

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

Dezember
12/2022

DIE FINANZIALISIERUNG DES WOHNENS

Ermittlung mit den
Sinnen

MIETERBEIRÄTE

Mitbestimmung
zweiter Klasse

ZUM 50. TODESTAG VON HANS SCHAROUN

Vom Panzerkreuzer
zum Zirkus Karajani

Schöne smarte Welt

Warum die digitale
Rundum-Vernetzung
tückisch ist



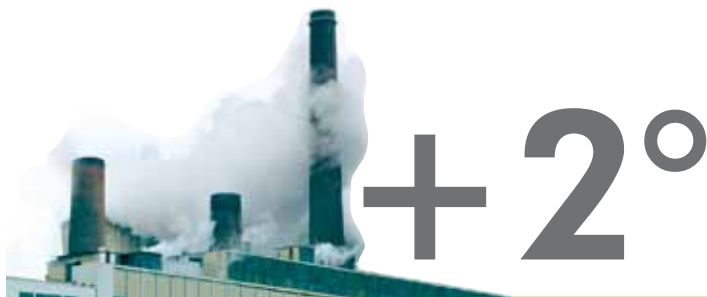
MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Am Köllnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2022/2023



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

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

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

INHALT

PANORAMA

Entscheidung des Verwaltungsgerichts: Abwendungsvereinbarungen dürfen gekündigt werden	6
Mietspiegel 2023: Erleichterung über die abgewiesene Klage	6
Nebenkostennachzahlung: Letzte Rettung Jobcenter	7
Tiny Houses: Boom durch Krise?	7
Sofortprogramm: Klimaziel doch erreichbar?	8
Einwurf: Raphael Thieme Sie sollen wissen, dass der Mieterverein dagegenhält	8
Gas-Grundversorgung und -Ersatzversorgung: Gesetzeslücke kommt die Berliner Betroffenen teuer zu stehen	9
Web: Heizspiegel – Einsparpotenziale werden nicht ausgeschöpft	9
Bürgergeld: Berlin wollte mehr	10
Buch: Metapher der Ausgrenzung	10
Obdachlos im Kältewinter: Ehrenamtliche und Spenden sichern Notübernachtungen	12
Wohngeldreform: Der Zuschuss wird sich im Schnitt verdoppeln	12
CO ₂ -Preis-Aufteilung: Aufwand groß, Zweck verfehlt	13
Stadtentwicklung: Chance auf buntere Innenstädte?	13

TITEL

Schöne smarte Welt: Warum die digitale Rundum-Vernetzung tückisch ist	14
--	----

HINTERGRUND

Mieterbeiräte: Mitbestimmung zweiter Klasse	19
Stadtspaziergang zur Finanzialisierung des Wohnens: Ermittlung mit den Sinnen	20
Neue Wohngemeinnützigkeit: Der Anstoß ist gemacht	21
Bündnis bezahlbarer Wohnraum: Ungleiche Lastenverteilung	22
Zum 50. Todestag von Hans Scharoun: Vom Panzerkreuzer zum Zirkus Karajani	24
Energiekrise: Entlastungen bei Heiz- und Stromkosten auf dem Weg	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Coronaschutz und Mieterberatung	5
Die BMW-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



14

Die schöne smarte Welt verspricht Arbeitserleichterungen, Sicherheit, wirtschaftlichen Nutzen und eine allumfassende Ökologisierung – doch die digitale Rundum-Vernetzung **hat ihre Tücken**.



21

Die **Wohnungsgemeinnützigkeit** wurde 1990 in der Annahme abgeschafft, dass es einer weiteren steuerlichen Förderung von Wohnungsunternehmen nicht bedurfte – ein folgenschwerer Schritt. Jetzt, 30 Jahre später, wird ihre Wiedereinführung diskutiert.



22

Bei dem auf Bundesebene angelegten **Bündnis für bezahlbaren Wohnraum** kann die Flut der beschlossenen Maßnahmen nicht verdecken, dass manche Idee der Mottenkiste entnommen ist und dass die Immobilienwirtschaft als Bündnispartner der Politik handfeste Zusagen standhaft verweigerte.

Abbildungen: Pixabay/Gerd Altmann, Bundesarchiv, Christian Muhrbeck

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

Betr.: MieterMagazin 9/2022, Seite 16, Jens Sethmann: „Groß gedacht, schlecht gemacht – Giffey's Schlüsselprojekt ‚Bündnis‘ steht vor dem Scheitern“

Stellung beziehen!

Im Titelbeitrag lautet der allerletzte Satz: „Wenn gewünscht, wird er [der BMV] sich weiterhin mit Verbesserungsvorschlägen einbringen.“ Was soll das heißen, wenn gewünscht? Erwarten Sie ernsthaft, dass Frau Giffey Sie darum bitten wird? Denken Sie, dass irgendwer der Bündnisteilnehmenden sich darum bemühen wird, den BMV nach Verbesserungsvorschlägen zu fragen?

Ich erwarte von Ihnen, dass Sie sich aktiv einbringen. Sie sollten die In-

teressen Ihrer Mitglieder und aller Mieterinnen und Mieter Berlins aktiv vertreten. Dafür müssen Sie im Bündnis weiterhin aktiv Stellung beziehen und Dinge fordern und vorschlagen. Eine passive Wartehaltung des BMV hilft niemandem, außer den anderen Bündnisteilnehmenden, die ihre eigenen (gegensätzlichen) Interessen durchbringen wollen.

S. Oltmanns per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2022, Seite 23, Jens Sethmann: „Expertenkommission zur Vergesellschaftung – Zähne Angelegenheit“

Erste Sitzung mit allen

Auf Seite 23 in Ihrem Beitrag heißt es: „Die erste Sitzung fand noch oh-

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen frohe Festtage und für das Jahr 2023 Gesundheit, Glück und Erfolg.

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins

ne die Abgesandten der Initiative statt, weil diese sich lange im Unklaren gelassen fühlte ...“

Tatsächlich fand die konstituierende (das heißt: erste) Sitzung am 29. April 2022 unter Beteiligung aller von der Initiative benannten Abgesandten statt. Eine vorherige Sitzung hat nicht stattgefunden und war auch nie geplant. Hierzu auch die unten aufgeführte Pressemitteilung.

Aleksandar Perovic per E-Mail www.dwenteignen.de/2022/04/erste-sitzung-der-enteignungskommission-initiative-draengt-auf-volle-transparenz/

Aleksandar Perovic von der BMV-Bezirksleitung in Pankow hat recht. Die Redaktion

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

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, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 70. Jahrgang 2022

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Pixabay/Gerd Altmann · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins 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

Aktuelle Informationen für Sie

Persönliche Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle

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

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

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

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

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

Weitere Beratungsstellen

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

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21

E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Beratungen zu Weihnachten und Jahreswechsel 2022/2023

Am 24., 31. Dezember 2022 und 1. Januar 2023 sind alle Einrichtungen des Berliner Mietervereins geschlossen.

Zwischen Weihnachten und Neujahr arbeiten die Geschäftsstelle und die Beratungszentren wie gewohnt. Alle weiteren „kleinen“ Beratungsstellen bleiben dann geschlossen.

Wiedereröffnung in Moabit

Ab dem 6. Dezember ist unsere Beratungsstelle bei der **Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle in der Perleberger Straße 44** wieder geöffnet. **NEU:** Die Beratung findet dienstags von 15 bis 17 Uhr im linken Ladengeschäft statt.

ENTSCHEIDUNG DES VERWALTUNGSGERICHTS

Abwendungsvereinbarungen dürfen gekündigt werden

Das Verwaltungsgericht Berlin hat eine mieterschützende Abwendungsvereinbarung für kündbar erklärt. Der Senat legt dagegen Beschwerde ein und zieht vor das Obergericht.

Verhandelt wurde ein Fall aus der Neuköllner Jonasstraße 24. Die Käuferin des im Milieuschutzgebiet Körnerpark gelegenen Wohnhauses wollte sich nicht mehr an die Abwendungsvereinbarung mit dem Bezirksamt halten. Mit einer solchen Vereinbarung konnte ein Eigentümer den Vorkauf seines Hauses durch den Bezirk abwenden, indem er unter anderem zusagte, das Haus 20 Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln und keine Luxusmodernisierungen durchzuführen. Weil im November 2021 das Bundesverwaltungsgericht die Vorkaufspraxis im Milieuschutz gestoppt hatte, fühlen sich einige Eigentümer nicht

mehr an die darauf beruhenden Abwendungsvereinbarungen gebunden.

In einem Eilverfahren hat das Verwaltungsgericht nun vorläufig entschieden, dass eine solche Vereinbarung zwar nicht nichtig ist, aber von der Eigentümerin gekündigt werden kann.

Die Entscheidung betrifft nur den konkreten Einzelfall, stellt aber alle Abwendungsvereinbarungen in Frage. Betroffen sind in Berlin 383 Häuser mit schätzungsweise 7500 Wohnungen. Der Senat ruft deshalb die nächsthöhere Gerichtsinstanz an. Dessen ungeachtet haben bis Anfang November 58 Vermieter den Bezirken gegenüber ihre Vereinbarungen aufgekündigt.

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert die Bezirke auf, die Abwendungsvereinbarungen mit Nachverhandlungen wasserdicht zu machen. Zudem appelliert er an die Hausbe-

sitzer, die Verträge nicht zu kündigen: „Das wäre unsozial, denn den Eigentümerinnen und Eigentümern wird ja durch die Vereinbarungen nichts Unzumutbares auferlegt“, so BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Nicht zuletzt müsse die Bundesregierung das Vorkaufsrecht schnell wiederherstellen.

Jens Sethmann

■ Verwaltungsgericht Berlin vom 9. September 2022 – VG 19 L 112/22

Mit Protest aus den betroffenen 7500 Wohnungen ist zu rechnen



Foto: Sabine Mittermeier

MIETSPIEGEL 2023

Erleichterung über die abgewiesene Klage

Erleichterung beim Senat und beim Berliner Mieterverein (BMV): Die Klage gegen die Aufstellung des Berliner Mietspiegels 2023 blieb ohne Erfolg. Durch das Gerichtsverfahren ging viel Zeit verloren, jetzt kann die Arbeit beginnen.

Ende Oktober hat das Kammergericht eine Klage des Regensburger Instituts EMA gegen die Ausschreibung der Berliner Mietspiegel 2023 und 2025 abgewiesen. Entgegen der Ansicht des Klägers ist der in der Ausschreibung geforderte Tabellenmetspiegel sehr wohl eine geeignete Methode für einen qualifizierten Mietspiegel.

„Ich begrüße die Entscheidung des Gerichts, weil wir nun die Klarheit haben, um mit der inhaltlichen Arbeit am nächsten qualifizierten Mietspiegel zu beginnen“, erklärt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD). Eigentlich sollte die Datenerhebung schon im September beginnen, wurde aber vom laufenden Gerichtsverfahren blockiert. Aufgrund der verlorenen Zeit ist es nicht mehr möglich, turnusmäßig im Mai 2023 einen neuen qualifizierten

Mietspiegel vorzulegen. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wollen sich die Beteiligten zunächst auf einen einfachen Übergangs-Mietspiegel verständigen.

Erleichterung auch beim Berliner Mieterverein: „Das war eine neue Dimension des Angriffs auf den Mietspiegel“, sagt Geschäftsführerin Wibke Werner. Der Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden soll und somit das Maß für Mieterhöhungen darstellt, wird ständig juristisch attackiert und erfüllt deshalb immer weniger seine Aufgabe, Streitigkeiten zu befrieden. Für den Mieterverein Grund genug, das System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu hinterfragen. „Ein Mietpreiskegel mit klar definierten Obergrenzen wäre deutlich weniger streitanfällig“, so Werner.

Jens Sethmann

Die ständigen Angriffe auf den Berliner Mietspiegel lassen die Frage aufkommen, ob ein anderes System der Mietbegrenzung nicht weniger streitanfällig wäre



Foto: Sabine Mittermeier

NEBENKOSTENNACHZAHLUNG

Letzte Rettung Jobcenter

Auch wer über ein durchschnittliches Einkommen verfügt, hat unter Umständen Anspruch darauf, dass das Jobcenter eine hohe Betriebskostennachzahlung ganz oder teilweise übernimmt. Der Berliner Mieterverein wird seine Beratung für solche Fälle ausbauen.

Wenn das Einkommen nicht ausreicht, um hohe Nachforderungen zu begleichen, können sich auch Menschen, die sonst keine Transferleistungen beziehen, ans Jobcenter wenden. Vor allem für diejenigen, die durchs Raster der verschiedenen Entlastungspakete fielen – etwa freiberuflich Tätige, die die einmalige Energiepauschale gar nicht oder erst sehr viel später erhalten – kann das die letzte Rettung sein. Der fällige Nachzahlungsbetrag wird für einen Monat dann einfach in den Grundbedarf eingerechnet.

Ein Beispiel: Ein:e Single mit einem Einkommen von 4000 Euro brutto (2554 Euro netto) und einer Warmmiete von 750 Euro erhält eine Betriebskostenabrechnung mit einer Nachzahlungsforderung von 2000 Euro. Gerechnet wird dann folgendermaßen: 449 Euro Regelsatz für Alleinstehende plus 750 Euro Bruttowarmmiete zuzüglich 2000 Euro Nachzahlung ergibt ein Existenzminimum für diesen Monat von 3199 Euro. Davon abgezogen werden 2254 Euro (eigene Einkünfte, bereinigt um den Freibetrag für Erwerbstätige). Macht 945 Euro Anspruch auf Sozialleistungen im Monat der Fälligkeit. Eigenes Vermögen bleibt bis zu 60000 Euro unberücksichtigt. Auch Selbstständige können die Übernahme beantragen. Für Rentner:innen ist in der Regel (Ausnahme: Erwerbsminderungsrente) das Sozialamt mit der Leistung Grundversicherung zuständig. Kompliziert wird's bei Studierenden und Auszubildenden. Da kommt es unter anderem darauf an, ob man Bafög bekommt.

Foto: Sabine Mittermeier



Wichtig: Der Antrag muss im Monat der Fälligkeit gestellt werden. Ein einfacher (formloser) Antrag mit einer Kopie der Abrechnung genügt. Es kann also Sinn machen, sich gegen die freiwillige Erhöhung der Vorauszahlungen zu wehren und stattdessen die Nachforderung abzuwarten. „Wer mit der Zahlung der

erhöhten Vorschüsse überfordert wäre, sollte sich zweimal überlegen, ob er:sie sich darauf einlässt“, rät der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels. Solange keine Abrechnung vorliegt, muss man einer Anhebung nicht zustimmen. *Birgit Leiß*

Wenn mit der Nebenkostenabrechnung eine hohe Nachzahlung gefordert wird, hat auch ein:e Normalverdiener:in unter Umständen Recht auf Unterstützung durch das Jobcenter

■ Jeden Dienstag findet im BMV-Beratungszentrum Müllerstraße eine spezielle Beratung durch eine auf Sozialrecht spezialisierte Rechtsanwältin statt. Die Beratungszeiten sollen erweitert werden. Infos und Anmeldung (nur mit Terminvereinbarung) unter ☎ 030 226 26 0

Tiny Houses: Boom durch Krise?

