlich 756,76 Euro (Differenz zur vereinbarten Miete in Höhe von 127,45 Euro).

Damit ergebe sich eine Überzahlung für die Zeit von Mai 2016 bis März 2017 in Höhe von 1.347,50 Euro (122,50 Euro x 11 Monate), für die Zeit von April 2017 bis März 2018 in Höhe von 1.485,12 Euro (123,76 Euro x 12 Monate), für die Zeit von April 2018 bis März 2019 in Höhe von 1.508,64 Euro (125,72 Euro x 12 Monate) und für die Zeit von April 2019 bis Dezember 2019 in Höhe von 1.147,05 Euro (127,45 Euro x 9 Monate), insgesamt mithin 5.488,31 Euro.

Soweit der BGH.

Die bislang von den rechtsberatenden Praktikern angewandte Berechnungsmethode sah dagegen vor, dass lediglich die Differenz der Ausgangsmieten (hier 727,50 zu 850,00 Euro ergibt 122,50 Euro) zurückverlangt werden konnte (hier 122,50 x 44 = 5.390,00 Euro) und dass die Indexmieterhöhungen auf Basis der zulässigen – niedrigeren – Ausgangsmiete neu berechnet werden und insoweit einen weiteren Rückzahlungsanspruch begründen (unzulässige Indexmieterhöhungen (679,65 Euro) minus zulässigen Indexmieterhöhungen (581,34 Euro) ergibt den Rückzahlungsanspruch (98,31 Euro) des Mieters. Beide Rückzahlungsansprüche addiert ergeben 5.488,31 Euro.

Fazit: Die bisherige Berechnungsmethode und die neue des BGH kommen zum gleichen Ergebnis.

Die Berechnung im Detail:

Richtigerweise waren folgende Mieten zulässig von Dezember 2015 und bis März 2017: 727,50 Euro  
ab April 2017: 734,98 Euro (+ 1,028 %),  
ab April 2018: 746,52 Euro (+ 1,57 %),  
ab April 2019 bis Dezember 2019: 756,76 Euro (+ 1,372 %).

Richtigerweise waren demnach folgende Mieterhöhungen zulässig

April 2017 bis März 2018: 7,48 Euro x 12 = 89,76 Euro  
April 2018 bis März 2019: 19,02 x 12 = 228,24 Euro  
April 2019 bis Dezember 2019: 29,26 x 9 = 263,34 Euro  
Insgesamt also 581,34 Euro

Tatsächlich wurden folgende Mieten verlangt und gezahlt:

Von Dezember 2015 und bis März 2017: 850 Euro,  
ab April 2017: 858,74 Euro (+ 1,028 %),  
ab April 2018: 872,24 Euro (+ 1,57 %),  
ab April 2019 bis Dezember 2019: 884,21 Euro (+ 1,372 %).

Das ergab folgende Mieterhöhungsbeträge:

April 2017 bis März 2018: 8,74 Euro x 12 = 104,88 Euro  
April 2018 bis März 2019: 22,24 x 12 = 266,88 Euro  
April 2019 bis Dezember 2019: 34,21 x 9 = 307,89 Euro  
Insgesamt also 679,65 Euro

## Instanzen-Rechtsprechung

**Berliner Mietspiegel**

**Die Annahme des Negativmerkmals „Schlechter Instandhaltungszustand (zum Beispiel dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)“ nach der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2021 kann bereits bei einer erheblichen Schadstelle an einem der nur beispielhaft genannten Gebäudeteile, die auf einen schlechten, von dem durchschnittlichen Instandsetzungszustand ähnlicher Gebäude abweichenden, Zustand des Gesamtgebäudes schließen lässt, zu bejahen sein.**

*LG Berlin vom 23.8.2022  
– 67 S 77/22 –, mitgeteilt von  
Ri' in LG Bettina von Gierke*  
🔗 Langfassung im Internet