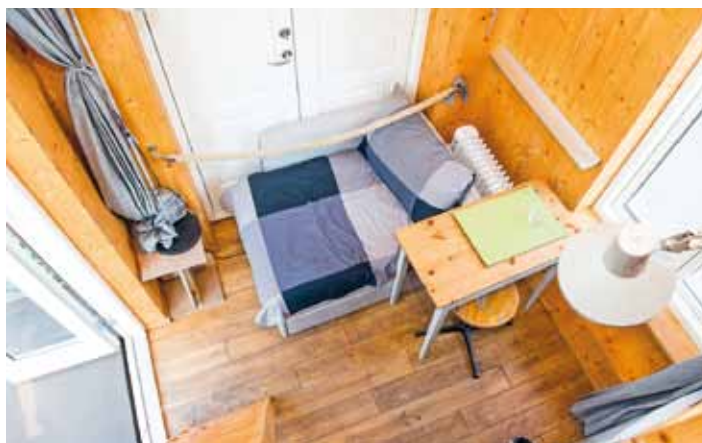


Foto: Sabine Mittermeier

Der Tiny House Verband beantwortet die wichtigsten Fragen rund um die beliebten Mini-Häuser: www.tiny-house-verband.de/faq

Im Jahr 2022 ist das Interesse an Tiny Houses stark angestiegen: Eine Zunahme der Anfragen von Kaufinteressierten um 32 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet Comobau, ein Online-Portal für Mobil- und Modulbau. Richteten sich 2021 noch 18 Prozent aller Anfragen an Häuser unter 40 Quadratmeter, waren es in diesem Jahr 24 Prozent. Als Gründe dafür benennt Comobau die drastisch gestiegenen Energiekosten – im vergangenen Jahr hätten noch ökologische Gründe überwogen. Auch Regina Schleyer, Vorsitzende des Tiny House Verbandes, sieht das Interesse an den Mini-Häusern wachsen. Doch Interesse ist nicht gleichzusetzen mit Realisierung. Die Umsetzung des Eigenheimwunsches im Kleinen verlaufe eher verhalten. Die Gründe: Kredite für den Erwerb werden nicht (mehr) genehmigt und Inflation und gestiegene Materialpreise sprengen den gesetzten finanziellen Rahmen der Bauwilligen. Auch die Grundstücksfindung sei nach wie vor nicht einfach. *Katharina Buri*

SOFORTPROGRAMM

Klimaziel doch erreichbar?

Wird das Sanierungstempo im energetischen Bereich erhöht, kann das angestrebte CO₂-Ziel bis 2030 erreicht werden

Deutschland droht, die selbstgesteckten Ziele des Klimaschutzgesetzes zu verfehlen. Das Bundeswirtschaftsministerium hat nun Eckpunkte für ein Klimaschutz-Sofortprogramm vorgelegt, mit dem die CO₂-Einsparungen bis 2030 doch noch erreicht werden können.

Nach dem Klimaschutzgesetz vom November 2019 soll der Treibhausgasausstoß bis 2030 gegenüber 1990 um 65 Prozent sinken und die Klimaneutralität im Jahr 2045 erreicht sein. Neben dem Klimaschutz-Sorgenkind Nummer 1, dem Verkehrssektor, ist auch der Gebäudereich nicht Bestandteil dieses Reduzierungsplans.

Bis 2030 soll die Wärmeerzeugung zur Hälfte klimaneutral erfolgen.



Foto: blickwinkel/fotofoto/pa

Wenn man das Sanierungstempo deutlich steigert und sich konsequent von fossilen Brennstoffen verabschiedet, kann das nach Aussage des Bundeswirtschaftsministeriums gelingen.

Das Sofortprogramm sieht vor, dass ab dem Jahr 2024 nur noch Heizungen neu eingebaut werden dürfen, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Neubauten gilt ab 2025 der

Standard „Effizienzhaus 40“. Die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern soll dabei die Regel werden, bei Gewerbe-Neubauten sogar Pflicht. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird auf dieses Ziel hin neu ausgerichtet. Zudem werden die Länder beziehungsweise die Städte dazu verpflichtet, eine verbindliche „Kommunale Wärmeplanung“ aufzustellen.

Jens Sethmann

EINWURF

Foto: Christian Muhrbeck



■ Wenn Sie mit Raphael Thieme von der BMV-Bezirksgruppe Charlottenburg-Wilmersdorf Kontakt aufnehmen möchten, dann wenden Sie sich bitte per E-Mail an christel@berliner-mieterverein.de oder per Telefon 030 226 26144 an Thomas Christel

Raphael Thieme

Alter: 67 Jahre
Berufliche Tätigkeit: Bauingenieur, heute als Beschäftigungstherapeut in einem Berliner Seniorenhaus tätig

Das Charlottenburger Mietshaus, in dem ich seit über 35 Jahren wohne, ist typisch für Berlin: Ein Gründerzeitbau, der viele Jahre einem privaten Vermieter gehörte. Der Weg zu ihm war kurz, denn er wohnte im Vorderhaus. Nicht dass er sehr engagiert gewesen wäre, aber mit seinen Mietern wollte er keine Probleme: „Willste was verändern, kannst du das, wenn du es selber bezahlst“, war seine Devise. Er selbst

Sie sollen wissen, dass der Mieterverein dagegenhält

ließ nur das Nötigste machen, und vor einigen Jahren verkaufte er seine Immobilien schließlich. Danach kamen besonders die älteren unter meinen Nachbarn zu mir und wollten wissen: Darf der neue Hausherr einfach die Miete erhöhen? Natürlich nicht, habe ich ihnen geantwortet – und sie an den Berliner Mieterverein verwiesen. Als langjähriges Mitglied und Leiter der Mietervereins-Bezirksgruppe Charlottenburg-Wilmersdorf beobachte ich seit Langem, wie es hier im Kiez so läuft. Die neuen Eigentümer lassen entweder das Haus verfallen, bieten Abstands Zahlungen – oder melden Eigenbedarf an. Wenn die Leute erstmal raus sind, kontrolliert niemand mehr, wer da einzieht. Nicht selten geht es den Besitzern um die Umwandlung in Eigentumswohnungen – oder um Abriss und Neubau im Luxussegment. Nach meiner Mei-

nung unternimmt der Senat dagegen so gut wie nichts. Das ist auch ein Grund, warum ich mich hier engagiere. Sie sollen wissen, dass der Mieterverein dagegenhält. Mit mietenpolitischem Sachverstand und mit Verbündeten. Wir haben gute Kontakte zu Parteien, Abgeordneten, Kirchen und Vereinen geknüpft. Und unsere Mietrechtsanwälte konnten so manches verhindern: Etwa die Verdrängung eines schwerbehinderten Mannes und seiner kranken Frau. Wenn der Vermieter freie Bahn gehabt hätte, wären sie wohl ausgezogen. Ich kann nur allen raten, sich nicht einschüchtern zu lassen oder klein beizugeben, sondern mit ihren Problemen zu uns zu kommen. Wer Mitglied im Mieterverein ist, ist für einen Streitfall gut gewappnet.
Aufgeschrieben von Rosemarie Mieder

Gesetzeslücke kommt die Berliner Betroffenen teuer zu stehen

Deutschlandweit ist der Gaspreisanstieg gefürchtet. Doch in Berlin wird es womöglich noch teurer als anderswo. Hier droht vielen, dass sie in die teure Ersatzversorgung rutschen.

Die Grundversorgungspflicht, der Unternehmen wie der Berliner Gasanbieter Gasag unterliegen, gilt nur für Haushaltskunden. Wer als solcher zählt, hat die Bundesregierung im Sommer mit der Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes geändert. Nun werden dort unter § 3 Absatz 22 Haushaltskunden ziemlich umständlich wie folgt definiert: „Letztverbraucher, die Energie überwiegend für den Eigenverbrauch im Haushalt oder für den einen Jahresverbrauch von 10000 Kilowattstunden nicht übersteigenden Eigenverbrauch für berufliche, landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke kaufen.“

Im rbb wurde Ende Oktober der Fall eines Hauseigentümers im Bezirk Prenzlauer Berg vorgestellt, in dessen Mietshaus im Zuge einer Heizungsmodernisierung vor einigen Jahren die einzelnen Gaszähler der Wohnungen zugunsten eines zentralen Zählers getauscht wurden. Dies wird den Mieterinnen und Mietern nun zum Verhängnis. Denn aus Sicht der Gasag, bei der er nach Kündigung seines bisherigen Anbieters landete, übersteigt er mit seinem Mietshaus die Verbrauchsgrenze und zählt damit nicht mehr als Haushaltskunde, sondern als „sonstiger Letztverbraucher“. Dadurch landet er auch nicht in der preisgünstigeren Grundversorgung, sondern in der deutlich teureren Ersatzversorgung.

Dem Mieterverein liegt der Fall eines Einzeleigentümers vor, dem es ebenso erging – und dessen Mieter nun plötzlich auch die höheren Kosten der Ersatzversorgung tragen müssen. Auf eine Vermieterbeschwerde antwortete die Gasag: „Wir möchten keineswegs unterstellen, dass die Vermietung des belieferten Objektes zu gewerblichen Zwecken erfolgt –

für die Frage, ob es sich um eine Ersatzversorgung für Haushaltskunden oder sonstige Letztverbraucher handelt, ist dieses Kriterium auch nicht erheblich.“ Im Folgenden wird auf die Definition im geänderten Energiewirtschaftsgesetz verwiesen. Verbraucherschützer sehen den Fehler daher in den Festlegungen des

Gesetzes und mahnen dringend Nachbesserungen an. Die Zeit drängt: Laut rbb-Reportage werden berlinweit 21 Prozent der Wohnungen über Gas-Sammelheizungen versorgt, rund 350000 Mieterinnen und Mieter könnten insofern von den hohen Kosten betroffen sein. Katharina Buri



Foto: Gasag

■ Die Verbraucherzentrale bündelt Informationen zur Energiekrise unter www.verbraucherzentrale.de/energie-preiskrise-informationen-und-beratungsangebote-75016

Was Recht ist, kann der Gasag nur recht sein: Wer statt in die Grundversorgung in die Ersatzversorgung rutscht, zahlt einen deutlich höheren Preis

WEB Heizspiegel: Einsparpotenziale werden nicht ausgeschöpft



Hier können Heizkosten geprüft und Sparpotenziale ermittelt werden: www.heizspiegel.de

Die Kosten für das Heizen mit Gas haben sich zwischen 2020 und 2022 verdoppelt. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Für eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung fielen 2021 gegenüber dem Vorjahr Mehrkosten für Gas von 135 Euro an, ein Anstieg um 20 Prozent. Für das laufende Jahr rechnet die Beratungsgesellschaft co2online mit einem weiteren Plus von 67 Prozent oder 550 Euro. Wer mit Öl heizt, müsse gar mit zusätzlichen Kosten von 130 Prozent rechnen. Auch für die anderen Heizungsarten – Fernwärme, Wärmepumpe und Holzpellets – wird es teurer. „Solch ein starker Anstieg der Heizkosten wurde seit der ersten Veröffentlichung des Heizspiegels im Jahr 2005 noch nie verzeichnet“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz.

Der Heizspiegel zeigt auch, dass viele Mieterinnen und Mieter mögliche Sparpotenziale noch nicht ausschöpfen. Um diese zu ermitteln, braucht es nur den aktuellen Heizkostenbescheid. Damit klickt man sich durch einige Fragen – und erhält am Ende eine individuelle Verbrauchs- und Kostenanalyse. Dies dauere nur fünf Minuten – und es seien Sparpotenziale von jährlich bis zu 1200 Euro möglich, verspricht die Plattform. Katharina Buri

BÜRGERGELD

Berlin wollte mehr

In der Debatte um das Bürgergeld hatte sich das Land Berlin für weitgehende Neuerungen eingesetzt als im ursprünglichen Gesetzentwurf der Ampelkoalition vorgesehen – etwa für die Übernahme von Kosten für Haushaltsgroßgeräte und Energieschulden als Beihilfe. Nun kam es anders: Statt ausgebaut zu werden, wurde das Vorhaben abgespeckt.

Dass Berlin dann dem ursprünglichen Gesetzentwurf trotzdem zugestimmt hat, liegt daran, dass es sich insgesamt um „eine Verbesserung im Vergleich zu Hartz IV handelte“, sagte Stefan Strauß, Sprecher der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales.

Berlin hatte sich auch für eine Erhöhung des Regelsatzes für eine allein-stehende Person um mindestens 229 Euro und die vollständige Abschaffung aller Sanktionen eingesetzt. Auch das fand keinen Eingang in den Gesetzesentwurf der Ampel, wie er dann im Bundestag beschlossen wurde, kurz darauf aber im Bundesrat an der Union scheiterte. Noch bevor es zu Verhandlungen im Vermittlungsausschuss kommen sollte, einigten sich Vertreter der Regierung und der CDU/CSU auf Veränderungen, mit denen auch die unionsgeführten Länder den Entwurf mittragen konnten. So wurde vereinbart, die Sanktionsmöglichkeiten wieder zu verschärfen, indem die Karenzzeit, in der die Kosten für die Wohnung ohne Prüfung übernommen werden, von zwei Jahren auf ein Jahr herabgesetzt wird. Auch eine Absenkung des Schonvermögens von Bürgergeld-Beziehern konnte die Union durchsetzen. Mit diesen Änderungen passierte der Gesetzentwurf schließlich den Bundesrat, und der Einführung des Bürgergeldes zum 1. Januar 2023 steht nun nichts mehr im Wege.

Die Neuregelungen finden auch Eingang in die aktuelle Anpassung der Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen). So werden aufgrund der



Illustration: Julia Gandras

Der Name des neuen Gesetzes drückt mehr Wertschätzung aus, aber wie der Umgang mit den Betroffenen ist, wird die Praxis in den Jobcentern zeigen

starken Preissteigerungen und Preisschwankungen künftig keine Grenzwerte für Heizkosten genannt, sondern Grenzwerte für Verbräuche auf Grundlage des Bundesheizspiegels angegeben, den die gemeinnützige co2online herausgibt. „Somit ist sichergestellt, dass die Höhe der Heizkosten auch dann berücksichtigt wird, wenn sie aufgrund der derzeitigen

Energiepreise stark gestiegen ist, obwohl keine Steigerung des Verbrauchs stattgefunden hat“, so die Berliner Senatsverwaltung. Im Regierungsentwurf war zunächst vorgesehen, die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Diese Regelung wurde im weiteren Verfahren auf die Kosten in angemessener Höhe beschränkt.

Sandra Diekhoff

■ Das MieterMagazin wird in seiner nächsten Ausgabe über die Durchführungsdetails des neu eingeführten Bürgergeldes berichten.

BUCH

Metapher der Ausgrenzung



Alexis Hyman Wolff, Achim Lengerer, Yves Mettler: „Am Rand von EuropaCity“, Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt # 9, Juli 2022, 7 Euro (als e-book 3,99 Euro)

Die Europacity nördlich des Hauptbahnhofs ist ein Paradebeispiel für eine misslungene, rein profitorientierte Stadtentwicklung. Das kürzlich erschienene Büchlein „Am Rand von EuropaCity“ wirft einen kritischen Blick auf die Entwicklung des ehemaligen Bahnareals und stellt Fragen wie: Wem gehört die Europacity? Warum sind hier fast nur teure (Eigentums-) Wohnungen entstanden, ohne Bezug zu den benachbarten Stadtteilen? Hochglanzfotos von der – ohnehin recht langweiligen – Architektur darf man nicht erwarten. Stattdessen sind Schwarz-Weiß-Aufnahmen von der Riesenbaustelle, aber auch von den Menschen und Häusern in den angrenzenden Kiezen in Moabit und Wedding zu sehen. Breiten Raum nehmen die Stimmen ein, die Alexis Hyman Wolff und Yves Mettler – zwei der drei Autoren – 2018/2019 im Rahmen des künstlerischen Projekts „Am Rand von EuropaCity“ eingefangen haben. Bei öffentlichen Spaziergängen und mit Holzlatten unterm Arm haben sie mit Anwohnern, Passanten, Aktivisten und Anglern über ihre Sicht auf die Europacity gesprochen. Ausgerechnet ein Großprojekt, das Europa im Namen trägt, wird angesichts der hohen Mieten und dem hohen Anteil an Eigentumswohnungen zur Metapher der Ausgrenzung, schreiben die Autoren. Für sie steht die Europacity für eine Neoliberalisierung der Stadt, die vorhandene nachbarschaftliche Strukturen zerstört sowie Ausschluss und Verdrängung produziert. bl

Wir verbinden Euch mit

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt in vielen **Berliner** Stadtteilen wie
Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg u. v. w.

Infos unter telekom.de/berlin, im
Telekom Shop oder unter 0800 22 66100



Erleben,
was verbindet.