Das Gericht führt aus, dass es für die Annahme des wohnwertmindernden Merkmals „Schlechter Instandhaltungszustand (zum Beispiel dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)“ entscheidend auf das im maßgeblichen Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens feststellbare Vorliegen erkennbarer gebäudebezogener Schäden in einem Umfang ankomme, der nach dem gesamten Eindruck des bestehenden Instandsetzungsbedarfs den Schluss auf einen schlechten Instandhaltungszustand des Gebäudes zulasse. Dabei sei maßgeblich auf Art und Ausmaß substanzieller Schäden an einem wesentlichen, beispielhaft in dem Klammerzusatz genannten oder damit vergleichbaren, Gebäudeteil abzustellen, wobei es nach dem eindeutigen Wortlaut der Orientierungshilfe nicht weitergehend der Feststellung eines „überwiegend“ schlechten Zustands bedürfe, wie schon der Vergleich mit dem weiteren Negativmerkmal Treppenhaus/Eingangsbereich aufgrund des dort ausdrücklich formulierten Zusatzes

„überwiegend“ zeige. Vorliegendweise das Gebäude im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens einen schlechten Instandhaltungszustand auf. Denn allein aufgrund der nach Art und Ausmaß vorhandenen erheblichen Schäden am Dach war eine Beeinträchtigung auch der Bausubstanz des Gebäudes zu besorgen, die den Schluss auf einen schlechten – zu verstehen als einen deutlich hinter dem durchschnittlichen Instandhaltungszustand ähnlicher Gebäude zurückbleibenden – Unterhaltungszustand zulasse.

Die Mieter hätten im ersten Rechtszug detailliert die Beeinträchtigung der Bausubstanz des Gebäudes, ausgehend von nach Art und Ausmaß konkret beschriebenen erheblichen Schäden an der Dachrinne und der Dachkehle, dargetan, hierzu insbesondere konkret zu einer bei jedem Niederschlag zu verzeichnenden Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz sowie vorgetragen, schon bei normalen Regenmengen aus der Dachrinne sowie selbst bei kleineren Regenmengen in der Gebäudeecke würde aus der Dachrinne Wasser heraus- und wasserfallartig an der Fassade herunterlaufen. Weiterhin sei tropfendes Wasser von der Dachrinne sowie bei anhaltenden Regenfällen oder Starkregen im Hof stehendes Wasser neben regelmäßig als Folge der Überflutung des Hofes in den Keller eindringendes Wasser zu verzeichnen, wie im Einzelnen durch die zur Akte gereichten Fotografien belegt.

Dem sei die Vermieterin nicht hinreichend entgegengetreten.

Anders als die Vermieterin meine, bedurfte es schließlich nicht der Feststellung weiterer gebäudebezogener auf einen Instandsetzungsbedarf des Gesamtgebäudes hinweisender Substanzschäden. Dies folge bereits aus den im Mietspiegel nur beispielhaft, nicht aber kumulativ vorausgesetzten Schadstellen am Gebäude, sei darüber hinaus auch bei wertender Betrachtung gerechtfertigt, da bereits nicht nur unerhebliche Schadstellen im Bereich des

Daches des vorliegend anzunehmenden Ausmaßes den Rückschluss auf einen auf das Gesamtgebäude bezogenen, von dem üblichen Instandsetzungszustand abweichenden schlechten Instandhaltungszustand zuließen.

Mithin sei die Merkmalgruppe 4 negativ, ohne dass es darauf ankomme, ob eine dauerhafte Durchfeuchtung des Kellers vorlag oder sich das Treppenhaus in einem überwiegend schlechten Zustand befand.

**Umwandlung**

**Zum Beginn der Kündigungssperrfrist nach § 577 a BGB, wenn die (erste) Umwandlung in Wohneigentum zurückgenommen wird und später eine erneute (zweite) Umwandlung erfolgt.**

*AG Kreuzberg vom 16.3.2023  
– 18 C 208/22 –, mitgeteilt von  
RAin Yasmine Biré*

Das Gericht führt hierzu aus:

... Die klagende Partei hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, da sie ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen wäre. Denn der Beklagten ist in ihrer Auffassung zu folgen, dass es sich bei der streitgegenständlichen Kündigung vom 9.3.2021 um die erste Kündigung seit Umwandlung in Wohnungseigentum handelt, diese mithin innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist des § 577 a BGB in Verbindung mit der hierzu für Berlin erlassenen Rechtsverordnung ausgesprochen wurde und damit unwirksam ist. Die Frist begann mit der (zweiten) Umwandlung am 12.7.2012 neu zu laufen und war damit am 9.3.2021 noch nicht abgelaufen. Dass die Wohnung bereits einmal zuvor in Wohneigentum umgewandelt worden war und dies rückgängig gemacht wurde, ändert hieran nichts. Auch dass die Beklagte aufgrund der gütlichen Einigung freiwillig ausgezogen ist, ändert nichts an der Tatsache, dass sie hierzu rechtlich nicht verpflichtet war. ...





# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau


Hier keine Akutberatung  
Mittwoch-Vormittag und  
Samstag, den 23. September

## Beratungszentrum

### Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung

## Beratungszentrum

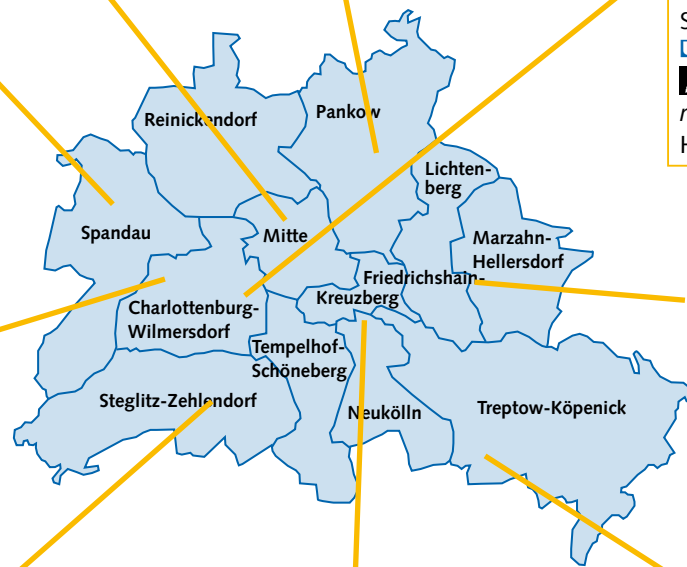
### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße





## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße  
Hier Akutberatung nur Montag  
und Mittwoch



Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstr. 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38  
🟡 Marzahn,  
Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

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

### Mitte

■ Selbsthilfe-, Kontakt-  
und Beratungsstelle,  
Perleberger Straße 44  
vorübergehend geschlossen

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

[https://mein.berliner-  
mieterverein.de](https://mein.berliner-mieterverein.de)

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter [www.berliner-mieterverein.de](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? Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

### MieterMagazin Online

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

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

## Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an.

Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-226 26-187;  
E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

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

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

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten und Beweissicherung

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

### Themenbereiche:

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](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 ☎ 030-230 899-0

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](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 ☎ 030-7879 00 60

##### ■ 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 Mieterinnen und 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 zusammmentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

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

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

#### Marzahn-Hellersdorf

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow  
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-22626-144

#### Der offene Mitgliedertreff

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

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

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann  
Kontakt: [bmV-neukoelln@freenet.de](mailto:bmV-neukoelln@freenet.de)

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

#### Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Hans-Günther Miethe, Karin Kemner  
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.

#### Spandau

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

#### Steglitz-Zehlendorf

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

#### Tempelhof-Schöneberg

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

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten



## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:

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

## Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

### Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



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

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN  
ZUHAUSE  
STEHT  
AUF DEM  
SPIEL!**



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

**MIETEN  
STOPP!**

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