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

OBDACHLOS IM KÄLTEWINTER

Ehrenamtliche und Spenden sichern Notübernachtungen

In Berlin wird es auch diesen Winter wieder Plätze für Notübernachtungen geben. Das Geld, das der Senat dafür eingeplant hat, reicht aber hinten und vorne nicht aus. Gestiegene Energiepreise machen die Schlafplätze so teuer wie nie zuvor.

Die diesjährige Kältehilfe in Berlin steht vor enormen Herausforderungen: explodierende Energiekosten, hohe Lebensmittelpreise und Probleme mit dem Angebot auf dem Immobilienmarkt machen das Bereitstellen von Notunterkünften außerordentlich schwierig. Dennoch stehen ab dem 1. November wieder 1000 Not-Übernachtungsplätze zur Verfügung, wo Menschen ohne Obdach mit einem warmen Schlafplatz und mit warmem Essen versorgt werden. Zusätzlich ist Abend

für Abend der Kältebus der Berliner Stadtmission im Einsatz. Er verteilt warme Kleidung und Schlafsäcke an Bedürftige.

Aber allein um die Infrastruktur der Notübernachtungen am Laufen zu halten, ist wesentlich mehr Geld notwendig, als der Senat momentan zur Verfügung stellt – 17 Euro pro Kopf und Übernachtung. Diese Summe hat sich seit Jahren nicht verändert. Inzwischen wären 30 bis 40 Euro notwendig, bemängeln die Wohltätigkeitsorganisationen, die die Berliner Kältehilfe seit 33 Jahren mit dem Senat organisieren. „Hätten wir nur die 17 Euro“, stellt auch Oliver Nöll (Linke), Stadtrat für Soziales in Friedrichshain-Kreuzberg nüchtern fest, „könnten wir die Notübernachtungen gar nicht aufmachen.“ Sein Bezirk stellt wie in jedem Jahr die meisten Schlafplätze



Foto: Nils Richter

Denen, die einen Notübernachtungsplatz nicht bekommen oder nicht wollen, hilft der Kältebus durch die frostigen Nächte

■ Weitere Informationen:

www.kaeltehilfe-berlin.de

Auf das Engagement und die Achtsamkeit der Berliner setzt auch das Kältetelefon: 030 34397140. Seit Anfang Oktober ist es täglich von 19 bis 23 Uhr besetzt.

zur Verfügung. Ausgeglichen wird die Unterfinanzierung noch immer mit Hilfe von Spenden und der Arbeit vieler Ehrenamtlicher. *Rosemarie Mieder*

WOHNGELDREFORM

Der Zuschuss wird sich im Schnitt verdoppeln

Auf die im Wohnungssamt Tätigen kommt ab Januar durch die Gesetzesreform viel Arbeit zu

■ Der Antrag ist beim bezirklichen Wohnungs- oder Bürgeramt zu stellen oder online unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/120656> Wohngeldrechner des Bundesbauministeriums: www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2022-artikel.html

Ab Januar wird es mehr Wohngeld geben und es werden mehr Menschen Anspruch auf diese Sozialleistung haben. Die längst überfällige Reform wurde kürzlich vom Bundestag verabschiedet. Am 25. November hat auch der Bundesrat der Gesetzesreform zugestimmt.

Wohngeld ist kein Almosen, sondern soll helfen, die gestiegenen Wohnkosten zu bewältigen. Was ist nun neu beim sogenannten Wohngeld-Plus? Zum einen wurden die Einkommensgrenzen erhöht. Die genaue Berechnung ist komplex – am besten, man nutzt einen Wohngeld-Rechner (siehe Randspalte), denn es gibt diverse Freibeträge. So liegt die Einkommensgrenze ab 2023 für einen Single in Berlin zwischen 1466 und 2094 Euro brutto (derzeit 1099 bis 1570 Euro), bei einem dreiköpfigen Haushalt zwischen 2458 und 3512 Euro (statt 1812 bis



Foto: Nils Richter

2589 Euro). Kindergeld bleibt außer Betracht. Nach wie vor wird die tatsächliche Miete nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag berücksichtigt. Berlin wird zurzeit der Mietstufe IV (von insgesamt VII) zugerechnet. Ob sich daran endlich etwas ändert, ist noch unklar. Neu ist außerdem, dass die Heizkosten berücksichtigt werden. Das geschieht in Form eines pauschalen Zuschlags, abhängig von der Haushaltsgröße. Allein durch diese

Heizkostenkomponente bekommt ein Einpersonenhaushalt im Schnitt 60 Euro mehr Wohngeld. Bei einem vierköpfigen Haushalt sind es 100 Euro mehr. Zusätzlich gibt es eine Klimakomponente: Für Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard – die oft besonders teuer sind – wird ein Zuschlag auf den Miethöchstbetrag gewährt. Insgesamt soll durch diese Neuerungen der Kreis der Wohngeldberechtigten von derzeit rund 600000 Haushalten auf 2 Millionen steigen. Der monatliche Zuschuss wird sich von durchschnittlich 180 Euro auf 370 Euro verdoppeln. Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) hat errechnet, dass eine vierköpfige Familie in München (höchste Mietstufe) mit einem Gesamteinkommen von 2386 Euro brutto und einer Miete von 1000 Euro künftig statt 481 Euro 804 Euro bekommen wird. *Birgit Leiß*

CO₂-PREIS-AUFTEILUNG

Aufwand groß, Zweck verfehlt

Ab dem 1. Januar 2023 tritt die Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mietenden und Vermietenden in Kraft. Damit müssen Mieter:innen die Last nicht mehr allein tragen. Der Anreiz, klimaschonende Heizungen einzubauen, bleibt jedoch gering.

Die Aufteilung des CO₂-Preises richtet sich nach dem Treibhausgasausstoß des Wohngebäudes. In den energetisch schlechtesten Häusern müssen Vermieter:innen künftig 95 Prozent der CO₂-Abgabe zahlen. In Zehn-Prozent-Schritten erhöht sich der Mieter:innenanteil, je klimafreundlicher das Gebäude ist. In den energetisch besten Häusern müssen Mieter:innen die Abgabe zu 100 Prozent tragen. Damit soll einerseits der Einbau effizienter Heizungsanlagen angeregt, andererseits zum sparsamen Verbrauch angehalten werden. Angesichts der schon sehr hohen Preise für Gas und Öl wer-



Illustration: Julia Gandras

de die Abgabe ihr Hauptziel verfehlen, meint der Berliner Mieterverein (BMV). „Das Gesetz dürfte in der Praxis schwer umsetzbar sein und damit im wahrsten Sinn des Wortes viel Energie verschwenden, denn die der Höhe nach relativ geringen Kosten werden Vermieter:innen kaum dazu bewegen, die energetische Gebäudemodernisierung zu beschleunigen“, sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels.

Für die Mieter:innen geht hingegen jede zusätzliche Belastung an die Substanz. Melanie Weber-Moritz,

Direktorin des Deutschen Mieterbundes (DMB) fordert deshalb: „Die nationale CO₂-Bepreisung sollte für die Dauer der Energiepreiskrise ausgesetzt werden.“ Seitdem die Abgabe 2021 eingeführt wurde, zahlen die Mietenden sie allein – insgesamt rund eine Milliarde Euro pro Jahr. Um die Bevölkerung nicht zu überfordern, hat die Bundesregierung den planmäßigen Anstieg des CO₂-Preises auf 35 Euro pro Tonne ausgesetzt. Dieser bleibt 2023 bei 30 Euro.

Jens Sethmann

Der Mieterverein kritisiert: Das beschlossene Stufenmodell wird keines der angestrebten Ziele erreichen

■ *Wie sich die CO₂-Abgabe im Einzelnen berechnen und auf Richtigkeit überprüfen lässt, wird der Hintergrundbeitrag „10 Fragen zur CO₂-Abgabe“ in der nächsten MieterMagazin-Ausgabe 1+2/2023 erläutern.*
Die Redaktion

STADTENTWICKLUNG

Chance auf buntere Innenstädte?

■ *Die gesamte Difu-Studie „Frischer Wind in die Innenstädte – Handlungsspielräume zur Transformation nutzen“ kann hier nachgelesen werden: <https://repository.difu.de/jspui/handle/difu/583691>*

Deutschlands Innenstädte durchlaufen einen Wandel – beschleunigt durch Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Klimawandel und das zunehmend beliebte Online-Shopping. Dass dies auch Chancen birgt, zeigt eine aktuelle Untersuchung.



Foto: Nils Richter

Auf den ersten Blick sind die Entwicklungen krisenhaft für die Kommunen und ihre Innenstädte. Die Mieten steigen, die Umsätze sinken, die Aufenthaltsqualität lässt nach, die Kundschaft bleibt aus. Eine vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführte interdisziplinäre Studie hat nun untersucht, wie „frischer Wind in die Innenstädte“ gelangen kann.

Das Ergebnis der Studie zeigt: Kommunen brauchen zunächst ein klares Zielbild. Sie müssen die Nutzungsvielfalt erweitern, etwa indem reine Einkaufsmeilen durch Bildungs-, Kultur- oder soziale Angebote aufgewertet werden. Die Studie nennt zudem sechs zentrale Schwerpunkte, sogenannte „Transformationsbausteine“, denen bislang noch zu we-

nig Bedeutung beigemessen wird: Klimaanpassung, Klimaschutz, Mobilitätswende, sozialer Zusammenhalt, Gemeinwohlorientierung und Kreislaufwirtschaft.

Sandra Wagner-Endres, eine der Autorinnen der Studie, sagt: „Die Innenstadt ist ein Gemeinschaftswerk. Die jetzt notwendige Transformation kann sich für Kommunen als Chance erweisen, die Stadtgesellschaft in diesen wichtigen Prozess einzubinden.“ Gleichzeitig zeigt die Studie aber auch die Schwierigkeiten für Städte und Gemeinden auf, die notwendigen Veränderungen anzustoßen: Die Zusammenarbeit mit einflussreichen privaten und mit zivilgesellschaftlichen Akteurinnen könne langwierige Abstimmungsprozesse nach sich ziehen. Katharina Buri

Die Innenstädte siechen vor sich hin – was tun?

Schöne smarte Welt

**Warum die digitale
Rundum-Vernetzung
tückisch ist**

Berlin soll smart werden – was bedeutet das? Wie wirkt sich die umfassende Digitalisierung auf das Leben in der Stadt und auf das Wohnen in den eigenen vier Wänden aus? Was ist dran an all den schönen Begriffen, mit denen die Smart City den Berlinerinnen und Berlinern schmackhaft gemacht werden soll?

Illustration: Pixabay/Gerd Altmann

Smart wird gleichgesetzt mit digital. Die Bundesregierung strebt die Digitalisierung nahezu aller Lebensbereiche an. Im Koalitionsvertrag der Ampel ist vereinbart, dass der Sozialstaat „bürgerfreundlicher, transparenter und unbürokratischer“ werden soll. Für Klimaschutz, Gemeinwohlorientierung und zur Erschließung zusätzlicher Bauflächen sollen mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) „die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren“ geschaffen werden.

Im rot-grün-roten Koalitionsvertrag für Berlin ist Digitalisierung der „Schwerpunkt dieser Legislatur“. Die Erwartungen hängen hoch: „Eine Smart City schafft es, Wachstum bei sinkendem Ressourcenverbrauch zu erreichen, Verwaltungsprozesse zu digitalisieren und digitale Teilhabe für alle zu ermöglichen.“ Eigens dafür wurde im Januar die Stelle eines „Chief Digital Officer“ eingerichtet. Die Digitalisierung wird mit einer Fülle erstrebenswerter Attribute versehen. So beschreibt der Berliner Senat „smart“ als „die Art und Weise, wie Herausforderungen kreativ, offen, partizipativ und zweckmäßig angegangen werden“. Durch die Nutzung neuer Technologien verspricht sich die Politik, dass gesellschaftliche Werte und das demokratische Gemeinwesen gestärkt werden.



Was ist eine „Smart City“?

Und alle sollen mitmachen: „Die Mitwirkung der gesamten Stadtgesellschaft ist dabei wichtig.“

Es gibt keine eindeutige Definition, aber klar ist: Die Smart City ist eine digitalisierte Stadt, in der alles mit allem vernetzt ist. Fahrzeuge, Menschen und alles, was sich im öffentlichen Raum bewegt, ebenso Schienen, Schilder, Laternen – und irgendwann wohl auch Wände und Straßenbeläge. Smart City bedeutet Totalvernetzung. Eine wichtige Rolle bei der Smartwerdung der Stadt spielt die sogenannte „Künstliche Intelligenz“ (KI). Diese ist keinesfalls

intelligent im umfassenden Sinne menschlicher Intelligenz, sondern zieht Schlussfolgerungen aus wachsenden Datenmengen, die sie permanent mit der Realität abgleicht. Das „Maschinenlernen“ erfolgt durch sich selbst verändernde Algorithmen, die jedoch letztlich nicht mehr können, als in unendlichen Kombinationen der binären Digitallogik des 0-1-0-1 zu folgen.

In der digitalen Stadtplanung wird ein „Digitaler Zwilling“ erstellt, eine Technik, die aus der Industrie stammt. Zu Planungszwecken werden Gebäude digital dupliziert, auch ganze Stadtviertel. Was sich in ihnen abspielt, wird digital abgebildet. Laut Fraunhofer-Institut ist ein Digitaler Zwilling gekennzeichnet „durch die bidirektionale Echtzeitverbindung zwischen physischer und digitaler



Smarte Quartiere

Komponente sowie die damit einhergehende Möglichkeit zur Überwachung, Simulation beziehungsweise Vorhersage und gegebenenfalls automatisierten Reaktion“.

Noch ist das Zukunftsmusik, aber der Technikkonzern Siemens plant auf einem über 70 Hektar großen Areal als Beispiel für zeitgemäße, nachhaltige Stadtentwicklung im Bestand den „Siemensstadt Square“, einen „Smart Campus“ für Unternehmen, auf dem zusätzlich 2700 Wohnungen entstehen sollen. Den digitalen Zwilling des neuen Stadtquartiers stellte das Unternehmen bereits Mitte März auf der Immobilienmesse MIPIM im französischen Cannes vor.

Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel soll eines der größten Smart-City-Projekte Europas entstehen. Die „Urban Tech Republic“ als Unternehmens- und Hoch-



Illustration: tegelprojekt.de/Tim Dinter

schulstandort soll Technologien für die Stadt der Zukunft entwickeln: „Effizienter Einsatz von Energie, nachhaltiges Bauen, umweltschonende Mobilität, Recycling, die vernetzte Steuerung von Systemen, sauberes Wasser und der Einsatz neuer Materialien.“ Beabsichtigt ist, dass diese im daneben geplanten „smarten“ Wohnviertel – dem Schumacher-Quartier mit über 5000 Wohnungen – zum Einsatz kommen. Errichtet wird es von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und privaten Baugruppen – mit einem Anteil geförderter Wohnungen von 35 bis 40 Prozent. Die Baumaßnahmen sollten 2022 beginnen, im März wurde jedoch zunächst ein Ankunftszentrum für Geflüchtete aus der Ukraine im ehemaligen Flughafen eingerichtet. Bereits bezogen sind einige Hundert von geplanten 2500 Wohnungen im Quartier „Waterkant“, einem neuen Viertel in Spandau, das die städtischen Wohnungsunternehmen Gewobag und WBM errichten, und das als „richtungsweisend für die Smart City Berlin“ gepriesen wird. Anfang 2019 hat die Gewobag eine Kooperationsvereinbarung mit Siemens unterzeichnet, um umfangreiches Datenmaterial auszuwerten, das „durch Sensorik, Heizung-, Lüftung-, Klima- und Sicherheitstechnik anfällt“.

In der benachbarten „Jelbi-Station“ der BVG an der Daum-, Ecke Rhenaniastraße können Fahrzeuge jeder Art gemietet, abgegeben und Elektrofahrzeuge aufgeladen werden. Die Angebote der überwiegend privaten Mobilitätspartner der BVG können im sogenannten Jelbi-Waterkant-Netz mit einer entsprechenden App gebucht werden.

Der ehemalige Flughafen Tegel soll zum Musterbeispiel eines smarten und ökologischen Wohn-, Arbeits- und Lernorts werden

■ Mehr Infos:
<https://smart-city-berlin.de/>



Foto: BVG

Auch ihre 1970er-Jahre-Siedlung „Wohnpark Mariendorf“ hat die Gewobag im Rahmen energetischer Modernisierungen zu einer „Smart City“ umgestaltet. Drei weitere Gebäude wurden im Oktober dieses Jahres fertiggestellt, die Hälfte der 137 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Zwecks weiterer Digitalisierung hat die Gewobag 2021 eine Tochterfirma Gewobag ID gegründet (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 10/2021, Seite 14: „Baustelle soziale Wohnungsversorgung – Wo die städtischen Wohnungsunternehmen besser werden müssen“),

Mit den per App nutzbaren Mobilitätsangeboten wächst die BVG über ihr traditionelles Geschäft hinaus: Jelbi-Station am U-Bahnhof Ullsteinstraße

◀ Smart durch energetische Sanierung: Gewobag-Wohnpark Mariendorf

Illustration: Gewobag



Vernetzung total ►
im Smart Home:
Überwachung und
Haustechnik werden
mit Smartphone
und Tablet bedient
– und mittendrin
thront „Alexa“,
um Orders entgegen-
zunehmen

die sich vor allem „an innovativen Start-ups“ beteiligen soll. Die Degewo bündelt ihre „Kompetenzen in Sachen Energie und digitale Infrastruktur“ schon länger in ihrer Tochter „degewo netzWerk GmbH“. Auf die Frage des MieterMagazins, ob den Unternehmen denn belastbare Daten über die Klimaeffekte der „smarten“ Ausrüstungen Ihrer

Gebäude und Siedlungen in den Bereichen Wohnen und Verkehr vorlägen, die den gesamten Produktlebenszyklus der eingesetzten Geräte abbilden – von der Rohstoffgewinnung über Energieverbrauch und Transport bis zu Recycling oder Entsorgung – antworteten beide Unternehmen, dass ihnen solche Daten nicht vorliegen.

Als eine Zukunftstechnologie der „smarten“ Stadt gilt das autonome Fahren. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz hat die verschiedenen Projekte in den Schwerpunkten au-



Autonomes Fahren und 5G

tomatisiertes und vernetztes Fahren (AVF) und erweitertes umweltsensitives Verkehrsmanagement (eUVM) unter einer „Dachmarke“ namens „Digitales Testfeld Stadtverkehr Berlin“ zusammengefasst. Es gab Pilotprojekte mit fahrerlosen Bussen (aber mit Begleitperson) auf dem Charité-Gelände und auf der „See-Meile“ von der Endhaltestelle der U6 zum Tegeler See und ins angren-



Foto: Deutsche Telekom

Die Übertragung großer Datenmengen in Echtzeit, wie sie bei der 360-Grad-Kamera eines autonomen Fahrzeugs anfallen, erfordert den Mobilfunkstandard 5G

zende Wohngebiet. Ab 2023 soll ein solcher Kleinbus den ehemaligen Flughafen Tegel an den öffentlichen Nahverkehr anschließen. Bisher fährt auch in den zehn „autonomen“ Autos des Verleihers Vay, die seit 2019 im Testbetrieb in Berlin unterwegs sind, eine Begleitperson mit. Gesteuert werden die Wagen per

Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck

Kameraübertragung von einer Person in der Zentrale. Im Forschungsprojekt BeIntelli erprobt die TU Berlin mit Partnern auf einer Teststrecke vom Brandenburger Tor bis zum Ernst-Reuter-Platz die „Mobilität der Zukunft“ mit unterschiedlichen autonomen Elektrofahrzeugen.

Das durch Algorithmen gesteuerte Fahren wirft eine Reihe ethischer Fragen auf, vor allem für das Verhalten in Gefahrensituationen, wenn verschiedene Schädigungen gegeneinander abgewogen werden müssen. Darüber hinaus müssen permanent in Echtzeit riesige Datenmengen zwischen dem Fahrzeug und der Umgebung ausgetauscht werden. Produktion, Erneuerung und Einsatz der dafür notwendigen unzähligen digitalen Augen, Ohren und Bewegungssensoren verschlingen Rohstoffe und Energie in großer Menge. Eine technische Grundlage für das autonome Fahren ist der Mobilfunkstandard 5G, der auch in Berlin flächendeckend eingeführt wird. 5G steht für eine deutlich höhere Datenübertragungsrate als die Vorgängerstandards, kann eine größere Zahl von Endgeräten pro Quadratkilometer erreichen und hat eine wesentlich schnellere Reaktionszeit, die für den Einsatz im „smarten Verkehr“ auch erforderlich ist.



Smart Home: Alles ist mit allem verbunden

In einer „smarten“ Wohnung lässt sich nahezu alles digital steuern. Unzählige Apps – kleine digitale Helferlein – stehen zur Verfügung, oft kostenlos. Viele sind bereits in Smartphone, Smartwatch oder andere Geräte eingebaut. Der Preis ihrer Nutzung sind die Daten, die Währung

... und die ganze Stadt macht mit?

Von April 2019 bis Juni 2020 wurde die Berliner Digitalstrategie von der Beratungsfirma Ernst & Young, mit dem Schwerpunkt Wirtschaftsförderung entwickelt. Nicht zuletzt aufgrund der Kritik daran gründete sich 2019 ein Bündnis Digitale Stadt Berlin, ein Verbund aus Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Politik, um den Strategieentwicklungsprozess konstruktiv und kritisch zu begleiten. Es erklärte im Dezember 2019: „Berlin braucht eine inklusive Digitalisierungspolitik, die Mensch, Natur und Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellt“ und forderte, dass die Digitalstrategie „von einer breiten Öffentlichkeit gestaltet werden“ solle.

Neben Mitarbeitenden der Verwaltung und Smart-City-Expertinnen und -Experten hat ein ausgelostes 70-köpfiges Stadtgremium Digitales Berlin seit November 2021 in sieben Sitzungen über Ziele und Maßnahmen beraten. Weitere Interessierte konnten sich in mehreren Durchgängen auf dem mittlerweile rekommunalisierten Stadtportal berlin.de beteiligen. Da wurde dann beispielsweise gefragt: „Wie können Smart City-Ansätze Mieterinnen und Mieter besser schützen und bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern?“ Oder: „Wie kann die städtische Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels daten- und open-source-basiert angegangen werden?“

Der Beteiligungsprozess folgt dem Muster der „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung“, die ebenfalls partizipativ entwickelt wurden und nun auch in den Bezirken angewendet werden sollen.

Dabei werden vier Stufen der Partizipation unterschieden:

- Information
- Mitwirkung (Konsultation)
- Mitentscheidung (Kooperation)
- Entscheidung (bis hin zur Selbstverwaltung)

Und die ganze Stadtgesellschaft soll dabei mitmachen.

ev



Foto: Christian Muhrbeck



des digitalen Zeitalters. Immer mehr Menschen nutzen Sprachassistenten wie Alexa oder Siri, mit denen sich auch Haushaltsgeräte und Haustechnik steuern lassen. Wohnungen für ältere Menschen werden zunehmend mit digitalen Überwachungsgeräten ausgestattet, im Namen der Sicherheit und nicht zuletzt, um Pflegekosten einzusparen. Gegen Einsamkeit sollen digitale, „intelligent“ gesteuerte und reaktionsfähige „Haustiere“ helfen.

Regelmäßig muss die Bundesnetzagentur gegen unzulässige Produkte vorgehen. Manche können Störungen im Polizei- oder Rettungsfunk verursachen, andere enthalten nicht sichtbare Abhörfunktionen oder Kameras. Über vernetzte und mit dem Internet verbundene Haushaltsgeräte können sogar Computerpasswörter abgegriffen werden, wie die Tagesschau am 6. Februar 2022 berichtete.

Die Berliner Datenschutzbeauftragte berichtet über zunehmende Probleme mit der digitalen Technik im Bereich des Wohnens. Beschwerden kämen überwiegend von Mieterinnen und Mietern, aber auch aus Eigentümergemeinschaften. Probleme mache beispielsweise der Ersatz von Schlüsseln durch Chipkarten oder „der Einsatz funkbasierter Geräte zur Erfassung von Heizkosten, da dort

durch die Aufzeichnung der Verbrauchsdaten immer ein Personenbezug mit der Möglichkeit der Ausforschung von Lebensverhältnissen besteht“. Die Initiative „Mehrwert Berlin“ – ein Netzwerk und digitales Schaufenster von mittlerweile 25 landeseigenen Unternehmen – versichert auf seiner Website: „Für die Mehrwert-Unternehmen steht bei allen Aktivitäten die Sicherheit und der Schutz personenbezogener Daten im Vordergrund.“

Das Wohnungsunternehmen Gewobag teilte auf Nachfrage mit, dass die Datenübertragung ihrer Messgeräte verschlüsselt und ohne die Übertragung personenbezogener Informationen erfolge und dass sie



Klimaschutz durch Digitalisierung?

„im Gesamtbestand Rauchwarnmelder ohne Funkmodul eingebaut“ habe. Eine digitale Schließtechnik „spielt in unserem Bestand derzeit noch keine Rolle.“ Und eine Sprecherin des Unternehmens Degewo erklärt auf Anfrage, dass bei ihren digitalen Türöffnungssystemen „jederzeit auch eine analoge Öffnung weiter möglich sei“.

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz wecken hohe Erwartungen – aber sind die vollmundigen Verheißungen von Energieeinsparung und Klimaschutz realisierbar? Zur sogenannten „Klimaneutralität“ wies beispielsweise Eva Rechsteiner vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (Ifeu) in der Wochenzeitung „Freitag“ am 28. Januar 2021 darauf hin, dass es diese „nur auf dem Papier“ gäbe. Oft würden fragwürdige Kompensationsmaßnahmen durchgeführt oder Zertifikate erworben, mit denen der Ausbau erneuerbarer Energien „in keiner Weise“ gefördert werde – mit

■ Mehr Infos:
Handbuch zur Partizipation (2021): www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale_stadt/partizipation/de/handbuch.shtml
Umbauprogramm zu einem smarten Berlin: <https://gemeinsam.digital.berlin.de/>



Foto: S Zerodisc

Gegen Einsamkeit hilft – bei Jung und Alt – das digitale Roboter-Haustier

Klimagerechtigkeit sei Klimaneutralität, „wie sie derzeit umgesetzt wird, quasi unvereinbar“.

Das Berliner „Institut für Ökologische Wirtschaftsforschung“ (IÖW) entwickelt in einem Forschungsprojekt Nachhaltigkeitskriterien für Künstliche Intelligenz und weist darauf hin, es sei „Vorsicht geboten, gesellschaftliche und ökologische Gerechtigkeits- und Verteilungsfragen an eine Technologie auszulagern, die Zielkonflikte nur unzureichend adressieren kann und deren Einsatz selbst mit problematischen Auswirkungen verbunden ist“.

Eine digitale Stadt verspricht mehr Sicherheit. Die Bundespolizei hatte bis Mitte 2018 am Bahnhof Südkreuz ein Pilotprojekt zur Gesichtserkennung mit 300 Freiwilligen durchgeführt. Der Bundesdatenschutzbeauftragte Ulrich Kelber kritisierte: „Die Analyse biometrischer Daten

◀ Digitalisierung ersetzt die Person am Steuer, führt aber – etwa bei einem Unfall – zu bisher unbekanntem Problemen



Foto: BVG

Digitale Menschenrechte

Im März 2019 ist Berlin der „Cities Coalition for Digital Rights“ (Städtekoalition für digitale Rechte) beigetreten. Die Initiative basiert auf dem Grundsatz, dass die gleichen Rechte, die Menschen offline haben, auch online gelten und geschützt werden müssen.

Dafür wurde eine gemeinsame Erklärung verfasst: „Die Declaration of Cities Coalition for Digital Rights beschreibt fünf Handlungsfelder: der gleichberechtigte Zugang zum Internet, der Schutz persönlicher Daten und der diskriminierungsfreie Umgang mit ihnen, das Recht auf Teilnahme an digitalen Meinungsbildungsprozessen sowie offene und ethische Standards für digitale Dienste.“

(Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 28.03.2019)

Die smarte Welt hilft Ressourcen besser zu nutzen, einfacher zu kommunizieren, Zeit zu sparen und ...



Foto: Monkey Business 2/Shotshop/pa

eines Menschen und der anschließende Abgleich mit Datenbanken greift tief in die Grundrechte der betroffenen Person ein. Eine Rechtsgrundlage für den Einsatz biometrischer Videoanalyse existiert bisher nicht.“ Sollte eine solche geschaffen werden, führe dies „nicht nur zu tiefgreifenden Grundrechtseingriffen, sondern bedeutet auch eine gesellschaftspolitische Richtungsentscheidung“.

In einem weiteren Versuch wurde getestet, wie zuverlässig Software auffälliges Verhalten erkennen kann. Dafür wurden die Aufzeichnungen der regulären Videoüberwachung verwendet. Die Berliner Datenschutzbeauftragte meldete erhebliche Zweifel an der datenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Einsatzes der hier erprobten Technik im Regelbetrieb an. Kelber wurde noch deutlicher und

■ **Mehr Infos:**
Dokumentation der Online-Beteiligung:
<https://mein.berlin.de/projekte/smart-city-strategie-berlin/>
Bündnis Digitale Stadt Berlin:
<https://digitalstrategie.berlin.de/>

Widerstand zwecklos: Der Fingerabdruck-Scanner hinterlässt eine größere Datenspur als der Türschlüssel



Foto: AdobeStock/zhu difeng

warnte, solche Überwachung und technische Analyse hätte zur Konsequenz, dass viele Bürgerinnen und Bürger ihre Individualität zugunsten eines Verhaltens, das sie als „konform“ betrachten, aufgeben würden. Die Digitalisierung Berlins ist untrennbar mit der engen Zusammenarbeit von öffentlichen Stellen und der Privatwirtschaft verbunden. Solche „öffentlich-privaten Partnerschaften“ (ÖPP oder PPP = Public Private Partnership) sind hinsichtlich ihrer demokratischen Kontrolle nicht unproblematisch. Laura Valentukeviciute vom Verein „Gemeingut in BürgerInnenhand“ warnt beispielsweise: „Bei ÖPPs muss genau hingeschaut werden, wer die Entwicklungskosten finanziert, wer einen



Risiken für die Demokratie

finanziellen Nutzen aus der Partnerschaft zieht und wer die Risiken im Falle des Scheiterns oder die Schadenshaftung übernimmt.“ ÖPP-Verträge seien von Rechnungshöfen schon mehrfach kritisiert worden, „weil sie die öffentliche Hand benachteiligen. Die Kritik kommt aber immer erst dann, wenn der Schaden bereits entstanden ist“.

Die Digitalbegeisterung bringt manche Fachleute sogar so weit, dass sie demokratische Prozesse damit ersetzen möchten. So schreibt der Vertreter eines finnischen Thinktanks in der Broschüre „Smart City Charta“ von der Vision der „Post-Voting Society“, die durch eine „Hypervernetzung“ entstehen könnte: „Da wir genau wissen, was Leute tun und

möchten, gibt es weniger Bedarf an Wahlen, Mehrheitsfindungen oder Abstimmungen. Verhaltensbezogene Daten können Demokratie als das gesellschaftliche Feedbacksystem ersetzen.“ erläutert Roope Mokka von Demos Helsinki seine Vision in der Broschüre Smart City Charta, die 2017 vom Bundesinstitut für Bau- und Raumforschung sowie dem Bundesumweltministerium herausgegeben wurde.

In welchem Maße in einer digitalisierten Stadt auch ein gutes analoges Leben und Wohnen möglich ist und welche Services auch für diejenigen nutzbar sind, die kein Smartphone oder Tablet benutzen können oder wollen, wird die Zukunft zeigen. „Grundsätzlich ist das analoge Wohnen in unseren Häusern Normalität“, versichert die Degewo. Die Gewobag beteuert: „Alle unsere digitalen Lösungen und Anwendungen sind immer komplementär oder befinden sich derzeit in der Pilotphase. Daher existieren immer alternative Zugänge, zum Beispiel zu Telefon und Heizungsventil.“

Städte stehen vor vielfältigen Herausforderungen. Jedoch lassen sich Probleme wie Verdrängung einkommensschwacher Mieterinnen und Mieter, Nachverdichtung und Grünzerstörung, zunehmende Luftverschmutzung und Ausstoß von Treibhausgasen nicht digital lösen. Die Ursachen liegen in der materiellen Welt, die von unterschiedlichen Interessen und einem diese kennzeichnenden gravierenden Machtgefälle geprägt ist. Digitalisierungsbegeisterung und die Idee technischer Machbarkeit verschleiern diese materielle Realität. *Elisabeth Voß*

MIETERBEIRÄTE

Mitbestimmung zweiter Klasse

Während Mieterräte in den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen gesetzlich festgeschrieben sind, hängen die Mieterbeiräte in den Quartieren vom guten Willen der Unternehmensführungen ab. Eine Änderung der Ungerechtigkeit liegt längst beschlussfertig in der Schublade der Senatsverwaltung.



Foto: Philipp Znidar/pa

„Bei einer Vernetzung von Mieterräten und Mieterbeiräten gewinnen alle“: Senator Andreas Geisel

„Die Unternehmen wollen nicht mit den Beiräten zusammenarbeiten“: Mieterbeirätin Karin Karg; Konferenz der Mietervertretungen im November 2022: Der Umgang der Unternehmen mit Räten und Beiräten unterscheidet sich

Seit 12 Jahren engagiert sich Karin Karg als Mitglied des Mieterbeirates der Gewobag am Klausenerplatz: „Ich bin mal mit Elan an die Sache herangegangen, weil ich dachte, so kann ich im Kiez am besten helfen, Probleme zu lösen“ – ob es sich nun um rigorose Eingriffe in Hausbegründungen handelt, um die verzweifelte Suche nach einer Tauschwohnung oder Fragen zu den Betriebskosten. „Aber wir schicken unsere Beschwerden und Anfragen hier buchstäblich ins Ungewisse“, erklärt die Beirätin frustriert. Ansprechpartnerin für die

„Die arbeiten nicht mit den Beiräten zusammen, weil sie es gar nicht wollen“, lautet Kargs ernüchterndes Fazit. Dabei sollen Mieterbeiräte nicht nur einen direkten Kontakt vom Wohnhaus ins Unternehmen ermöglichen. Seit mehr als drei Jahrzehnten vertreten sie ehrenamtlich die Interessen von Mieterinnen und Mietern auf Quartiersebene – im

Geantwortet wird spät – oder auch gar nicht

gewählten Mieterbeiräte der Gewobag ist eine jeweils für ein Gebiet zuständige Koordinatorin. Die leitet Beschwerden, Kritik wie auch Ideen und Anregungen an die zuständigen Stellen im Unternehmen weiter. Antworten bekommen sie oft erst nach Monaten – oder auch gar nicht, so Karin Karg. Ein Kontakt zu leitenden Mitarbeitern? Gar zur Führungsetage? Bei der Gewobag Fehlanzeige.



Fotos: Sabine Mittermeier

Gegensatz zu den 2016 in Berlin gegründeten Mieterräten, die innerhalb des Unternehmens agieren und mit zwei Sitzen (einer davon stimmberechtigt) im jeweiligen Aufsichtsrat der kommunalen Wohnungsunternehmen vertreten sind. Während aber die Arbeit der Mieterräte als ein Ergebnis des Mieten-Volksentscheides vor sieben Jahren auf gesetzlicher Grundlage geregelt wurde, arbeiten Mieterbeiräte, die es schon viel länger gibt, ohne einen solchen festgelegten Rahmen. Jedes landeseigene Wohnungsunternehmen kann die Zusammenarbeit nach eigenem Ermessen regeln.

Wie unterschiedlich der Umgang der Wohnungsbauunternehmen mit den Mietervertretungen ist, wurde auf einer Konferenz deutlich, zu der sich Berliner Mieterräte und Mieterbeiräte

te Anfang November getroffen haben. Zum sechsten Mal diskutierten sie mit Vertretern der Wohnraumversorgung Berlin, der Wohnungspolitik und auch Interessengruppen wie dem Berliner Mieterverein über ihre Erfahrungen. Dabei gab es durchaus Kritik, vor allem an die Adresse des anwesenden Stadtentwicklungssenators Andreas Geisel (SPD). In seiner Rede vor den Konferenzteilnehmern hatte Geisel betont, wie wichtig die Arbeit der Mietergremien sei: „Wenn wir eine Vernetzung zwischen Mieterbeiräten vor Ort und den Mieterräten in den Aufsichtsräten schaffen, haben alle gewonnen.“ Geisel versprach eine Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes, die dann auch die



Seit 26 Jahren ohne gesetzliche Legitimation

Im Mai 1986 beschloss der West-Berliner Senat die Einrichtung von Mietervertretungen im landeseigenen Mietwohnbestand. Diese gewählten Mieterbeiräte sollte es bis 1996 geben, wo sie in der wiedervereinigten Stadt trotz Forderungen nach einer Weiterführung dann keine Legitimation durch das Land Berlin mehr erhielten. Aber es bildeten sich – vor allem im Ostteil Berlins – spontan neue Mietervertretungen in den kommunalen Wohnbeständen. Auch wenn es bis heute keinerlei gesetzliche Festlegung zu ihrer Arbeit, einem Wahlrhythmus und der Verantwortung der Wohnungsbauunternehmen den Mietervertreter:innen gegenüber gibt, haben sie sich in den sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen etabliert. Derzeit arbeiten 135 Mieterbeiräte mit 599 Mitgliedern auf Quartiersebene. *rm*

Arbeit der Mieterbeiräte gesetzlich regeln sollte.

Die Ankündigung stieß bei manchen Konferenz-Teilnehmer:innen auf Unverständnis: „Ein solcher Entwurf liegt doch seit über einem Jahr abstimmungsreif in der Schublade“, sagte Heike Külper, die bei der Gesobau sowohl als Mieterrätin als auch in ihrem Pankower Kiez als Mieterbeirätin aktiv ist. Sie arbeitet auch in einer Initiativgruppe von Mieterbeiräten aus den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen mit. Sie hatten monatelang an der Novelle gearbeitet. Verhindert worden sei eine Gesetzesänderung bisher in erster Linie von der SPD, so Heike Külper: „Wir Mieterbeiräte leisten eine wichtige Arbeit in den Quartieren – anerkannt und gesetzlich fixiert wird das aber nicht.“ *Rosemarie Mieder*

STADTSPAZIERGANG ZUR FINANZIALISIERUNG DES WOHNENS

Ermittlung mit den Sinnen

■ Weitere Informationen unter: www.ngbk.de

Der Begriff Finanzialisierung wird in seiner allgemeinen Form als eine verstärkte Einflussnahme des Finanzsektors auf die Realwirtschaft mit ihren Waren und Dienstleistungen definiert. Darunter fallen immer mehr auch soziale Güter wie Wohnraum. Die Finanzbranche wandelt Wohnhäuser in abstrakte Finanzprodukte um und unterwirft sie den Mechanismen eines rein am Gewinn orientierten Finanzmarktes.

Um einen Zugang zur Auseinandersetzung mit der Finanzialisierung der Stadt zu öffnen, erkundeten die Stadtethnologin Kathrin Wildner und die Künstlerin Ines Schaber im Rahmen einer Projektreihe der „neuen Gesellschaft für bildende Kunst“ (nGbK) im Oktober gemeinsam mit Interessierten eine Weddinger Nachbarschaft. „Durch den Spaziergang wollen wir erörtern, ob Finanzialisierung etwas Sichtbares ist“, sagt Kathrin Wildner. Der Weg führt entlang kürzlich erworbener Häuser des Unternehmens Albert Immo, gefolgt von einer Erkundung umliegender Straßenzüge in Kleingruppen. Schnell kommt der

dass kein Cent mehr in die Instandhaltung fließt“, äußert ein Gruppenteilnehmer.

Beim Gang auf die Rückseite des Hauses werden die Eindrücke durch Informationen eines dort angetroffenen Bewohners ergänzt: Das Gebäude ist seit Jahren unsaniert, man-

de in schlichtem Grau – verziert mit ein paar alten und unlesbaren Graffiti.. Zwei Schritte weiter: ein strahlendes Haus, mit begrüntem Innenhof und frisch lackierten Holzfensterläden, im Erdgeschoss ein „Blumen-Concept Store“. Das Schaufenster vermittelt, dass hier mit Terminvergaben statt Öffnungszeiten gearbeitet wird. „Ist der schicke Komplex ein sichtbares Zeichen von Finanzialisierung?“, fragt jemand. „Ich glaube, ich habe gehört, dass der Gebäudekomplex einem sozialen Träger gehört und die Mieten bezahlbar sind“, sagt ein anderer mit Achselzucken.

Der ethnographisch gedachte Spaziergang regt dazu an, mit offenen



Fotos: Vera Colditz

che Wohnungen im Vorderhaus haben keine Badezimmer. Doch im Nebengebäude wurde kurz nach dem Kauf mit Sanierungen begonnen, die schon Monate andauern. Ein

Können wir Finanzialisierung sehen?

Antrag auf Umwandlung in Eigentumswohnungen wurde genehmigt und veranlasst Mieter zu der Vermutung, dass ein weiterer Besitzerwechsel nicht unwahrscheinlich ist.

Besonders wenn Eigentümer unbekannt sind, wirft die gemeinsame Begehung und Einordnung der Eindrücke Fragen auf. An einer Ecke: ein unscheinbarer Altbau. Die Fassa-

den durch die Straßen unserer Kieze zu gehen, den Ort bewusst und in all seinen Facetten und Widersprüchen wahrzunehmen. Wir sehen ein marodes Haus mit teilweise leerem Leerstand und hören, dass es kürzlich verkauft wurde. Wir tasten uns durch Austausch von Informationshäppchen zur Eigentümerstruktur und Investitionsvorhaben, „schmecken und riechen, dass etwas nicht stimmt“, quasi ein Ermittlungsvorgang mit den Sinnen. Daraus entwickelt sich schließlich die Möglichkeit, neue Perspektiven und Forderungen auszuloten, die jenen Dynamiken entgegenwirken, die uns das Verständnis von Wohnraum als Finanzprodukt beschert haben.

Vera Colditz

Albert Immo: ► Zustand und Aussehen verraten meist nicht, ob ein Gebäude schon in die Verwertungsmaschine des Immobilienmarktes geraten ist

Die X-Properties Projektreihe

„X-Properties – Zur De-/Finanzialisierung der Stadt“ ist ein Rechercheprojekt der neuen Gesellschaft für bildende Kunst („nGbK“) und untersucht Veränderungen im Stadtraum, die das Finanzkapital im Berliner Wohnungsmarkt verursacht. Das Ziel ist die Entwicklung einer kollektiven Perspektive, die eine der Finanzialisierung entgegenstehende wünschenswerte Stadt formuliert. Die Reihe besteht aus einer Verbindung umfangreicher Recherchen mit Kunstprojekten, Talk-Runden, Workshops und angeleiteten Stadtführungen. Als Begleitheft ist eine Ausgabe der Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt erschienen. vc

Verdacht auf, dass eine Kapitalanlage nicht mit luxuriöser „Aufwertung“ gleichzusetzen ist: Die Fassaden der Mietshäuser geben wenig Preis über ihre Geschichte und die Deals, die sich fernab der Gebäude abspielen. In einem der Häuser von Albert Immo befinden sich auf jeder Etage mehrere Einbohrungen über den Fenstern, die die Fassade etwas brüchig aussehen lassen. „... macht den Eindruck, dass sich Finanzialisierung hier eher daran zeigt,

Blick über Sozialwohnungen aus unterschiedlichen Förderprogrammen und Förderjahren in Kreuzberg



Foto: Paul Glaser

NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT

Der Anstoß ist gemacht

Wohnungen zu dauerhaft bezahlbaren Mieten für Einkommensschwache – das soll die „Neue Wohngemeinnützigkeit“ leisten. Seit Jahren wird über die Einführung dieses Instruments diskutiert. Die Bundesregierung hat dies in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, konkrete Schritte blieben jedoch aus. Der Deutsche Mieterbund (DMB) macht jetzt Druck.

Der Autor des DMB-Gutachtens, Jan Kuhnert, ist ein ausgewiesener Experte. Er war unter anderem Mitinitiator des Berliner Mietenvolksentscheids von 2015 und anschließend bis 2021 Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin. Schon Ende der 1980er Jahre hatte er sich für die Beibehaltung der damaligen Wohnungsgemeinnützigkeit stark gemacht.

Deren Grundprinzip soll auch für die Neue Wohngemeinnützigkeit gelten: Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen dauerhaft günstig an Personen mit geringen Einkommen vermieten, werden vom Finanzamt

als gemeinnützig anerkannt und bekommen dadurch Erleichterungen bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer, bei der Grunderwerb- und Grundsteuer sowie eine Befreiung von der Umsatzsteuer. Anders als

Die Schwächen des Vorläufers werden behoben

beim Sozialen Wohnungsbau, wo die Bindungen nach 20 bis 30 Jahren auslaufen, hat man in gemeinnützigen Beständen Mietpreis- und Belegungsbindungen für alle Zeiten. Die Schwächen der alten, 1989 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit werden in der vorgeschlagenen Neuregelung behoben. Insbesondere die wenig zielgenaue Förderung und die schlechte Kontrolle der Unternehmen hatten die Gemeinnützigkeit seinerzeit in Verruf gebracht.

Die Mieten sollen nach Kuhnerts Vorschlag grundsätzlich 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Mieterhöhungen könnten nur an den inflationsabhängigen Bewirtschaftungskosten orientiert vorgenommen werden. Für die in den betreffenden Wohnungen Lebenden würde es eine „Leistbarkeitsgarantie“ geben: Bei besonders geringen Einkommen soll die Brutto-

kaltmiete nie mehr als 25 Prozent des Haushaltseinkommens ausmachen.

Für die Unternehmen soll es nicht mehr wie früher nach dem Prinzip „ganz oder gar nicht“ gehen. Stattdessen sollen sich Steuerbefreiungen und etwaige Fördermittel danach berechnen, an welche Einkommensgruppen die Wohnungen vermietet werden. Maßstab ist die Bundeseinkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein.

Für jüngere Wohnungsunternehmen, die nur geringe Überschüsse erwirtschaften, sind die Steuervorteile bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer relativ gering. Um ihnen einen größeren Anreiz zum Wechsel in die Gemeinnützigkeit zu geben, wird eine gestaffelte Zuschussförderung vorgeschlagen. Wohnungsunternehmen können auch nur mit Teilen ihrer Bestände an der Gemeinnützigkeit teilnehmen. Auch ist eine Ankaufsförde-

Ohne Gemeinnützigkeit wäre in der alten Bundesrepublik die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsteile nicht denkbar gewesen:

Der Bundeswirtschaftsminister und spätere Kanzler Ludwig Erhard bei einem Richtfest für Wohnungen



Foto: dpa

Die alte Wohnungsgemeinnützigkeit

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war ein fester Bestandteil der alten Bundesrepublik. Sowohl die kommunalen und staatlichen Wohnungsbaugesellschaften als auch die gewerkschaftlichen Unternehmen und die meisten Wohnungsgenossenschaften waren gemeinnützig. Das bedeutete: Die Unternehmen hatten sich verpflichtet, alle ihre Wohnungen auf Dauer zu beschränkten Preisen zu vermieten, die auszuschüttende Rendite auf vier Prozent zu begrenzen und das Firmenvermögen nur für den Wohnungsbau einzusetzen. Dafür waren sie von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer, in einigen Bundesländern auch von der Grunderwerbsteuer befreit. Die konservativ-liberale Kohl-Regierung schaffte die Wohnungsgemeinnützigkeit 1989 ab. *js*

lung vorgesehen, mit der der gemeinnützige Wohnungsbestand erweitert wird.

Zur Kontrolle müssen die Unternehmen detaillierte Geschäftsberichte offenlegen und Mietergremien einrichten, die bei Investitionsentscheidungen mitbestimmen können.

Im bundesweiten „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ haben sich die Beteiligten zur „konstruktiv-kritischen Begleitung eines Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit“ verpflichtet. Der DMB hat mit seinem praxisorientierten Gutachten nun einen Anstoß gegeben.

Jens Sethmann

Neubauten, Um-
bauten, Aufbauten –
die Bundesregierung
will jährlich 400 000
Wohnungen schaffen

BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM Ungleiche Lastenverteilung

■ Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive.

Download unter www.bmwwsb.bund.de

„... haben unsere Hausaufgaben gemacht“: Der Vorsitzende des Immobilienverbandes GdW Axel Gedaschko (CDU) hält den Bau von 400 000 Wohnungen jährlich für unrealistisch

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hat mit 35 Verbänden ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ geschmiedet und im Oktober 187 „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ beschlossen. Darunter sind neben sinnvollen Vorschlägen viele alte Ladenhüter und unverbindliche Absichtserklärungen. Dass das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400 000 neue Wohnungen zu bauen, so erreicht wird, bezweifelt die Bau- und Wohnungswirtschaft vehement – und verlautbart gleichzeitig, ihren Teil der ins Auge gefassten Aufgaben bereits verrichtet zu haben. Jetzt sei der Staat am Zuge.

Von den 400 000 Wohnungen sollen 100 000 als Sozialwohnungen entstehen. Dies sei „notwendiger denn je“, sagt Klara Geywitz. Die Fördermittel für den Sozialen Wohnungsbau erhöht der Bund für den Zeitraum von 2022 bis 2026 auf insgesamt 14,5 Milliarden Euro. Im Bündnis ist festgeschrieben, dass die Länder diese Mittel tatsächlich abrufen und „bedarfsgerecht“ kofinanzieren. Bisher haben einige Länder die Bundesgelder für den Sozialen Wohnungsbau für andere Zwecke genutzt. Wie die „bedarfs-

zialbindungen garantiert werden. Künftig können auch Gebäudeaufstockungen und Umbauten zu Wohnzwecken gefördert und Belegungsbindungen in bestehenden Wohnhäusern angekauft werden. Zu befürchten ist jedoch, dass die Milliarden nicht vollständig in den Bau dringend benötigter Sozialmietwohnungen fließen, denn der Bund will Anfang 2023 ein Wohneigentumsprogramm nachschieben: Für Ersterwerber mit mittleren Einkommen sind KfW-Darlehen zur Stärkung des Eigenkapitals vorgesehen. Darüber hinaus will man auch die Einführung eines „Mietkaufmodells“ prüfen. Die Länder können zudem bei der Grunderwerbsteuer Freibeträge für selbstnutzende Eigentümer festlegen. Künftige Häuslebauer und Wohnungskäufer dürfen sich also wohlumsorgt fühlen.

Im Blick: Geringverdiener und die Umwelt

Damit Menschen mit geringem Einkommen in eine Wohnungsgenossenschaft eintreten können, wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen stärker gefördert. Um Studierende und Auszubildende mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, soll 2023 ein Bund-Länder-Programm aufgelegt werden. Für Wohnungslose wird im nächsten Jahr ein Nationaler Aktionsplan erarbeitet. Wieviel Geld in die einzelnen Maßnahmen fließt, steht im Bündnispapier nicht. Nur dürre Worte finden sich dort auch zur Wohngemeinnützigkeit, deren Einführung SPD, Grüne und FDP in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart hatten. Die Unterzeichnen-



Foto: Sabine Mittermeier

Teile der Fördermilliarden gehen vermutlich in ein für 2023 vorgesehenes Eigentumsbildungsprogramm

gerechte“ Kofinanzierung aussehen soll, lässt das Bündnispapier offen. Die Länder sollen den Bauträgern höhere Fördersummen anbieten, wenn dadurch längerfristige So-

Foto: Christian Muhrbeck



den des Wohnraum-Bündnisses haben sich auf die Formel geeinigt, sie wollten das Gesetzgebungsverfahren „konstruktiv-kritisch begleiten“.

Foto: Maurizio Gambarini/pa



Die Schonung der Umwelt soll beim Bauen mehr in den Blick genommen werden. Der Bund will Anfang 2023 ein Förderprogramm „Klimafreundliches Bauen“ starten sowie eine Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoff-sicherungsstrategie entwickeln. Für Neubauten wird ein Gebäuderessourcenpass eingeführt, der später das Recycling der verwendeten Baustoffe erleichtert. Um den Flächenfraß und die Bodenversiegelung durch Neubauten zu bremsen, soll für Umnutzungen, Umbauten und Aufstockungen von Bestandsgebäuden geworben werden. Leerstehende Räume will man „aktivieren“ und die Möglichkeit zum Wohnungstausch bekannter machen. Zur Beschleunigung der Bauplanung ist vorgesehen, im Baugesetzbuch die Abläufe flexibler zu gestalten. In den kommunalen Bauämtern sollen



Baufträge nicht mehr europaweit ausschreiben, kleinere Bauleistungen brauchen gar nicht mehr ausgeschrieben werden.

Die vereinbarten Maßnahmen zur Bodenpolitik sind nicht sehr weitreichend. So wird die Privatisierung öffentlicher Grundstücke nicht ausgeschlossen. Sie sollen nur nicht mehr nach dem höchsten Gebot, sondern verstärkt nach dem besten Konzept vergeben werden. Die Gemeinden sind aufgefordert, mehr städtebauliche Entwicklungsgebiete zwecks Kontrolle des dortigen Grundstückshandels auszuweisen und kommunale Bodenfonds aufzubauen. Das Land Berlin verfährt so schon seit Jahren und hat den Verkauf landeseigener Grundstücke bereits gänzlich gestoppt. Bei den weiterhin beschlossenen Maßnahmen – mehr Transparenz für die Grundbücher, bessere Möglichkeiten, Vorkaufsrechte zu nutzen, Baugebote auszusprechen und planungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen – wartet Berlin schon lange darauf, dass der Bund tätig wird.

Eigenwillige Vorstellung von Ausgewogenheit

In der Zusammenschau der Maßnahmen ist auffällig, dass sich das Bundesbauministerium, die Länder und die Kommunen zu vielen kurzfristigen Gesetzesänderungen, Fördermittelerhöhungen und Verwaltungsvereinfachungen verpflichten, die Bau- und Wohnungswirtschaft aber kaum konkrete Zusagen macht. Bei 149 der 187 Maßnahmen liegt die Umsetzung in der öffentlichen Hand. Die übrigen Bündnis-Mitglieder werden nur bei den verbleibenden 38 Einzelvorhaben in die Pflicht genommen. Besonders ins Auge sticht: Die Immobilienbranche will sich nicht auf das Hauptziel von 400000 zu bauenden Wohnungen festlegen. Gleichwohl erwartet sie von der Politik die zugesagten Erleichterungen. „Die Bündnis-Partner haben ihre Hausaufgaben gemacht, jetzt sind alle staatlichen Ebenen für die gemeinsame Umsetzung am Zug“, sagte zum Beispiel Axel Gedaschko, Präsident des Immobilien-

Was alles außen vor geblieben ist

Bezeichnend ist, was das Bündnis bezahlbarer Wohnraum in der Diskussion ausklammert. Behandelt werden nur Punkte, die in der Zuständigkeit von Bauministerin Geywitz liegen. Das Mietrecht und die Energiekosten hätten in einem Bündnis mit dem Titel „Bezahlbarer Wohnraum“ eigentlich auch thematisiert werden müssen. Doch sie bleiben ausgeklammert.

Die Energiekosten liegen in der Verantwortung des Wirtschafts- und Klimaschutzministers Robert Habeck (Grüne). Er müht sich mit verschiedenen Entlastungspaketen ab, die einerseits die Menschen vor explodierenden Heiz-, Warmwasser- und Strompreisen schützen, andererseits aber auch einen Anreiz zu verstärkten Sparanstrengungen geben sollen. Ein Gesamtkonzept ist dabei nicht zu erkennen. Auch für Förderprogramme zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes ist Habeck zuständig.

Das Mietrecht wiederum liegt in den Händen von Justizminister Marco Buschmann (FDP). Seine Partei hat dafür gesorgt, dass schon im Koalitionsvertrag der Ampel zum Mietrecht nur Minimalkompromisse aufgenommen wurden. Nun blockiert sie seit mittlerweile einem Jahr die meisten der vereinbarten Gesetzesänderungen: Sowohl die Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes, um überhöhte Mieten verfolgen zu können, als auch die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten wurden vom kleinsten Koalitionspartner regelrecht ausgebremst. Die angekündigte Bekämpfung der „illegalen Finanzierung von Immobilien“ bleibt Buschmann ebenfalls noch schuldig. *js*

mehr Personal und eine verstärkte Digitalisierung für schnellere Baugenehmigungen sorgen. Dachgeschosse dürfen künftig ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Kostengünstige Serien- und Modulbauten sollen dadurch gefördert werden, dass eine einmal erteilte Baugenehmigung für denselben Bautyp bundesweit gilt. Dazu müssen



Foto: Britta Pedersen/pa

ten die Länder ihre Bauordnungen aneinander angleichen. Eine Vereinheitlichung der Landesbauordnungen wird von der Bauwirtschaft seit Jahrzehnten gefordert und auch von der Politik immer wieder angestrebt. Doch die einzelnen Länder machen nur zaghafte Schritte in eine Harmonisierung, schaffen dagegen aber immer wieder eigene neue Regelungen, die den beklagten Vorschriften-Wirrwarr vergrößern. Eine Baubeschleunigung strebt das Bündnis-Papier durch Änderungen im Vergaberecht an. So müssen öffentliche Wohnungsunternehmen

Verbands GdW, der gleichzeitig erklärt, dass das 400000-Wohnungen-Ziel trotz der vereinbarten Maßnahmen „auf absehbare Zeit unerreichbar“ sei. Die eine soll liefern, die andere Seite schaut dann mal, was sie damit machen kann – eine sehr eigenwillige Vorstellung von einem ausgewogenen Bündnis. *Jens Sethmann*

◀ Mit drei Viertel der Bündnismaßnahmen wird die staatliche Seite belastet: Bauministerin Geywitz

Für Wohnungslose sieht das Bündnis einen Nationalen Aktionsplan vor



Foto: Niils Richter

ZUM 50. TODESTAG VON HANS SCHAROUN

Vom Panzerkreuzer zum Zirkus Karajani

Vor 50 Jahren starb der Architekt Hans Scharoun. Ihm verdankt Berlin nicht nur die Philharmonie und die Staatsbibliothek am Kulturforum, sondern auch eine Reihe wegweisender Wohnhäuser.

■ **Literatur:**
Hoh-Slodczyk/Huse/ Kühne/Tönnemann: Hans Scharoun. Architekt in Deutschland 1893 bis 1972, Verlag C.H. Beck, München 1992; Geist/Kürvers/Rausch: Hans Scharoun. Chronik zu Leben und Werk, Akademie der Künste, Berlin 1993

Im September 1893 in einer Bremer Kaufmannsfamilie geboren und aufgewachsen in Bremerhaven war Scharouns ganzes Leben vom Hafen geprägt. Die Gebäude, die er entworfen hat, zeigen immer wieder Schiffsmotive: geschwungene Wände, die an einen Schiffsbug erinnern, bullaugenartige runde Fenster oder Balkonbrüstungen, die wie eine Reling aussehen.

Ein Architekturstudium begann Scharoun 1912 an der Technischen Hochschule Berlin, musste es aber abbrechen, als er 1915 zum Kriegsdienst eingezogen wurde. Eingesetzt wurde er in einem Militär-Baubüro in Ostpreußen. Nach dem Krieg blieb er in Insterburg und arbeitete dort als Architekt, obwohl er sein Studium nicht abgeschlossen hatte. Zu den Bauhaus-Architekten in Weimar und

Berlin pflegte er Kontakt, und mit Wettbewerbsbeiträgen machte er auf sich aufmerksam. 1925 wurde er an die Kunstakademie in Breslau berufen.

Mit einem Einfamilienhaus beteiligte er sich an der Bauausstellung des Deutschen Werkbundes, die 1927 in Stuttgart stattfand. Mit der Mustersiedlung am Weißenhof wollten 16 Architekten zeigen, dass „die Probleme der neuen Wohnung nur

Die Wohnheime: modern, durchdacht, komfortabel

von der veränderten materiellen, sozialen und geistigen Struktur unserer Zeit aus zu begreifen sind“. Die Häuser erregten mit ihren flachen Dächern und glatten weißen Wänden Aufsehen und wurden von konservativen Kritikern als „Araberdorf“ verspottet.

In den folgenden Jahren machte Scharoun mit Ledigenwohnheimen von sich reden. Neben einer großen Anlage in Breslau entstanden von 1929 bis 1931 drei solcher Apartmenthäuser in Berlin. Vor allem die Gebäude am Kaiserdamm und am Hohenzollerndamm zeichnen sich durch moderne Formen, durchdachte

Foto: LDA/ Wolfgang Bittner



Grundrisse und ihren Wohnkomfort aus. Der zahlungskräftigen Bewohnerschaft – darunter nicht nur Ledige, sondern auch Paare – standen Dienstleistungen wie in den großen Hotels zur Verfügung.

Seit dieser Zeit konzentrierte Scharoun seine Arbeit auf den Wohnungsbau in Berlin. Der Architekturkritiker Werner Hegemann nannte ihn ein „wirres Kraftgenie“. Vorläufiger Höhepunkt seines Schaffens war die 1929 bis 1931 gebaute Ring-Siedlung in Siemensstadt, benannt nach dem Architektenzusammenschluss „Der Ring“, der die Großsiedlung gemeinsam geplant hatte. Scharoun entwarf dabei den Siedlungsplan sowie die markanten Wohnblocks am Eingang der Siedlung. Die Gebäude erinnerten mit Dachterrassen, Sonnendecks, Balkongondeln und halbrunden Einschnitten so sehr an ein Schiff, dass der Kopfbau am Jungfernheideweg im Volksmund „Panzerkreuzer“ genannt wurde, obwohl er mit seiner weißen Farbe

Scharoun mit Herbert von Karajan, für den er 1963 die Philharmonie fertiggestellt hat (im Hintergrund rechts der Regierende Bürgermeister von Berlin, Willy Brandt); farbenfrohe Gebäude in der Goebelstraße (Siemensstadt) und Scharouns Einfamilienhaus in der Stuttgarter Weißenhofsiedlung



aus: Hans Scharoun. Chronik zu Leben und Werk



Foto: Schoening/pa



Foto: Werner Dieterich/pa



Foto: Landesarchiv-Berlin



Foto: A. Köstler



eher wie ein friedlicher Passagierdampfer erscheint. Mit der NSDAP-Machtübernahme wurden die modernen Architekten zunehmend angegriffen. Das Neue Bauen verunglimpften die Nazis als „kulturbolschewistisch“. Seine bekanntesten Vertreter wie Bruno Taut, Walter Gropius, Martin Wagner, Ernst May oder Ludwig Mies van der Rohe flüchteten ins Exil. Währenddessen blieb Hans Scharoun in Deutschland und versuchte sich mit privaten Aufträgen über Wasser zu

Stadtbaurat auf Bersarins Geheiß

halten. Die neuen Machthaber schrieben traditionelle Bauformen und eine „anständige Baugesinnung“ vor. Um den Vorgaben zu entsprechen, zeigen die Einfamilienhäuser, die Scharoun in dieser Zeit entworfen hat, zur Straße eine biedere Fassade mit Satteldach und Fensterläden. Zum Garten hin öffnen sich die Häuser aber mit großen Fensterfronten, geschwungenen Wänden und ausladenden Terrassen. Als 1939 der Krieg begann, brachen auch diese Aufträge weg. Gleich nach der Kapitulation wurde er am 17. Mai 1945 vom sowjetischen Stadtkommandanten Bersarin zum Berliner Stadtbaurat ernannt. Wie viele Architekten seiner Zeit betrachtete Scharoun die massiven Zerstörungen als Chance: „Die mechanische Auflockerung durch Bombenkrieg und Endkampf gibt uns jetzt die Möglichkeit einer großzügigen organischen und funktionel-

len Erneuerung“, sagte er 1946. Er bildete ein achtköpfiges Planungskollektiv aus Architektinnen und Architekten, Ingenieuren und Gartenplanern, das sofort mit einer Gesamtplanung für ein „Neues Berlin“ begann. Die Stadt sollte eine radikal neue Struktur erhalten: Entlang der Spree wollte man parallel liegende Funktionsbänder anordnen, die sauberlich nach Wohnen und Arbeiten getrennt waren. Hohe und niedrige Wohngebäude sollten locker in die „Stadtlandschaft“ hineingestreut werden. Wegen seiner völligen Abkehr vom bisherigen Berliner Stadtgefüge wurde der 1946 vorgestellte „Kollektivplan“ als utopisch und undurchführbar kritisiert. Mit seinem Kollektiv arbeitete er aber dennoch weiter an einem detaillierten Plan für eine „Wohnzelle Friedrichshain“. Dieses Wohnquartier wurde jedoch nur bruchstückhaft verwirklicht, bevor Ost-Berlin 1950 an der Stalinallee auf eine ganz andere Architektursprache umschwenkte. Scharoun bekam in diesen Jahren den Ruf eines Architekten, der viel philosophiert, aber nicht baut. Das änderte sich 1955, als er von der Wohnungsbaugesellschaft GSW den Auftrag zur Erweiterung der Siemensstadt in Charlottenburg-Nord erhielt. Hier konnte er Teile seiner

Wohnzellen-Idee umsetzen. Die abgewinkelten Häuserzeilen verschiedener Höhen bilden „Wohngehöfte“, die nachbarschaftliche Grünanlagen umschließen. 1960 wurde der Grundstein für die Philharmonie im Kulturforum gelegt. Das 1963 fertiggestellte Konzerthaus mit dem schwungvollen Dach und hervorragender Akustik gilt als das Hauptwerk Scharouns. Weil das Dach an ein Zelt erinnert, bekam die Philharmonie den volkstümlichen Beinamen „Zirkus Karajani“ – benannt nach dem Chefdirigenten Herbert von Karajan. Eine ganze Reihe von Großprojekten wurde in den 60er Jahren begonnen: Ein Wohnhochhaus am Zabel-Krüger-Damm, das Architektur-Gebäude der Technischen Universität am Ernst-Reuter-Platz und die AOK-Verwaltung am Mehringplatz, dessen Ringbebauung ebenfalls auf Scharoun zurückgeht. Die Fertigstellung der Staatsbibliothek am Kulturforum hat Scharoun nicht mehr miterlebt. Er starb am 25. November 1972 in

◀ **Der Panzerkreuzer:** Die geschwungenen Formen eines Schiffsbugs sind Merkmal vieler Bauwerke von Hans Scharoun. Die Wohnung des Ehepaares Scharoun im Jungfernheideweg 4, einem von ihm entworfenen Gebäude in der Siemensstadt

Architektonischer Überzeugungstäter

Ein häufiger Vorwurf an die Architekten von Großwohnsiedlungen lautet, dass sie selbst nie in den von ihnen entworfenen Häusern wohnen würden. „Einer von den Brüdern müsste mal gezwungen werden, in den eigenen Häusern zu hausen, in den hochgelobten Wohnungen hier, die so fortschrittlich sind“, forderte 1972 eine Bewohnerin des Märkischen Viertels. Hans Scharoun wohnte wirklich in seinen Häusern. Nach der Fertigstellung der Siemensstadt bezog er 1930 mit seiner Frau Aenne eine Wohnung im Jungfernheideweg 4. Es war die erste gemeinsame Wohnung der schon fast zehn Jahre verheirateten Eheleute. Vorher ist Scharoun zwischen Berlin, Breslau und Bremerhaven gependelt und hat meistens in seinen Büroräumen gewohnt. 1960 zog Hans Scharoun einen knappen Kilometer ostwärts in ein ebenfalls selbst geplantes Haus in Charlottenburg-Nord: Mit seiner zweiten Frau Margit bewohnte er im Heilmannring 66 a eine Atelierwohnung im Dachgeschoss. In einer Nachbarwohnung richtete er sich sein Büro ein. Scharoun war also als Wohnungsbau-Architekt ein Überzeugungstäter. *js*

Berlin. Begonnene Projekte wie der Kammermusiksaal und das Musikinstrumentenmuseum wurden von seinen Mitarbeitern vollendet. *Jens Sethmann*

Hinter der Forderung nach einer Kommunalisierung der Versorgungsunternehmen steht auf der „Umverteilen-Demo“ Mitte November auch Berlins Sozialsenatorin Katja Kipping (2. von links)



Foto: Bernd Kammerer/pa

ENERGIEKRISE

Entlastungen bei Heiz- und Stromkosten auf dem Weg

Sowohl die Bundesregierung als auch das Land Berlin haben umfangreiche Entlastungspakete für die von den explodierenden Energiepreisen gebeutelten Verbraucher beschlossen. Auch die Reform des Wohngelds – die eigentlich nichts mit der Energiekrise zu tun hat – dürfte zahlreichen Menschen Erleichterung verschaffen (hierzu unser Beitrag „Wohngeldreform: Der Zuschuss wird sich im Schnitt verdoppeln“ auf Seite 12).

Die Gaspreisbremse kommt im März 2023, gilt dann aber rückwirkend ab 1. Januar. Um die Zeit bis März zu überbrücken, hat die Ampelkoalition eine Soforthilfe beschlossen, die Mitte November Bundestag und Bundesrat passiert hat. Demnach wird Gas- und Fernwärmekunden der Abschlag für Dezember 2022 erlassen. Mieter mit Gasetagenheizung, die einen eigenen Vertrag mit dem Versorger haben, brauchen für diesen Monat keine Vorauszahlung zu leisten. Mieter, bei denen die Zentralheizung über den Vermieter läuft, müssen dagegen auf die nächste Nebenkostenabrechnung

warten. Erst dann wird ihnen der Betrag gutgeschrieben. Der Deutsche Mieterbund (DMB) kritisierte diese Benachteiligung.

Die Einmalzahlung ist Teil eines umfassenderen, von einer Expertenkommission vorgeschlagenen Maßnahmenpakets. Man arbeite derzeit intensiv an der Umsetzung der weiteren Entlastungen, heißt es aus dem Hause von Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne). Die Gas- und Strompreisbremsen sollen erst in einem nächsten Schritt verabschiedet werden. Vorgesehen ist, dass Haushalte und kleinere Unternehmen für 80 Prozent ihres bisherigen Verbrauchs einen gedeckelten Gaspreis von 12 Cent pro Kilowattstunde brutto in Anspruch nehmen können. Für die restlichen 20 Prozent ist der Marktpreis zu zahlen. Fernwärmekunden werden in gleicher Weise entlastet, für sie soll der subventionierte Preis bei 9,5 Cent liegen. Viele Vermieter scheinen die geplanten Preisreduzierungen indes nicht einzukalkulieren. Nach wie vor werden kräftige Aufschläge bei den Vorauszahlungen verlangt, auch ohne dass eine Nebenkostenabrechnung vorgelegt wird.


Beim Berliner Mieterverein (BMV) hatte man gerade den Fall einer Mieterin, deren monatliche Heizkostenvorschüsse ab 1. Dezember von 40 auf 446 Euro angehoben werden sollten – eine Erhöhung um das Zehnfache. Hinzu kam eine Anhebung der kalten Betriebskosten um 141 Euro. Die Anpassung wurde vage mit Kostensteigerungen begründet. „Ich hatte mit einer Erhöhung gerechnet, aber doch nicht um mehr als 500 Euro“, empört sich die Mieterin und wandte sich umgehend an den BMV. „Es gibt keine Rechtsgrundlage für eine solche Erhöhung“, erklärt BMV-Rechtsberater Axel Tolle. „Für eine Vorschussanpassung – quasi als zinsloses Darlehen – steht unser Mitglied nicht zur Verfügung“, schrieb Tolle an den Vermieter.

Bis 2023 keine Mieterhöhung bei den Städtischen

Der Berliner Senat hat ebenfalls Entlastungen in Milliardenhöhe auf den Weg gebracht. Mitte November hat das Abgeordnetenhaus einen entsprechenden Nachtragshaushalt beschlossen. Soziale Härten sollen abgefedert und die Maßnahmen des Bundes ergänzt werden, erklärte Finanzsenator Daniel Wesener (Grüne). Auch für Haushalte, die mit Öl, Kohle oder Holzpellets heizen, wird es Entlastungen geben. Zum Paket gehört neben einem Härtefallfonds für Menschen, die ihre Strom- oder Gasrechnung nicht mehr bezahlen können, auch eine Ausweitung der Energieberatung. Rund 11 Millionen Euro sind zudem als Kompensationszahlungen an die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen, denn diese dürfen bis Ende 2023 keine Mieterhöhungen aussprechen. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) hatte sich erst gegen einen solchen Mietenstopp gestäubt. Nun forderte er auch die privaten Vermieter dazu auf. Bereits Ende September hatte der Senat ein Kündigungsmoratorium für die rund 350 000 städtischen Wohnungen beschlossen. Auch hier gilt: Alle anderen Mieter sind nicht vor Kündigung geschützt. *Birgit Leib*

Die Strompreisbremse

Bereits zum 1. Januar 2023 soll eine Strompreisbremse eingeführt werden, wobei Kritiker bezweifeln, dass dieser Termin einzuhalten ist. Demnach gilt: Für einen Basis-Bedarf von 80 Prozent des bisherigen Verbrauchs (laut letzter Stromrechnung) sind nur 40 Cent brutto pro Kilowattstunde Strom zu zahlen (derzeitiger Durchschnittspreis 48,16 Cent – weitere Erhöhungen sind bereits angekündigt). Nach Berechnungen des Verbrauchsportals Verivox ergibt sich dadurch für einen Dreipersonenhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4000 Kilowattstunden eine Ersparnis von rund 260 Euro im Jahr. *bl*

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Sollbeschaffenheit

Hat der Mieter den Vermieter in Verzug gesetzt und anschließend die Kosten für die Reparatur der Gasetagenheizung verauslagt, kann der Vermieter den Erstattungsanspruch des Mieters nicht mit der Ankündigung des Anschlusses der Wohnung an die zentrale Wärmeversorgung abwenden.

BGH vom 19.7.2022 – VIII ZR 194/21 –

 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag über eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung datierte aus dem Jahre 2008. Die Wohnung war mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die auch der Warmwasserversorgung diente. Im Jahr 2015 wurde in dem Haus eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung eingebaut, an welche die meisten der in dem Haus befindlichen Wohnungen – nicht jedoch die streitgegenständliche Wohnung – angeschlossen wurden.

Im November 2016 zeigte der Mieter gegenüber dem Vermieter einen nicht mehr zu reparierenden Defekt der Gastherme an, der zum Ausfall der Gasetagenheizung führte. Mit anwaltlichen Schreiben vom 15.11. und 18.11.2016 forderte er den Vermieter unter Fristsetzung auf, die Beheizbarkeit der Wohnung sowie die Warmwasserversorgung wiederherzustellen, und kündigte für den Fall des erfolglosen Fristablaufs die Durchführung einer Ersatzvornahme an. Vor Ablauf der Frist bot der Vermieter dem Mieter an, die Wohnung an die zentrale Wärmeversorgungsanlage anzuschließen. Dies lehnte der Mieter ab.

Nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist ließ der Mieter die defekte Gastherme austauschen, wodurch ihm Kosten in Höhe von 3393,35 Euro entstanden.

Nach erfolgtem Austausch der Gastherme kündigte der Vermieter nunmehr ordnungsgemäß die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (unter anderem den Anschluss der Wohnung des Mieters an die zentrale Wärmeversorgungsanlage) an. Die Erstattung des Betrages von 3.393,35 Euro lehnte er ab.

Im daraufhin folgenden Prozess bejahte das Landgericht den Anspruch des Mieters auf Ersatz der ihm entstandenen Aufwendungen nach § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB in voller Höhe und gab der Klage des Mieters statt.

Der BGH hatte an der Entscheidung des Landgerichts im Ergebnis nichts auszusetzen und begründete dies wie folgt: Ein das Selbstbeseitigungsrecht des Mieters rechtfertigender Mangel sei anzunehmen, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand für den Mieter nachteilig abweiche. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimme sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden könnten.

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlten, sei der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in – gegebenenfalls ergänzender – Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben zu bestimmen. Gemessen daran umfasse der vertragsgemäße Gebrauch vorliegend die Überlassung einer funktionsfähigen Gasetagenheizung und damit korrespondierend auch deren Instandhaltung.

Hier sei die Mietwohnung von Anfang an mit einer Gasetagenheizung ausgestattet gewesen, die der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnung diene und damit Teil des von dem Vermieter zu gewährleistenden Wohnstandards war. Unter Berücksichtigung dieser von dem Vermieter zur Verfügung gestellten Ausstattung, aber auch der Vorteile, die für den Mieter mit dem Betrieb einer solchen Gasetagenheizung gegenüber einem Anschluss an eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage verbunden seien, sei davon auszugehen, dass dem Mieter nicht nur eine – wie auch immer geartete – Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser ermöglicht werden, sondern der vertragsgemäße Zustand eine Beheizmöglichkeit in Form einer Gasetagenheizung umfassen sollte.

Dem Eintritt des Verzugs des Vermieters stehe auch nicht entgegen, dass dieser dem Mieter den Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgungs- und Heizungsanlage des Mietobjekts angeboten habe. Ein solches Angebot entspreche auch im Hinblick auf das Wahlrecht des Vermieters hinsichtlich der Art der Mängelbeseitigung nicht der geschuldeten Leistung.

Zwar erbringe der Vermieter als Schuldner seine Leistung in einer den Schuldnerverzug ausschließenden Weise, wenn er das nach dem Schuldverhältnis seinerseits Erforderliche tue und dem Mieter als Gläubiger die Leistung in Annahmeverzug begründender Weise anbiete. Die Leistung müsse dem Gläubiger hierfür so, wie sie zu bewirken sei, tatsächlich angeboten werden (§ 294 BGB). Ein solches Angebot der

Vermieterseite läge hier jedoch nicht vor. Der Vermieter habe, indem er dem Mieter den Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgungs- und Heizungsanlage des Objekts in Aussicht gestellt habe, nicht die Wiederherstellung einer funktionsfähigen Gasetagenheizung angeboten.


Der Vermieter habe sich insofern auch nicht auf eine zum Zeitpunkt seines Angebots bestehende Pflicht des Mieters zur Duldung des von ihm angebotenen Anschlusses an die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung berufen können. Eine Duldungspflicht gemäß § 555 d Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB habe zu diesem Zeitpunkt nicht bestanden. Denn die Duldungspflicht nach § 555 d BGB knüpfe auch an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung im Sinne von § 555 c BGB an. Eine solche Ankündigung habe hier aber im Zeitpunkt des Austauschs der Gastherme durch den Mieter nicht vorgelegen.

Nach alledem konnte der Mieter deshalb nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist die Gastherme austauschen lassen und Ersatz der ihm dafür entstandenen Kosten in Höhe von 3393,95 Euro vom Vermieter verlangen.

Sozialklausel

Der substanziierte Kündigungswiderspruch des Mieters wegen einer krankheitsbedingten unzumutbaren Härte macht im Räumungsprozess die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich.

BGH vom 30.8.2022 – VIII ZR 429/21 –

 Langfassung im Internet

Die Mieterin widersprach einer Eigenbedarfskündigung und berief sich im Räumungsprozess unter Vorlage eines ärztlichen Attests auf das Vorliegen von Härtegründen gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Sie führte dabei an, sie leide unter anderem an fortschreitender Multipler Sklerose. Diesbezüglich machte sie geltend, ein Umzug sei ihr nicht zuzumuten, weil er zu einer Verschlimmerung des Krankheitsbilds führe.

Das Amtsgericht hatte ein Gutachten eines Facharztes für Psychiatrie und Psychotherapie eingeholt. Dieser hatte in seinem Gutachten unter anderem ausgeführt, zur konkreten Prognose der Multiplen Sklerose könne er eine ausreichende fachliche Einschätzung nicht treffen.

Das Amtsgericht gab der auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichteten Klage unter Gewährung einer Räumungsfrist statt. Die hiergegen gerichtete Berufung wies das Landgericht – unter Gewährung einer weiteren Räumungsfrist – zurück.

Nach Ansicht des Landgerichts könne die Mieterin nicht die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eines Härtegrunds verlangen. Entgegen ihrer Auffassung sei die Einholung eines weiteren medizinischen Gutachtens im Hinblick auf ihre Erkrankung an Multipler Sklerose nicht erforderlich. Die Mieterin habe vorgetragen, dass sie insbesondere Beeinträchtigungen beim Gehen habe, so dass sie auf eine barriere-

freie Wohnung angewiesen sei. Dies könne als Folge einer Multiplen Sklerose durchaus angenommen werden; einer weiteren Begutachtung bedürfe es deshalb nicht. Die beschriebene Beeinträchtigung der Gehfähigkeit begründe keinen Härtefall, der einen Auszug der Beklagten aus der gemieteten Wohnung grundsätzlich verhindern könnte. Vielmehr könne diesem Umstand im Rahmen der Bemessung einer Räumungsfrist Rechnung getragen werden.

Die Revision ließ das Landgericht nicht zu. Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde an den BGH hatte aber Erfolg.

Das Berufungsgericht habe – so der BGH – den Anspruch der Mieterin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt, da es über die behauptete Verschlimmerung ihrer Erkrankung sowie die Auswirkungen einer Räumung auf ihre gesundheitliche Situation den angebotenen Beweis auf Einholung eines neurologischen Sachverständigengutachtens nicht erhoben und in diesem Zusammenhang die Grundsätze der Wahrunterstellung missachtet habe.

Mache der Mieter – wie vorliegend – für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substanziiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, hätten sich die Tatsacheninstanzen – beim Fehlen eigener Sachkunde – regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne. Diese Verpflichtung zu besonders sorgfältiger Nachprüfung des Parteivorbings bei schwerwiegenden Eingriffen in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit folge nicht zuletzt aus der grundrechtlichen Verbürgung in Art. 2 Abs 2 Satz 1 GG.

Erst dies versetze den Tatrichter in einem solchen Fall in die Lage, die Konsequenzen, die für den Mieter mit dem Umzug verbunden seien, im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten.

Hiernach hätte es das Berufungsgericht nicht bei dem erstinstanzlich eingeholten Sachverständigengutachten eines Facharztes für Psychiatrie und Psychotherapie bewenden lassen dürfen. Denn der Sachverständige habe in seinem Gutachten ausgeführt, zur konkreten Prognose der Multiplen Sklerose eine ausreichende fachliche Einschätzung nicht treffen zu können. Danach verfügte der Sachverständige nicht in jeder Hinsicht über die erforderliche medizinische Fachkompetenz, auf die es zur Beantwortung der Beweisfrage angekommen wäre.

Das Berufungsgericht sei in Anbetracht dessen unter den gegebenen Umständen gehalten gewesen, das von der Mieterin angebotene neurologische Sachverständigengutachten einzuholen. Insoweit habe sich das Berufungsge-

richt in gehörsverletzender Weise von der Verpflichtung zur weiteren Beweiserhebung entbunden gesehen, indem es darauf abgestellt habe, „insbesondere Beeinträchtigungen beim Gehen“ könnten „als Folge einer Multiplen Sklerose durchaus angenommen werden, so dass es diesbezüglich keiner weiteren Begutachtung“ bedürfe.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts zum Krankheitsbild der Mieterin hätten sich pauschal auf „Beeinträchtigungen beim Gehen“ beschränkt. Damit sei zu befürchten, dass das Berufungsgericht sich von dem Tatsachenvortrag der Mieterin zu ihrem Krankheitsbild, welches sich nach ihrer Behauptung nach der Begutachtung durch den bisher beauftragten Sachverständigen verschlechtert habe, ein allenfalls an der Oberfläche haften gebliebenes Bild verschafft habe. Denn das Berufungsgericht habe den Sachvortrag der Mieterin nur bruchstückhaft berücksichtigt. Insbesondere habe es die behauptete umzugsbedingte Verschlechterung des Gesundheitszustands der Mieterin übergangen. Dies sei indes für das Verfahren von zentraler Bedeutung.

Durch die unterbliebene Beweiserhebung habe das Berufungsgericht das rechtliche Gehör der Mieterin verletzt. Diese Gehörsverletzung sei auch entscheidungserheblich, da nicht ausgeschlossen werden könne, dass das Berufungsgericht nach Erhebung des angebotenen Sachverständigenbeweises zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

Nach alledem sei das angefochtene Urteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diese BGH-Entscheidung steht in einer Reihe älterer Entscheidungen des BGH. Aus diesen Entscheidungen ist allgemein abzuleiten: Mieter, die unter schwerwiegenden, das heißt den Umzug verhindernden beziehungsweise unzumutbar erscheinen lassenden Krankheiten leiden, sollten nicht vorschnell die Flinte ins Korn werfen und aufgeben. Denn sie können im Einzelfall unter Berücksichtigung der abzuwägenden Vermieterinteressen mit Erfolgsaussichten rechnen, wenn sie einer Eigenbedarfskündigung rechtzeitig widersprechen. Sie sollten vorab mehr als nur ein nichtssagendes Attest einholen, am besten einen ausführlichen Arztbrief oder sogar ein Gutachten.

Verjährungsfrist

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist.

BGH vom 31.8.2022 – VIII ZR 132/20 –

➔ Langfassung im Internet

In den ersten Jahren des 1981 begonnenen Mietverhältnisses – aber jedenfalls vor dem Jahr 1984 – stateten die Mieter das ursprünglich mit Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung versehene Badezimmer mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss aus. Die Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen nicht erstellt wurde.

Im Juli 2016 drang in dem unmittelbar darunter gelegenen Badezimmer der Wohnung im dritten Obergeschoss schwallartig Wasser durch die Decke. Im Zuge der Schadensaufnahme wurde festgestellt, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren.

Mit der während des fortdauernden Mietverhältnisses im Jahr 2017 erhobenen Klage haben die Vermieter geltend gemacht, die – auf den Rollstuhl angewiesene – Mieterin habe während der letzten zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht, so dass Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen sei. Sie forderten mit der Klage Schadensersatz in Höhe von 37 643,09 Euro nebst Zinsen.

Die Mieter haben die Einrede der Verjährung erhoben. Amts- und Landgericht teilten die Meinung der Mieter. Dem wollte der BGH nicht folgen.

Die Ansprüche des Vermieters seien entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht verjährt. Die Anwendung der Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB scheidet neben der vorrangigen Sonderregelung des § 548 Abs. 1 BGB aus.

Zu Unrecht habe das Berufungsgericht angenommen, die erhobenen Ansprüche seien gemäß § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB bereits während des laufenden Mietverhältnisses verjährt, weil sich die den Schaden auslösende Pflichtverletzung mehr als 30 Jahre vor der Klageerhebung zugetragen habe. Nach § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB verjährten Schadensersatzansprüche, unter anderem aus der Verletzung des Eigentums, ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an. Diese Bestimmung komme im Streitfall indes nicht zum Tragen.

Das Berufungsgericht habe verkannt, dass die Vorschrift des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB hier nicht anwendbar sei, weil § 548 BGB für bestimmte mietrechtliche Ansprüche eine abschließende Sonderregelung enthalte, die der allgemeinen Bestimmung des § 199 Abs. 3 BGB vorgehe, so dass eine Verjährung solcher Ansprüche vor der Rückgabe der Mietsache nicht eintreten könne. Dafür sprächen nicht nur der Wortlaut und die Entstehungsgeschichte des § 548 Abs. 1 BGB. Dies folgt vielmehr insbesondere auch aus der Gesetzessystematik und dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Die gegenteilige Ansicht des Berufungsgerichts finde im Gesetz keine Stütze.

Die Anwendung der Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB auf die von § 548 Abs. 1 BGB erfassten Ansprüche des Vermieters sei mit der Gesetzessystematik nicht zu vereinbaren.

Dies ergebe sich bereits aus dem Umstand, dass die Verjährungshöchstfristen des § 199 Abs. 2 bis 4 BGB im Allgemeinen Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs normiert seien, während § 548 BGB speziellere Regelungen für bestimmte mietrechtliche Fallgestaltungen treffe. Der Gesetzgeber habe die allgemeinen Regeln des § 199 BGB „vor die Klammer“ gezogen, wodurch zum Ausdruck komme, dass diese Bestimmungen nur Anwendung fänden, soweit hiervon gesetzlich nichts Abweichendes bestimmt sei.

Die Sichtweise des Berufungsgerichts, welches sich auf die Gesichtspunkte des Rechtsfriedens und der Rechtssicherheit berufe, sei auch von Sinn und Zweck des § 548 Abs. 1 BGB nicht gedeckt.

Zwar beruhe die Verjährung auf dem Gedanken des Schuldnerschutzes, des Rechtsfriedens und der Rechtssicherheit. Sie solle den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären könne, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhandengekommen oder Zeugen nicht mehr auffindbar seien. Dies rechtfertige jedoch im Anwendungsbereich der Sondervorschrift des § 548 Abs. 1 BGB nicht ein Nebeneinander mit der dreißigjährigen Verjährungsfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB.

Der Gesetzgeber habe sich – auch um das Mietverhältnis nicht unnötig zu belasten – dafür entschieden, Rechts-

frieden und Rechtssicherheit nach Maßgabe des § 548 Abs. 1 BGB dadurch herzustellen, dass er die Verjährung – unabhängig von der Entstehung des Anspruchs – einerseits erst an die Rückgabe der Mietsache geknüpft habe, die Verjährungsfrist andererseits aber – unabhängig von der Entstehung des Anspruchs – auf sechs Monate beschränkt habe, statt eine Regelverjährung gemäß § 195 BGB vorzusehen. Gerade im Interesse der Rechtssicherheit, der Rechtsklarheit und des Rechtsfriedens habe der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Regelung des § 548 Abs. 1 BGB zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreichen wollen.

Dazu müsse der Vermieter in die Lage versetzt werden, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft über die Mietsache ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen zu machen. Der zentrale Gesetzeszweck, den Vermieter zu einer möglichst raschen Klärung seiner Ersatzansprüche anzuhalten, sei daher ausdrücklich an den Rückerhalt der Mietsache geknüpft. Diese gesetzgeberische Wertung würde unterlaufen, wenn eine Verjährung von Ansprüchen im Anwendungsbereich des § 548 Abs. 1 BGB bereits in solchen Fällen einträte, in denen die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB bereits verstrichen sei, bevor der Vermieter die Mietsache zurückerhalten habe.

Da vorliegend das Mietverhältnis fort dauerte und die Vermieter die Wohnung noch nicht zurückerhalten hatten, hatte der Lauf der Verjährung noch nicht begonnen.

Instanzen-Rechtsprechung

Berliner Mietspiegel 2021

Bislang sind folgende Entscheidungen des LG Berlin zum Berliner Mietspiegel 2021 bekannt geworden:

■ Der Berliner Mietspiegel 2021 stellt eine ebenso taugliche Schätzgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von § 287 ZPO dar, wie dies für den zuvor maßgeblichen Berliner Mietspiegel 2019 galt. Er stellt eine nach den Vorgaben der Überleitungsvorschrift in Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB zulässige Anpassung des Berliner Mietspiegels 2019 dar.

Auf die Frage, in welcher Weise der Mietspiegel 2019 aus dem vorherigen Mietspiegel 2017 hervorgegangen ist, kommt es nicht an, weil die Überleitungsvorschrift allein darauf abstellt, ob er am Stichtag (31.12.

2019) „existiert“ hat. Ebenfalls unerheblich ist deshalb, ob der Mietspiegel 2019 als qualifizierter oder (nur) als einfache Mietspiegel anzuerkennen ist (LG Berlin vom 20.7.2022 – 66 S 47/22 –, GE 22, 842).

➔ Langfassung im Internet

■ Der Berliner Mietspiegel 2021 kann unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung als Schätzgrundlage der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete herangezogen werden. Denn der Berliner Mietspiegel 2021 ist (jedenfalls) ein ordnungsgemäß angepasster („einfacher“) Mietspiegel, der den Anforderungen des § 558 c Abs. 1, 3 BGB entspricht. Ihm liegt weder ein unzutreffender Betrachtungszeitraum, damit ein unzutreffender Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde, noch wurde der Berliner Mietspiegel 2021 – nach

§ 558 d Abs. 2 Satz 3 BGB unzulässig – ein zweites Mal fortgeschrieben, da der Berliner Mietspiegel 2019 neu erstellt und nicht nur „fortgeschrieben“ worden war (LG Berlin vom 24.5.2022 – 65 S 189/21 –, WuM 22, 418; GE 22, 690).

➔ Langfassung im Internet

■ Der Berliner Mietspiegel 2021 ist taugliches Begründungsmittel im Sinne des § 558 a Abs. 2 BGB. Ob ein als formales Begründungsmittel tauglicher Mietspiegel auch für die Ermittlung der zwischen den Parteien streitigen ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet ist, kann dahinstehen, wenn gemäß § 287 ZPO eine richterliche Schätzung auf Grundlage eines Vorgängermietspiegels möglich ist (LG Berlin vom 9.6.2022 – 67 S 50/22 –, WuM 22, 427; GE 22, 690).


➔ Langfassung im Internet


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREIN

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße


Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Öffnungszeiten

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

Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr,


Freitag von 9 bis 17 Uhr,


Samstag von 9 bis 13 Uhr

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren
oder am Telefon statt.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin


 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


Beratungszentrum


Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht

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


 Frankfurter Allee

 Samariterstraße


Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt

rollstuhlgerecht, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Corona-Prävention und Beratung

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

■ Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske.

■ Bitte kommen Sie nach Möglichkeit alleine. Im Beratungszentrum
Frankfurter Allee kann nur eine Person an der Beratung teilnehmen.

■ Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Hus-
ten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir kön-
nen Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung
zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

@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

ACHTUNG! Diese Beratungsstellen bleiben zwischen Weihnachten und Neujahr geschlossen.

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

Geöffnet sind:

Lichtenberg

■ **Mo 9-11 Uhr**

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstr. 13

🟢 Karlshorst

■ **Di 17-19 Uhr**

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 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

📍 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte NEU!

■ **Di 15-17 Uhr**

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,

Perleberger Straße 44 (linker Laden)

Pankow

■ **Mi 17-19 Uhr**

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ **Do 17-19, Fr 14-16 Uhr**

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ **Mi 17-19 Uhr**

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe 📍 Wittenau (250 m Fußweg)

und 🟢 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ **Mi 17-19 Uhr**

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43

(hinter dem Rathaus)

🟢 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ **Mo 17-19 Uhr**

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ **Mi 16-18 Uhr**

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Corona-Prävention und Beratung

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

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

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

MieterMagazin Online

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung: ☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen 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:
☎ 030-34710821;
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Die Beratung findet statt:

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

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de, ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de, ☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen

Bezirksaktivengruppen

auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

christel@berliner-mieterverein.de

☎ 030-226 26-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und

interessierter Mieter jeden 2. Dienstag

eines Monat um 18.30 Uhr

im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich

immer am 2. Do jeden geraden

Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV

christel@berliner-mieterverein.de

☎ 030-226 26-144

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226 260

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

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow,

Thomas Meißner, Theo Daniel Diekmann

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11

(Mo-Sa 9 bis 19 Uhr, per SMS

& WhatsApp auch sonntags),

Mail: thomassuckow@yahoo.com

Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat

von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A

(nahe Kreuzung Alt-Moabit);

bitte pandemiegerecht mit AHA-Regeln

und medizinischer Maske

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontakt: bmvm-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochrunde“

jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr

im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch

jeden 2. Mittwoch im Monat in der

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

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

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

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten,
5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE
STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



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

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE