



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

Juni
6/2024

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MieterMagazin Extra
EUROPAWAHL 2024

BERLIN

hat wieder einen qualifizierten

MIETSPIEGEL

Was Sie jetzt wissen sollten

30-PROZENT- MIETBELASTUNGSQUOTE

Für die Wirklichkeit
untauglich

BEDROHTE NAHVERSORGUNG (4)

Der goldene
Boden schwankt

KLIMASCHUTZ

Ein Modell, das
allen gerecht
wird

Viel Wissen für wenig Geld



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

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

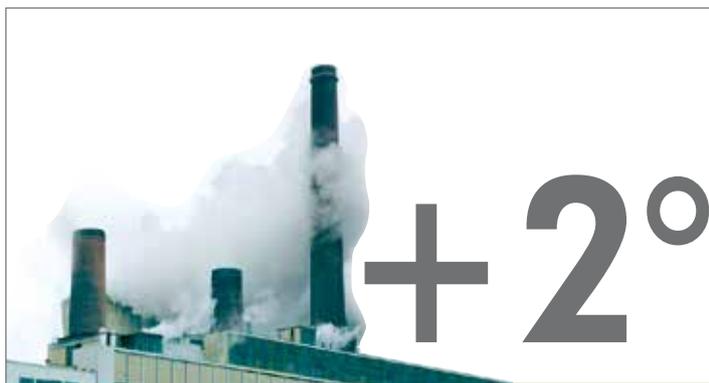
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



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

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT

PANORAMA

„Climate Coating“: Heizkosten sparen mit einem Wandanstrich?	6
Buch: Die teilende Stadt	6
BMV-Delegiertenkonferenz: Viereinhalb Stunden Leben	7
„Tag der Stadtnatur“: Ins Neuköllner Auenland	7
Vergesellschaftungsrahmengesetz: Senat fährt mit Doppelbremse	8
Genossenschafts-Neubau: Miete niedrig, Einstand hoch	8
Zwangsgelder gegen Fortis wegen Zweckentfremdung: Munteres Treiben mit wechselnden Akteuren	9
Buch: In der ersten eigenen Bude	9
Siedlung am Steinberg: Mit der Rheumadecke in den Rinnstein ...	10
Baustoffe der Zukunft: Natur trifft Architektur	10
Ankauf von 4500 Vonovia-Wohnungen: Großer Schritt oder kleiner Schritt?	11
Museums-Tipp: Eine kleine Heimat für den großen Maler	11
Immowelt-Untersuchung: Wie viel Wohnfläche gibt es für 1000 Euro?	12
Buch: Der Garten auf der Fensterbank	12
Jagowstraße 35: Ein Lehrfall für Gesetzeslücken	13
Neubaumieten der Städtischen Wohnungsunternehmen: Ohne Förderung wird's richtig teuer	13

TITEL

Berlin hat wieder einen qualifizierten Mietspiegel Was Sie jetzt wissen sollten	14
---	----

HINTERGRUND

Gehag vor 100 Jahren gegründet: Vom Erfolgsmodell zur leeren Hülle	19
30-Prozent-Mietbelastungsquote: Für die Wirklichkeit untauglich	20
Bedrohte Nahversorgung (4): Der goldene Boden schwankt	22
Klimaschutz: Ein Modell, das allen gerecht wird	23
Berlins Wohnungsbau-Architekt:innen: Berlin brutal	24

MM EXTRA

Europawahl 2024	26
------------------------------	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

Leserbriefe	4
Impressum	4
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



14

Der **Mietspiegel 2024** ist erschienen. Ihm liegt eine andere Tabellenstruktur zugrunde, die aus einer neuen Erstellungsmethode resultiert und eine genauere Darstellung des Berliner Mietengefüges erlaubt. Die gute Nachricht: Die Erhöhung fällt in vielen Kategorien moderat aus.



19

Wäre vom einstigen Vorzeige-Unternehmen **Gehag** mehr als der Name übrig, hätte man zum 100sten Geburtstag Ende April auf seine Zukunft anstoßen können. So bleibt dem MieterMagazin nur die Rückschau.



24

Bekannt wurde das **Architektenpaar Hänska** durch den Bau eines FU-Laborgebäudes, das als „Mäusebunker“ (Volksmund) zur Stil-Ikone der Fachliteratur wurde. Was sie sonst umgesetzt haben – auch im Wohnungsbau – ist weniger bekannt.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, MM-Archiv, Sabine Mittermeier, Titel: Christian Muhrbeck



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

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

Betr. MieterMagazin 12/2023, Seite 22, Jens Sethmann: „Gelände des Ex-Flughafen Tempelhof: Abstimmen, bis das Ergebnis gefällt“

Der Bürgerwille darf sich ändern

Die Demokratie („Respekt vor der direkten Demokratie und dem Bürgerwillen“) ist durch neue Senatspläne nicht gefährdet, denn eben wie Parlamente Gesetze ändern und aufheben dürfen, kann sich auch der Bürgerwille in erneuten Abstimmungen ändern. Alle Vernünftigen wissen, dass nur Wohnungs-Neubau zusätzliche, dringend benötigte Wohnungen schafft. Einen mögli-

chen Neubau verhindert ein Konglomerat aus Egoisten, politischen Initiativen und sektiererischen Ideologen. Lautstarke Aktivisten bestimmen die Richtung der Politik. Auf der Strecke bleiben Wohnungssuchende und Mieter überteuerter, weil knapper Wohnungen. Verzweifelt Wohnungssuchende wünschen sich oft, sie seien Fledermäuse, Eidechsen oder Kröten. Dann würden sich die lautstarken Aktivisten, Initiativen und Verbände gewiß für sie einsetzen.

Ingo Simson per E-Mail

Betr.: Mieter Magazin 7+8/2015 (im Online-Archiv), Seite 4, Leserbriefe: „Klare Rauchverbote vermeiden Streit“

Individuellvertragliche Rauchverbote

Die Redaktion erläutert auf Seite 4 in einer Entgegnung auf den oben genannten Leserbrief, dass individuellvertragliche Rauchverbote für Mietwohnungen zulässig seien. Können Sie hierfür bitte Ihre Quelle nennen?

Dr. Mathias Bockmühl

Gegen individualvertragliche Vereinbarungen von Rauchverboten im Mietvertrag bestehen nach allgemeiner Ansicht keine Bedenken (vgl. Reichhart/Dittmann ZMR 2011, 925, 926 m.w.N.)
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2022, Seite 22, Sebastian Bartels: „10 Fragen zur Ersatzunterkunft: Was ist zumutbar und welche Kosten werden übernommen?“

Schadensfall in der Ersatzwohnung

Ich muss gerade eine Ersatzunterkunft beziehen und scheitere an der Frage zum Versicherungsschutz bei der Mitnahme von Haustieren (bei mir zwei Katzen). Ohne eine eigene Haftpflichtversicherung stellt sich mir die Frage, ob beispielsweise Kratzspuren der Katze durch die Versicherung des Vermieters abgedeckt sind, der den Ersatzwohnraum zur Verfügung stellt.

Jens Tinnemeyer per E-Mail

Auch in einer Ersatzunterkunft gilt ganz normales Mietrecht: Für Schäden, die der Mieter verursacht

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) · 72. Jahrgang 2024

Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, UlrikeHamann-Onnertz, FrankMaciejewski, WibkeWerner · **Mitarbeit:** Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, Telefon 030/22626 137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Fotoeinsenderin Sabine Kaehne kommentiert die ungewöhnlichen Hauseingangssituation mit den Worten:

Nach dem Motto: „Doppelt hält besser“ gebaut

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen und Wohnumfeld aufgenommen haben, schicken Sie es mit einem von Ihnen gewählten Titel den Aufnahmeort und -datum an das MieterMagazin. Per Mail bmv@berliner-mieterverein.de, per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

oder sich zurechnen lassen muss, muss er auch aufkommen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter beweisen kann, dass die Schäden vom Mieter zu vertreten sind. Gebrauchsspuren im Rahmen einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung stellen in der Regel keine Beschädigungen dar.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2024,
Seite 19, Stefan Klein: Infobox zu
„Forum Wohnungspolitik im BMV:
Wer zockt hier ab?“

Aufgabe für einen Achtklässler

Es ist eine bemerkenswerte Schlussfolgerung, dass der Bundesgerichtshof mit seiner Auffassung allein stehen soll, dass man Mietern etwas Algebra-Kenntnis zutrauen darf, weil zum Verständnis der Formel angeblich ein Mathematik- und Physikstudium erforderlich sei. Eine Formel mit vier Variablen unter Verwendung von drei der vier Grundrechenarten zu lösen, ist selbst in Berlin Unterrichtsstoff im Mathematikunterricht ab Klasse 8.

F. Drescher per E-Mail



Foto: Sabine Münch

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch 19. Juni 2024, ab 17 Uhr.
Die Vorstandssprechstunde im Juli entfällt!

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

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Carla Dietrich (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)

Mieterberatung

Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Akutberatung ohne Terminvereinbarung:

**Montag, Mittwoch, Donnerstag von 16 bis 20 Uhr
Samstag von 9 bis 13 Uhr**

Davon abweichend:

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:

Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag.

Beratungszentrum Frankfurter Allee:

Vorrübergehend Donnerstag keine Beratung.

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin.

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch vereinbarte Termine statt.

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

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 39 bis 42 in diesem Heft.



Berliner Mieterverein auch bei Facebook

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:
mein.berliner-mieterverein.de

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter

www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.

Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet.

Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

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

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein

www.berliner-sozialgipfel.de

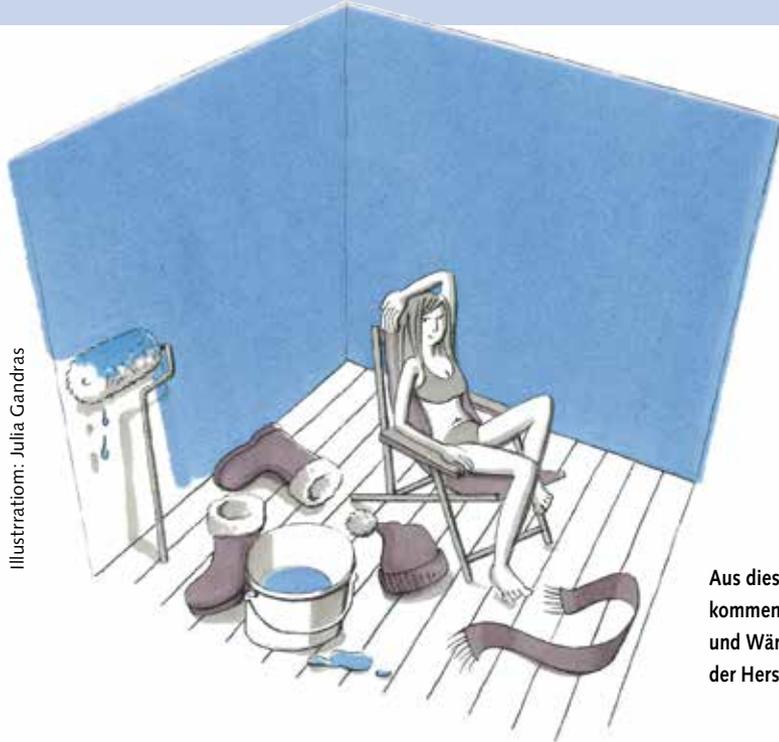
„CLIMATE COATING“

Heizkosten sparen mit einem Wandanstrich?

Lässt sich mit einem speziellen Wandanstrich Energie einsparen? Das klingt verlockend – wer würde nicht gerne so einfach Heizkosten sparen? Ist etwas dran an den Versprechungen des Herstellers?

Ein „absolutes Wohlgefühl von Kopf bis Fuß“, so bewirbt die Firma Cool Ants die von ihr vertriebene Farbe „ClimateCoating“. Wer seine Wohnung damit streicht, könne die Heizung herunterdrehen und im Sommer blieben die Räume schön kühl. Bei der Verbraucherzentrale hält man diese Behauptungen für unseriös. Auch das Umweltbundesamt bezweifelt den Effekt. Hier vermisst man wissenschaftliche Studien oder Zertifikate, die die Wirksamkeit belegen könnten. Der Energieberater des Berliner Mietervereins hält grundsätzlich nichts davon, wenn Wände von innen gedämmt werden, auch wegen der Gefahr der Kondenswasserbildung. „Das ist völlig richtig, aber es geht hier um komplett andere Wirkmechanismen als bei einer Dämmung“, ärgert sich Freia Torge, Geschäftsführerin von Cool Ants. ClimateCoating mache sich ganz andere physikalische Effekte zunutze. Durch Glaskeramik-Hohlkugeln in der Farbe werde eine starke Reflexion erzeugt, ankommende Wärme wird bis in alle Ecken verteilt und in den Raum zurück gestrahlt, was den Heizbedarf deutlich reduziere. Durch eine sogenannte Kapillarwirkung werde zudem vorhandene Wandfeuchte entzogen. Die Wand werde deutlich trockener und dämme damit auch besser. Tatsächlich wurde der Nachweis der Energieeinsparung in zahlreichen Untersuchungen erbracht und vom Fraunhofer-Institut für Grenzflächen- und Bioverfahrenstechnik bestätigt. Wegen des „Gegenwinds von der Dämmindustrie“ hätten sich die Hersteller aufs Ausland konzentriert und auf deutsche Zertifikate verzichtet, erklärt Torge. Dafür hat ClimateCoating das „Greenguard Gold Zertifi-

Illustration: Julia Gandras



Aus diesem Farbtopf kommen Wohlgefühl und Wärme – sagt der Hersteller

kat“, ein weltweit anerkannter Standard zur Kennzeichnung emissionsarmer Produkte. Die Anforderungen sind noch strenger als beim (nur in Deutschland anerkannten) Blauen Engel, die getesteten Materialien dürfen auch in Kindergärten oder Schulen eingesetzt werden. Christine Ehlers kann die Farbe nur empfehlen. Die Mieterin wohnt im unsanierten Altbau und hat im Herbst 2022 ihre Wohnküche mit ClimateCoating streichen lassen.

Vorher sei es trotz voll aufgedrehter Heizung immer fußkalt gewesen und im Sommer unerträglich heiß. „Nach dem Anstrich muss ich das Thermostat nur noch auf 18,5 Grad stellen statt wie vorher 21 Grad, und es ist trotzdem schön warm. Im Sommer ist es nun der kühlste Raum.“ Ihr Heizenergieverbrauch sei seitdem um gut 25 Prozent gesunken. Die Farbe sei zwar teuer, doch das habe sich nach kurzer Zeit amortisiert.
Birgit Leiß

BUCH

Die teilende Stadt



StadtTeilen. Neue Praktiken gemeinschaftlicher Nutzung urbaner Räume, 30 Euro. Kostenloser Download unter www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6633-5/stadtteilen

Die „Sharing Economy“ ist in den Städten angekommen, und das Teilen in der Nachbarschaft hat viele Gesichter: Hausprojekte mit Gemeinschaftseinrichtungen, Tauschboxen, Urban-Gardening-Kollektive auf Brachflächen, das Teilen von Werkzeug, Lastenrädern oder auch lokalem Wissen im Rahmen von Initiativen. Das jüngst erschienene Buch „StadtTeilen“ will genauer untersuchen, welche Praktiken des Teilens es gibt. Die Autor:innen, größtenteils Expert:innen aus dem Bereich Architektur und Stadtplanung, waren Teil des von der Robert-Bosch-Stiftung geförderten Projekts StadtTeilen, für das zwischen 2018 und 2023 Fallstudien und Praxislabore in drei Städten durchgeführt wurden. Das Buch trägt Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Forschungsprojekt zusammen und ist entsprechend wissenschaftlich geschrieben. Wer davor keine Scheu hat oder einfach mal durchscrollen möchte: Neben der gedruckten Version ist das Buch auch kostenlos als E-Book erhältlich – und wird damit auch selbst zu einem geteilten Produkt.
kb

BMV-DELEGIERTENKONFERENZ Viereinhalb Stunden Leben

Eine große Anzahl junger Mitglieder bereicherte die diesjährige Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) mit lebhaften und engagierten Debattenbeiträgen. Die – in diesem Jahr 134 – Delegierten hörten die Berichte von Vorstand und Geschäftsführung, auch einen Gastbeitrag von Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe (SPD). Mit überwältigender Mehrheit wählten sie den BMV-Vorstand. Und schließlich waren noch diverse wohnungspolitische Anträge abzustimmen.

„Bezahlbare Mieten und gute Arbeit gehen zusammen“ – mit diesem Satz hat sich Carla Dietrich als neues Vorstandsmitglied auf der diesjährigen Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins vorgestellt und damit kräftigen Applaus erzielt.



Carla Dietrich, Mitarbeiterin der Gewerkschaft Verdi, ist eines von vielen neuen und jungen Gesichtern, die in der Versammlung der BMV-Delegierten am 6. Mai ihrem Engagement und der damit verbundenen Arbeit mit viel Enthusiasmus nachgegangen sind.

Viele von ihnen konnten durch das erfolgreiche Kiezprojekt gewonnen werden – ein Kooperationsprojekt zwischen dem BMV, der Starthilfe AG von Deutsche Wohnen & Co enteignen sowie dem Verein Movement Hub. Seit anderthalb Jahren organisiert das Projekt mit drei Mitarbeitenden die Mieter:innen, wenn sie in besonderen Problemlagen

Fotos: Christian Muhrbeck



Die diesjährige Delegiertenversammlung des BMV war geprägt von der Diskussionslust vieler neuer junger Mitglieder

stecken. Der Koordinator Johannes Schorling berichtet am Schluss der Delegiertenversammlung mit viel Herzblut über diese und viele weitere Unterstützungsmaßnahmen des Kiezprojekts.

Doch bis dahin sollten es noch gut viereinhalb Stunden sein, zu deren Beginn von Geschäftsführung und Vorstand berichtet wurde, wie das Jahr 2023 aus Sicht des Mietervereins politisch und finanziell ausgesehen hat. Es wurde diskutiert und gerungen, auch bei den späteren 15 Anträgen von Mitgliedern und beim Leitantrag. Gerade in diesen Debatten zeigte sich die Engagiertheit der Mitglieder und die Lebendigkeit des Vereinslebens. In seinem von einer überwältigenden Mehrheit der Delegierten angenommenen Leitantrag setzt sich der BMV für eine radikale Wende in der Wohnungspolitik und für

die Vergesellschaftung ein. Auch Berlins Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe hat sich als Gastrednerin vor den BMV-Delegierten neben ihrem Plädoyer für Sozialen Zusammenhalt in der Migrationsgesellschaft zu dem Ziel ihrer Regierung bekannt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu bewahren.

Als um 23:30 Uhr alle Anträge abgestimmt und alle Telefonnummern ausgetauscht waren, konnte man viele Teilnehmende motiviert in ein gemeinsames Jahr entschlossenen Engagements aufbrechen sehen. Nur die späte Stunde an einem Montag hat manche etwas erschöpft. Von vielen, gerade den jungen neuen Delegierten, war zu hören, dass sie sich in Zukunft einen ganzen Tag am Wochenende mit mehr Zeit für den Austausch wünschen.

Ulrike Hamann-Onnertz

◀ Zum BMV-Vorstand wiedergewählt wurden Gundel Riebe, Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender), neu dazugekommen ist Carla Dietrich

„TAG DER STADTNATUR“ Ins Neuköllner Auenland



8.19. Juni 2024,
Tickets kosten 4 Euro,
ermäßigt 2 Euro, für Kinder
unter 14 Jahren kostenlos.
Für die meisten Veranstaltungen
ist eine Anmeldung erforderlich.
www.langertagderstadtnatur.de
Ticket-Hotline
☎ 030 26 39 41 41

Unter dem Motto „Eintauchen ins wilde Berlin“ lädt der diesjährige „Lange Tag der StadtNatur“ zu mehr als 500 Veranstaltungen rund um das Thema Wasser ein. Vom Schnupperangeln für Kids über eine Führung durchs „Neuköllner Auenland“ – das Rudower Fließ – bis hin zum Clean Up im Kajak auf dem Landwehrkanal reicht die Palette. In der Hufeisensiedlung wird eine Baumgießaktion mit der engagierten Anwohner-Gießgruppe stattfinden. Nicht alles dreht sich um das nasse Element. So steht auch ein Besuch bei den Honigbienen Maja und Willi auf dem Programm, außerdem öffnen mehrere Kleingärten ihre Pforten. Mit dabei ist auch das Naturparadies im Hinterhof der Görschstraße, das die Gesobau zusammen mit Mieter:innen geschaffen hat. Hier gibt es für die Besucher:innen Tipps zum naturnahen Gärtnern in der Stadt.

Der lange Tag der StadtNatur wird alljährlich von der Stiftung Naturschutz Berlin organisiert. bl

VERGESELLSCHAFTUNGSRAHMENGESETZ

Senat fährt mit Doppelbremse

Aussitzen und hinauszögern sind in der Politik erprobte Mittel. Beim Vergesellschaftungsrahmengesetz bedient sich der Berliner Senat ihrer ausgiebig.

Alles schien klar: Nach dem erfolgreichen Volksentscheid vom September 2021 zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer Immobilienunternehmen hatte eine Prüfkommision unter Leitung von Ex-Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD) Ende Juni 2023 erklärt, dass eine Vergesellschaftung verfassungsrechtlich möglich wäre. Damit gab es also grünes Licht für die Vorgabe des Volksentscheids an den Senat, „Alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes erforderlich sind“. Doch nun hat Berlins Regierender

Bürgermeister Kai Wegner wieder kräftig auf die Bremse getreten, und eine Umsetzung in seiner Amtszeit abgelehnt. Vielmehr soll nach dem Willen des Senats ein externes Rechtsgutachten erstellt werden, „das verfassungsrechtliche Fragen eines Rahmengesetzes beantworten und grundlegende Überlegungen zur weiteren Umsetzung umfassen soll“. Vorliegen soll das Gutachten „möglichst bis zum dritten Quartal 2024“. Eine offenbar „bewusste Verzögerung des demokratischen Willens einer Mehrheit der Wahlberechtigten“, vermutet Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, hinter dieser Entwicklung. Der Kommentar von Justus Henze, Sprecher der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen: „Wegners Demokratiefeindlichkeit äußert sich in der klaren Missachtung gegenüber dem eindeutigen Votum der Berliner:innen.“ Carsten Schatz, Vorsitzender der Linksfraktion im



Fotos: Sabine Mittermeier

Berliner Abgeordnetenhaus: „Es ist ein Skandal, dass CDU und SPD die Umsetzung des Volksentscheids blockieren.“ Bei den Aktiven der Volksentscheid-Initiative haben die andauernden Bremsversuche des Senats gleichfalls Wirkung gezeigt: „Seit Monaten arbeiten wir mit Unterstützung hochkarätiger verfassungsrechtlicher Expertise an einer eigenen Ausarbeitung des Vergesellschaftungsgesetzes“, so Justus Henze. Dieses soll dann den Berliner:innen in einem erneuten Volksentscheid zur Wahl gestellt werden.
Stefan Klein



Seit die Vorsitzende der Expertenkommission, Herta Däubler-Gmelin, das Experten-Ergebnis dem Senat vorgelegt hat, ist zum Thema Vergesellschaftung nichts mehr passiert

GENOSSENSCHAFTS-NEUBAU

Miete niedrig, Einstand hoch

■ Derzeit werden noch Unterstützende gesucht, die die Einlage für Menschen mit geringem Einkommen übernehmen. Infos unter: gsp.coop/wallenstein-wbs

Beim Neubauprojekt „Wallenstein“ der Genossenschaft GSP gibt es noch freie WBS-Wohnungen. Die Miete ist günstig, doch die Sache hat einen Haken.

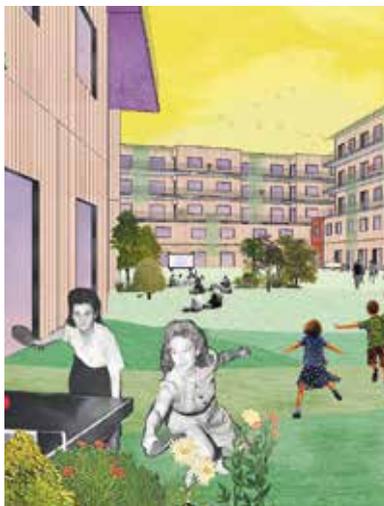


Illustration: ARGE WaTa Architekten GbR

Dass eine Genossenschaft Fördermittel in Anspruch nimmt, um belegungsgebundene Wohnungen anbieten zu können, ist eher selten. Bei der noch jungen Genossenschaft selbstverwalteter Projekte (GSP eG) mit derzeit rund 400 Mitgliedern gehört es zum sozialen Anspruch, auch Menschen mit geringem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. 197 Wohnungen sollen in der Wallensteinstraße in Karlshorst gebaut werden, 100 davon für Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS). Ursprünglich sollte es ein Drittel sein, erklärt Projektkoordinator Torsten Albrecht. Doch nachdem 2023 das neue Fördermodell mit dem WBS 220 und einer höheren Einkommensgrenze eingeführt wurde, habe man sich entschlossen, diesen Anteil aufzustocken. Die

Miete der geförderten Wohnungen beginnt, je nach Förderung, bei 7 Euro nettokalt, aber auch die freifinanzierten können mit kalkulierten Preisen ab 11,50 als vergleichsweise günstig für den Neubau gelten. Möglich wird das durch wirtschaftliches Bauen. So werden vorgefertigte Bauteile verwendet und auf Tiefgarage und Unterkellerung verzichtet. Das Problem: Das Eigenkapital, das bei Genossenschaften eingebracht werden muss, ist bei Neubauprojekten sehr hoch. Hier sind es 1150 Euro pro Quadratmeter. Um auch Haushalten mit geringem Einkommen den Einzug zu ermöglichen, setzt die GSP auf das Modell der „Solidarischen Querfinanzierung“. Mitglieder oder andere Unterstützende übernehmen die Geschäftsanteile.
Birgit Leiß

Im Genossenschafts-Wohnprojekt „Wallenstein“ sind noch Wohnungen frei

ZWANGSGELDER GEGEN FORTIS WEGEN ZWECKENTFREMdung

Munteres Treiben mit wechselnden Akteuren

Auch die Verhängung von Zwangsgeldern bringt die Fortis Group nicht davon ab, ein Charlottenburger Mietshaus in eine Arbeiterunterkunft umzufunktionieren. In anderen Bezirken ist das Immobilienunternehmen durch rüde Entmietungsmethoden aufgefallen.

In der Friedbergstraße 28 werden freierwende Wohnungen seit Jahren nicht mehr regulär, sondern über einen Zwischenmieter an Monteure vermietet. Hausbewohner:innen haben beobachtet, dass die Zimmer mit einfachen Etagenbetten oder Matratzen ausgestattet wurden. Bis zu zehn Schlafplätze gebe es in den 60 bis 90 Quadratmeter großen Wohnungen, sagt Achim Goschko, der seit 45 Jahren im Haus wohnt. Zu-



Fotos: privat

erst seien es Arbeiter aus den Balkanländern gewesen, jetzt vor allem aus Polen. Zehn Wohnungen seien deshalb umgenutzt worden.

Wegen der Zweckentfremdung wandte er sich ans Wohnungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf. Dort traf er auf einen engagierten Sachgebietsleiter, der Wohnungsbesichtigungen durchführte und daraufhin die Rückführung zu Wohnzwecken anordnete. Zur Durchsetzung dieser Anordnung ist nach Auskunft von Sozialstadtrat Arne Herz (CDU) bereits vier Mal Zwangsgeld festgesetzt worden.

Marco Mandler vom Vorstand der Fortis Group, bestreitet in einer Stellungnahme gegenüber dem MieterMagazin, dass ein Bußgeldverfahren anhängig sei. Er spricht von „Unregelmäßigkeiten“ eines Mieters (gemeint ist der gewerbliche Zwischenmieter): „In der tatsächlichen Umsetzung handelte unser Mieter ohne unser Wissen und ohne unsere Zustimmung“, so Mandler. Inzwischen habe man die fraglichen Mietverhältnisse beendet. Bezüglich der Neuvermietungen stehe man „im Austausch mit dem Wohnungsamt“.

Doch bis jetzt scheint das Treiben – mit wechselnden Akteuren auf der Zwischenmieterseite – munter weiter zu gehen, so Wolfgang Mahnke von der Initiative „MieterWerkStadt Charlottenburg“. Er sagt: Wenn wie hier fortgesetzt gegen das Gesetz verstoßen wird, müsse der Einsatz eines Treuhänders geprüft werden. Doch Stadtrat Herz winkt ab: Das komme nur bei leerstehendem Wohnraum in Betracht.

Foto: Nils Richter



Friedbergstraße 28: Wer steckt hinter der „bettenweisen“ Vermietung von zehn Wohnungen? Auch die Wohnungsausstattungen belegen, dass es sich nicht um reguläre Mietverhältnisse handelt

In Friedrichshain gibt es nach Informationen der Bezirksverordneten Gaby Gottwald (Linke) mehrere Häuser der Fortis Group, die von Entmietung, Leerstand und „Herausmodernisierung“ betroffen sind, etwa die Samariterstraße 8, Ecke Rigaer Straße 35 sowie die Lenbachstraße 7. Mehrheitsgesellschafter der Fortis Group ist das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein und das Versorgungswerk der Apothekerkammer Schleswig-Holstein.

Birgit Leiß

BUCH

In der ersten eigenen Bude



Eva Dotterweich und Clara Sophie Klein: *Dein Überlebensguide für die erste eigene Wohnung.*

Von Mietvertrag bis Knopf annähen.
Dorling Kindersley Verlag,
München, 2021.
14,95 Euro.

Der Umzug in die erste eigene Wohnung oder WG ist etwas ganz Besonderes – flügge werden ist aber manchmal gar nicht so leicht. Wer nicht jedes Mal Mama und Papa anrufen oder Google bemühen möchte, wenn eine Lampe angeschlossen, eine Waschmaschine befüllt oder ein Knopf angenäht werden will, für den ist dieses Buch Gold wert. Vom Inhalt des Werkzeugkastens (und seinem korrekten Einsatz) über die Zubereitung einfacher Gerichte bis hin zum richtigen Putzen, der Beseitigung von Ungeziefer oder der Lösung von WG-Konflikten bietet das Buch wirklich alles, was Erst-Alleinlebende wissen müssen.

Es ist eine Freude, durch das liebevoll gestaltete, dickseitige Buch zu blättern. Textwüsten sucht man hier vergeblich: Die witzigen Illustrationen von Clara Sophie Klein – deren Uni-Abschlussarbeit die Grundlage für dieses Buch bildete – machen selbst Checklisten oder das Kapitel „Papierkram“ zum Augenschmaus. Ein wunderbares Geschenk für junge Menschen, die von zu Hause ausziehen – aber nicht nur: Viele der Haushaltstips sind so nützlich, dass man sich wünscht, man hätte sie früher gekannt. kb

SIEDLUNG AM STEINBERG

Mit der Rheumadecke in den Rinnstein

Das Räumungsurteil gegen den 84-jährigen „Manne“ aus der Siedlung am Steinberg löste Fassungslosigkeit und zugleich auch eine Welle der Solidarität aus. Innerhalb weniger Tage spendeten Menschen so viel Geld, das der räumungsbedrohte Nachbar in die zweite Instanz gehen kann.

Die Tegeler Siedlung, auch Kleinkleckersdorf genannt, kämpft seit nunmehr 14 Jahren gegen die Pläne der „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft mbH“. Diese will aus den schlichten Einfamilienhäuschen „Stonehill Gardens“ mit Kamin und Swimming Pool machen. Manfred Mooslehner, genannt Manne, wurde 1939 in der Siedlung geboren und hat nur eine kleine Rente. 2021 wurde er rechtskräftig dazu verurteilt, eine Modernisierung zu dulden. Das

Gericht hatte zwar die ursprünglich geplanten Maßnahmen deutlich reduziert, doch auch diese abgespeckte Modernisierung hätte Mannes Miete um 700 bis 850 Euro erhöht. Zum Verhängnis wurde ihm dann ein Vorfall im September 2023. Er habe den beauftragten Handwerkern den Zutritt verweigert, heißt es im Kündigungsschreiben vom 5. Oktober. „Das stimmt nicht“, sagt Hans-Hartmut Lenz, Sprecher der Mieterinitiative. Er war selber dabei und erzählt, dass sie die Arbeiter sogar durchs Haus geführt hätten. Die Richterin am Amtsgericht Wedding sprach zwar von einer „menschlichen Tragik“, verurteilte Manne aber gleichwohl zur Räumung innerhalb von drei Monaten – trotz vorgelegtem ärztlichen Attest (AG Wedding vom 22. April 2024 – 22c C 335/23–). Vor Gericht sagte der



Foto: Christian Muhrbeck

sichtlich angegriffene Mieter, im Fall eines Verlusts seines Elternhauses bliebe ihm nur noch „Rheumadecke und Rinnstein“. „So geht man nicht mit Menschen um, hier wird ein Leben zerstört“, empört sich Lenz. Von einer „schikanösen und sozial unverantwortlichen Kündigung“ spricht der Geschäftsführer des BMV, Sebastian Bartels: „Wir hoffen, dass sich unser Mitglied in der Berufungskammer durchsetzen kann.“ Dass Manne dies Ziel verfolgt, ist den Spenden vieler Menschen zu verdanken, denn das Gericht hat eine Sicherheitsleistung von 4279 Euro festgelegt. *Birgit Leib*

Ob der 84jährige Manfred Mooslehner (in der Mitte hinter dem Transparent) in der Siedlung bleiben kann, in der er geboren wurde, entscheidet jetzt eine Berufungskammer

Anzeige

Sie sind Mieter*in?

Ihr Haus soll verkauft werden?

Wir sorgen dafür, dass Ihr Haus ein verlässliches Zuhause bleibt.



Sprechen Sie uns an.

GIMA Berlin-Brandenburg eG
Belforter Str. 29 | 10405 Berlin

030 25 89 90 25 | www.gima.berlin

BAUSTOFFE DER ZUKUNFT Natur trifft Architektur



Berlinische Galerie
Alte Jakobstraße 124-128
10969 Berlin
Mittwoch bis Montag
10 bis 18 Uhr
Dienstag geschlossen

Ausstellung
„Closer to nature“
berlinischegalerie.de

Statt wie in der Vergangenheit mit Beton zu klotzen und ökologische Fußabdrücke mit horrenden Abfallmengen und Emissionswerten zu hinterlassen, bietet eine Ausstellung in der Berlinischen Galerie einen Ausblick in die Zukunft: Algen und Pilze als schnell nachwachsende Rohstoffe, fadenförmige Wurzeln als Dämmmaterial für den Innenausbau, Bambus, härter als Stahl, und wiederentdeckte Baumaterialien unserer Vorfahren wie Reet, Stroh, Torf, Kork, Kautschuk: Was damit so geht, beweisen drei Berliner Architekturprojekte. Der begehbare 20 Quadratmeter große Experimentalbau des Wissenschafts-Kunst-Kollektivs MY-CO SPACE zeigt die Potenziale, die Pilze und Pilzmaterialien bergen: Mensch und Pilz – eine Wechselbeziehung. Dann ein Entwurf für das Ausstellungshaus Futurium von 2012: Die Architekten Ludwig und Schönle vertiefen sich in die Baubotanik und bilden aus mehreren Pflanzen große, belastbare, lebensfähige Strukturen. Und für die Kapelle der Versöhnung an der Bernauer Straße erstellten die Architekten Rudolf Reitermann und Peter Sassenroth von 1996 bis 2000 den ersten Stampflehmbau nördlich der Alpen seit 100 Jahren. Sehenswert!
eska

ANKAUF VON 4500 VONOVIA-WOHNUNGEN

Großer Schritt oder kleiner Schritt?

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Howoge kauft vom Wohnkonzern Vonovia rund 4500 Wohnungen und gemeinsam mit der ebenfalls landeseigenen Berlinovo Bauflächen für 1200 Wohnungen. Der Berliner Mieterverein (BMV) befürchtet, dass die Mieter:innen die Zeche zahlen.

Die Howoge kauft die zum Vonovia-Konzern gehörende Prima Wohnbauten mit 4495 Wohnungen, die sich in den Altbezirken Lichtenberg und Treptow befinden. Zudem erwirbt sie vom selben Konzern zusammen mit der Berlinovo die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mit 6,9 Hektar Bauland im Gebiet Am Sandhaus. Der Kaufpreis beträgt insgesamt rund 700 Millionen Euro. Die Unternehmen müssen das Geld aus eigenen Mitteln und über Kredite finanzieren.

Dem Ziel, Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen, sei Berlin mit dem Ankauf „einen großen Schritt nähergekommen“, sagt der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU). Die angekauften Wohnungen würden mit einer durchschnittlichen Miete von 7,04 Euro pro Quadratmeter „perfekt ins kommunale Wohnen passen“, so Howoge-Geschäftsführer Ulrich Schiller.

Der Senat ist nicht von sich aus tätig geworden. Die Vonovia hat ihm die Bestände angeboten, die sie offensichtlich nicht mehr haben wollte. Die Wohnungen hatten einst der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft Lichtenberg gehört, die sie 1997 privatisierte, bevor sie selbst mit der Howoge fusionierte. Nach dem Ankauf sind nun 366.000 Wohnungen in Landeshand. Zum selbst-gesteckten Ziel von 500.000 hat der Senat noch einen weiten Weg vor sich.

Die BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner nennt den jüngsten Ankauf deshalb nur „einen kleinen Schritt“. Die Mieter:innen hätten nur etwas davon, wenn die Howoge den Kurs der sozialen Wohnraumversorgung



Foto: Christian Muhrbeck

nicht noch weiter verlässt. „Andernfalls zahlen am Ende die Mieter:innen die Zeche des Ankaufs“, mahnt Wibke Werner.

Niklas Schenker, Wohnungspolitiker der Linksfraktion, befürchtet, dass sich der Ankauf als schlechtes Geschäft entpuppen könnte: „Die letzten Ankäufe haben gezeigt, dass der Instandsetzungsbedarf oft höher ist, als zunächst angenommen. Finanz-

senator Stefan Evers (CDU) versichert hingegen, die Wohnungen befänden sich in „überdurchschnittlich gutem Zustand“. Statt weiterer Ankäufe zu Marktpreisen fordert Schenker eine Vergesellschaftung: „Auf diesem Weg könnten viel mehr Wohnungen für deutlich weniger Geld in öffentliches Eigentum überführt werden.“

Jens Sethmann

Während man bei den Berliner Oppositionsparteien fürchtet, dass die angekauften Wohnungen einen großen Instandsetzungsbedarf haben, attestiert Finanzsenator Stefan Evers ihnen einen „überdurchschnittlich guten Zustand“



Foto: Annette Riedl/pa

MUSEUMS-TIPP

Eine kleine Heimat für den großen Maler



Bülowsstraße 18,
10783 Berlin,
geöffnet Donnerstag bis
Montag, 11 bis 18 Uhr,
Dienstag und Mittwoch
geschlossen:

www.daskleinegroßmuseum.berlin/#museum

Das „Kleine Grosz Museum“ ist verborgen hinter einer schlichtweißen Mauer mitten im Schöneberger Kiez in einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Shell-Tankstelle untergebracht: Wechselnde Sonderausstellungen zeigen dort das Schaffen von Georg Ehrenfried Groß (1893 bis 1959), dem Dadaisten, Maler und Karikaturisten, den insbesondere die Erfahrungen des Ersten Weltkriegs geprägt haben. Grosz war, wie auch sein Galerist Alfred Flechtheim, Zielscheibe nationalsozialistischer Häme-Kampagnen. Am 12. Januar 1933 konnte er mit seiner Frau Eva von Berlin nach New York emigrieren, „dass ich da lebend davongekommen wäre, darf ich wohl bezweifeln“, so Grosz. Mit Äxten zerstörten die Sturmtruppen der SA sein Gartenatelier in der Nassauischen Straße 4 und verwüsteten seine Wohnung in der Trautenaustraße 12. Etwa 300 seiner Werke wurden im Zuge der Propaganda-Ausstellung „Entartete Kunst“ konfisziert und verbrannt, die Kunstsammlung Flechtheims in alle Winde zerstreut – Restitutionsansprüche laufen seit fast 80 Jahren. Im Herzen von Berlin kann man dem Werk wie auch dem Leben dieses großen Berliner Malers nun nachspüren. eska

IMMOWELT-UNTERSUCHUNG

Wie viel Wohnfläche gibt es für 1000 Euro?

Eine Untersuchung für die 15 größten deutschen Städte zeigt, wie viele Quadratmeter sich Mieter für ein Budget von 1000 Euro leisten können. In Berlin reicht es gerade mal für 75 Quadratmeter – das sind sieben Quadratmeter weniger als noch vor zwei Jahren.

In deutschen Großstädten gibt es große Unterschiede bei der Höhe der Miete: Während ein monatliches Budget von 1000 Euro in fünf der 15 bevölkerungsreichsten Städte für die Kaltmiete einer sehr geräumigen Wohnung mit mehr als 100 Quadratmetern reicht, bekommt man für die gleiche Summe in vier Städten weniger als 75 Quadratmeter. Das zeigt eine Analyse des Immobilienportals immowelt. Der Vergleich mit einer ähnlichen Untersuchung vor zwei Jahren belegt zudem, dass die durchschnittliche Fläche, die man für 1000 Euro erhält um bis zu 9 Quadratmeter zurückgegangen ist. immowelt-Geschäftsführer Felix Kusch stellt fest: „Eine monatliche Kaltmiete von 1000 Euro reicht in vielen Großstädten nicht mehr für eine Familienwohnung.“

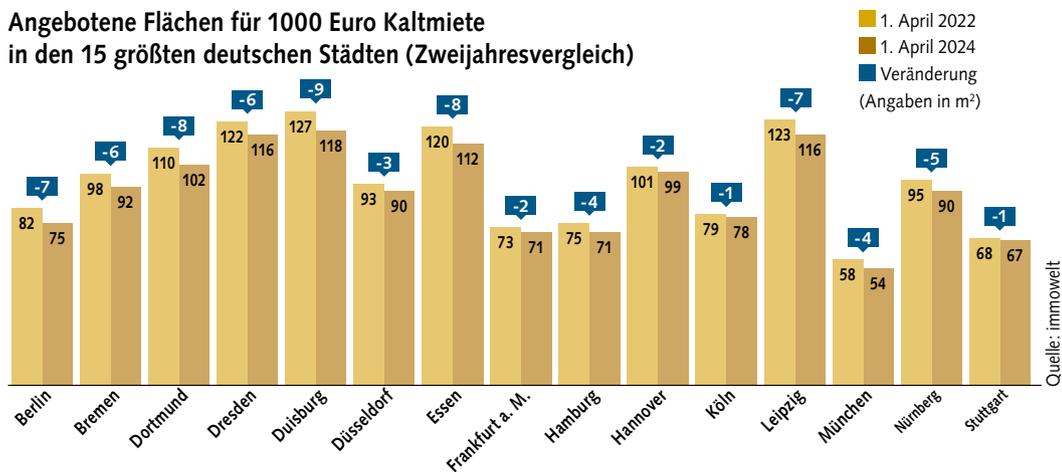
In den teuersten deutschen Städten müssen Mieter ohnehin schon viele Einschränkungen in Kauf nehmen, um sich Wohnraum leisten zu können. Oftmals reduzieren Suchende dann ihre Ansprüche an die Wohnungsgröße, um innerhalb ihres Budgets zu bleiben. In München, der teuersten Stadt Deutschlands, reichen 1000 Euro Kaltmiete nur noch für 54 Quadratmeter, was meist einer Zweizimmerwohnung entspricht. Das ist eine erneute Reduktion gegenüber den 58 Quadratmetern, die sich Mieter in der bayerischen Landeshauptstadt 2022 noch leisten konnten.

Auch in anderen hochpreisigen Großstädten langt ein Budget von 1000 Euro meist nur noch für eine Wohnung für ein Pärchen oder eine dreiköpfige Familie. In Stuttgart, der zweitteuersten deutschen Großstadt, reduzierte sich die Fläche von 68 auf

67 Quadratmeter. Die Hauptstadt Baden-Württembergs bildet eine Ausnahme, da die Mietpreise dort zuletzt auf hohem Niveau stagnierten. In anderen starken Wirtschaftszentren klettern die Mieten unterdessen weiter: Sowohl in Frankfurt am Main als auch in Hamburg bekommen Mieter derzeit für 1000 Euro eine Wohnung mit 71 Quadratmetern. In Frankfurt entspricht dies einem Rückgang um zwei Quadratmeter, in Hamburg um vier. In Berlin fällt der Rückgang mit sieben Quadratmetern besonders

stark aus: Statt für 82 Quadratmeter reicht das Budget heute für nur noch 75. Bei einem Umzug fällt trotz gleicher Mietbelastung also theoretisch ein halbes Zimmer weg. Je nach Zimmeranzahl kann das bei 75 Quadratmetern Gesamtfläche beispielsweise schon den Unterschied zwischen einem geräumigen und einem beengten Kinderzimmer ausmachen – oder den Wegfall eines Home-Office-Arbeitsplatzes in der Ecke des Wohnzimmers.
mm/immowelt

Angebote Flächen für 1000 Euro Kaltmiete in den 15 größten deutschen Städten (Zweijahresvergleich)



BUCH

Der Garten auf der Fensterbank



Annemarie Imgrund: *Deine Fensterbank kann Garten! Jetzt gedeihen Gemüse, Kräuter, Pilze, Sprossen und Co. auch bei dir zu Hause. Gräfe und Unzer Verlag, München, 2023. 22 Euro.*

„Wer sagt eigentlich, dass es einen Garten braucht, um Gemüse anzubauen?“ Der Ansatz von Autorin und Hobbygärtnerin Annemarie Imgrund: Eine Fensterbank, eine Kücheninsel oder ein Mini-Balkon sind völlig ausreichend, um Gemüse oder Sprossen zu ziehen und auf diese Art auch in der Stadt ein Stück weit zur Selbstversorgerin oder zum Selbstversorger zu werden. Neben einigen Seiten Grundlagenwissen zu Erde, Licht und Nährstoffen beinhaltet das Buch auch Rezepte für selbstgezogene Tomaten, Gurken & Co. Pilze, Kräuter und Sprossen kommen ebenfalls nicht zu kurz. Dass der Autorin, die auch Lebensmittelretterin ist, viel an Nachhaltigkeit liegt, schwingt dabei immer mit. So erklärt sie, wie sich Anzuchtöpfe aus Papprollen oder Zeitungspapier selbst herstellen lassen, wirbt für torffreie Erde und stellt ein Rezept für selbstgemachten Dünger vor.

Ein eigenes Kapitel ist dem „Regrowing“ von Gemüse gewidmet: der Kunst, aus Gemüseresten neue Pflanzen zu ziehen. Das 160 Seiten starke Werk macht Lust, den eigenen grünen Daumen zu aktivieren und einfach mal auszuprobieren – ein Tipp, den auch die Autorin immer wieder gibt. kb

Ein Lehrfall für Gesetzeslücken

Mit einer Anti-Abriß-Aktion wehren sich die Mieter:innen der Jagowstraße 35 Ende April gegen die Pläne ihres Eigentümers. Soweit noch nicht von alleine gegangen, sollen die Mieter in Umsetzwohnungen übersiedeln, bis der geplante Neubau errichtet ist.



Für das zweistöckige Vorderhaus, in dem nur noch eine Mietpartei wohnt, gibt es bereits eine Abbruchgenehmigung. Die Immobilienverwaltungs GmbH, die den Moabiter Altbau 2019

gekauft hat plant hier einen Neubau mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage. Inzwischen stehen 19 Wohnungen leer. Im Sommer 2022 wurden sie durch eine radikale Entkernung unbewohnbar gemacht. Den 17 verbliebenen Mietparteien wurde angekündigt, dass sie für 30 Monate in eine Umsetzwohnung umziehen müssen.

Die Mieter:innen haben inzwischen ein Gutachten eingeholt, das belegt, dass das Vorderhaus nicht baufällig ist. Sie fordern: aufstocken statt abreißen. Das würde obendrein zusätzlichen Wohnraum schaffen und sei klimaverträglicher als ein Neubau. „Wir haben noch sehr günstige Mieten von unter 5 Euro, auch weil viele von uns selbst in die Wohnung investiert haben“, erklärt Armin Nadgar. Die bis heute andauernden Bauarbeiten mit erheblicher Lärm- und Staubbelastung seien nichts als Schikane. Die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen,

Fotos: Sabine Mittermeier



Mieterprotest an der Fassade und im April bei einer Anti-Abriß-Aktion auf der Straße

Katrin Schmidberger, unterstützt die Mieterschaft. Der Fall zeige, dass Lücken im Zweckentfremdungsverbotgesetz und in der Bauordnung geschlossen werden müssen. Eine Verschärfung der Abrißregeln – wie auch vom Berliner Mieterverein gefordert – sei überfällig. Der Bezirk Mitte hatte argumentiert, dass er die Abrißgenehmigung nicht verweigern könne. Der von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Einsatz eines Treuhänders wurde nicht weiter verfolgt. *Birgit Leiß*

NEUBAUMIETEN DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Ohne Förderung wird's richtig teuer



Foto: Sandro Halank

Der Linken-Politiker Niklas Schenker plädiert für ein kommunales Wohnungsprogramm

Mit Lage, Ausstattung und Extraleistungen begründen die Städtischen frei finanzierte Mieten von deutlich über 17 Euro pro Quadratmeter (hier: „Campus Ohlauer“ der Howoge)

Wie sauer Bier wurden die Neubaumieten der Howoge im „Campus Ohlauer Straße“ in bester Kreuzberger Kiezlage über Monate hinweg angeboten – zu Warmmieten von fast 20 Euro. Kein Einzelfall bei den städtischen Wohnungsbaunternehmen, wie eine Anfrage im Abgeordnetenhaus zeigt.

Laut Kooperationsvereinbarung mit dem Senat dürfen die Städtischen für ihre freifinanzierten Neubaumieten im Schnitt 15 Euro nettokalt verlangen. Das heißt: im Einzelfall auch wesentlich mehr. Spitzenreiter ist die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), wie eine Anfrage des Linken-Abgeordneten Niklas Schenker ergab. Hier werden Höchstwerte von 18 Euro genommen, beispielsweise für die freifinanzierte Hälfte

der kürzlich fertiggestellten insgesamt 210 Wohnungen an der Fischerinsel, Ecke Mühlendamm. Begründet wird das mit der Top-Lage und den vielen Extras wie Concierge-Service, Kita und begrüntem Innenhof. Höchstwerte von 17,38 Euro gibt die Degewo an. Bei der Howoge sind es 17 Euro und bei der Stadt und Land 17,71 Euro.



Foto: Howoge

Diese hohen Neubaumieten seien mit dem sozialen Auftrag der kommunalen Unternehmen nicht vereinbar, kritisiert Niklas Schenker. Er schlägt eine direkte Finanzierung des kommunalen Neubaus durch das Land Berlin vor: Das werde anfangs sicherlich mehr Geld kosten als bisher, sei aber günstiger, als zu hohe Mieten später durch Wohngeld und andere Leistungen zu subventionieren.

Vermietungsprobleme haben die Städtischen übrigens trotz der happigen Preise nicht, wie die Anfrage weiter ergab. Meist gehen die Wohnungen innerhalb eines Monats weg. Auch im Campus Ohlauer Straße ist, Stand Anfang Mai, nur noch eine Einzimmerwohnung im Erdgeschoss frei – für 682,50 Euro. *Birgit Leiß*

BERLIN

hat wieder einen qualifizierten MIETSPIEGEL

Was Sie jetzt wissen sollten

Seit dem 30. Mai gilt der neue Berliner Mietspiegel 2024. Durch eine Veränderung der Erhebungs- und Berechnungsmethode weist er differenziertere und genauere Werte aus als der Vorgänger. Ein direkter Vergleich zwischen den Werten im alten und im neuen Zahlenwerk lässt sich deshalb nicht ziehen. Allgemein ist der Mietanstieg weniger stark als befürchtet. Stabil bleiben vor allem die moderaten Mieten. Doch es scheint, dass es dafür andere Gründe gibt als ein vom Wohnungsmarkt ausgehender Rückgang der Mieten. Teurer wird es im neuen Mietspiegel dort, wo es schon teuer ist: Im Altbau und in den jüngsten Neubauten sowie in gut ausgestatteten Wohnungen.





Aufgrund einer völlig neuen Tabellenstruktur kann zwar kein allgemeiner Mittelwert mehr ausgewiesen werden, wie das in vorherigen Mietspiegeln der Fall war, doch zeigt der Blick auf Referenzwohnungen eine moderate Mietenentwicklung: In einer 1960 erbauten 50 Quadratmeter großen Wohnung in mittlerer Wohnlage beträgt die Nettokaltmiete 6,60 Euro pro Quadratmeter. Für eine 1900 erbaute, 100 Quadratmeter große Wohnung in mittlerer Wohnlage wird eine Nettokaltmiete von 8,45 Euro pro Quadratmeter ausgewiesen und in einer 75 Quadratmeter großen Wohnung in einfacher Wohnlage (Baujahr 1975 Ost) eine Miete von 5,44 Euro pro Quadratmeter. Erfreulich ist, dass Berlin wieder einen qualifizierten Mietspiegel hat. Eigentlich sollte der neue Mietspiegel schon vor einem Jahr erschienen sein. Doch eine letztlich gescheiterte Klage gegen das Vergabeverfahren zur Mietspiegelerstellung hat die Arbeiten daran fast ein Jahr lang blockiert. Die Verzögerung führte dazu, dass der Senat im Juni 2023 einen Übergangsmietspiegel erlassen hat, denn der Mietspiegel 2021 wäre turnusgemäß nach zwei Jahren ausgelaufen. Der Mietspiegel 2023 war eine Indexfortschreibung, bei der alle Werte des vorherigen Mietspiegels pauschal um 5,4 Prozent erhöht wurden. Weil dies die zweite Fortschreibung ohne neu erhobene Mietdaten war, galt er nur als einfacher Mietspiegel. Als solcher ist er zwar nicht so unanfechtbar wie ein qualifizierter Mietspiegel, wird aber von den Gerichten durchaus als geeignete Schätzgrundlage für

die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angesehen. Der neue Mietspiegel 2024 ist hingegen wieder ein qualifizierter Mietspiegel, der von allen beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt wurde. Während der letzten Erhebung die Angaben zu knapp 11 000 Wohnungen zugrunde lagen, waren es jetzt 17 490. In einer Zufallsstichprobe waren 30 000 Mietparteien sowie die Vermieter:innen von 20 100 Wohnungen – unterteilt in Klein- und Großvermieter:innen – angeschrieben worden. Die Mietenden wurden gebeten, einen Online- oder Papierfragebogen auszufüllen

Hoher Rücklauf bei der Daten-Abfrage

be waren 30 000 Mietparteien sowie die Vermieter:innen von 20 100 Wohnungen – unterteilt in Klein- und Großvermieter:innen – angeschrieben worden. Die Mietenden wurden gebeten, einen Online- oder Papierfragebogen auszufüllen

und wurden teilweise von Interviewern persönlich befragt. Von den über 24 000 Rückmeldungen mussten rund 7 000 Antworten wegen fehlender Voraussetzungen oder unvollständiger Angaben aussortiert werden. Der höhere Rücklauf liegt

◀ Am meisten verteuerten sich die neuesten Neubauten ab 2010 und Altbauwohnungen bis 1949 – und das in allen drei Wohnlageklassen



auch daran, dass nach einer Rechtsänderung die Angeschriebenen neuerdings zur Teilnahme verpflichtet sind. Durch die breitere Datenbasis wird der Mietspiegel insgesamt verlässlicher.

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels kam erstmals die „Classification and Regression Tree“-Methode (CART) zum Einsatz. Das ist ein Algorithmus, der aus den vorliegenden Daten selbsttätig sinnvolle Kategorien bildet und statistisch plausible Werte ermittelt. Mit dieser Methode können die Miethöhen passgenauer dargestellt werden. So hat der neue Mietspiegel elf statt

Keine Tabelle diesmal?

ALT

Berliner Mietspiegeltable 2021

Wohnlageklasse	Wohnfläche	Baujahr	Wohnfläche	Baujahr	Wohnfläche	Baujahr	Wohnfläche	Baujahr
1	10-20	1949	10-20	1950-1959	10-20	1960-1969	10-20	1970-1979
2	21-30	1949	21-30	1950-1959	21-30	1960-1969	21-30	1970-1979
3	31-40	1949	31-40	1950-1959	31-40	1960-1969	31-40	1970-1979
4	41-50	1949	41-50	1950-1959	41-50	1960-1969	41-50	1970-1979
5	51-60	1949	51-60	1950-1959	51-60	1960-1969	51-60	1970-1979
6	61-70	1949	61-70	1950-1959	61-70	1960-1969	61-70	1970-1979
7	71-80	1949	71-80	1950-1959	71-80	1960-1969	71-80	1970-1979
8	81-90	1949	81-90	1950-1959	81-90	1960-1969	81-90	1970-1979
9	91-100	1949	91-100	1950-1959	91-100	1960-1969	91-100	1970-1979
10	101-110	1949	101-110	1950-1959	101-110	1960-1969	101-110	1970-1979
11	111-120	1949	111-120	1950-1959	111-120	1960-1969	111-120	1970-1979
12	121-130	1949	121-130	1950-1959	121-130	1960-1969	121-130	1970-1979
13	131-140	1949	131-140	1950-1959	131-140	1960-1969	131-140	1970-1979
14	141-150	1949	141-150	1950-1959	141-150	1960-1969	141-150	1970-1979
15	151-160	1949	151-160	1950-1959	151-160	1960-1969	151-160	1970-1979
16	161-170	1949	161-170	1950-1959	161-170	1960-1969	161-170	1970-1979
17	171-180	1949	171-180	1950-1959	171-180	1960-1969	171-180	1970-1979
18	181-190	1949	181-190	1950-1959	181-190	1960-1969	181-190	1970-1979
19	191-200	1949	191-200	1950-1959	191-200	1960-1969	191-200	1970-1979
20	201-210	1949	201-210	1950-1959	201-210	1960-1969	201-210	1970-1979
21	211-220	1949	211-220	1950-1959	211-220	1960-1969	211-220	1970-1979
22	221-230	1949	221-230	1950-1959	221-230	1960-1969	221-230	1970-1979
23	231-240	1949	231-240	1950-1959	231-240	1960-1969	231-240	1970-1979
24	241-250	1949	241-250	1950-1959	241-250	1960-1969	241-250	1970-1979
25	251-260	1949	251-260	1950-1959	251-260	1960-1969	251-260	1970-1979
26	261-270	1949	261-270	1950-1959	261-270	1960-1969	261-270	1970-1979
27	271-280	1949	271-280	1950-1959	271-280	1960-1969	271-280	1970-1979
28	281-290	1949	281-290	1950-1959	281-290	1960-1969	281-290	1970-1979
29	291-300	1949	291-300	1950-1959	291-300	1960-1969	291-300	1970-1979
30	301-310	1949	301-310	1950-1959	301-310	1960-1969	301-310	1970-1979
31	311-320	1949	311-320	1950-1959	311-320	1960-1969	311-320	1970-1979
32	321-330	1949	321-330	1950-1959	321-330	1960-1969	321-330	1970-1979
33	331-340	1949	331-340	1950-1959	331-340	1960-1969	331-340	1970-1979
34	341-350	1949	341-350	1950-1959	341-350	1960-1969	341-350	1970-1979
35	351-360	1949	351-360	1950-1959	351-360	1960-1969	351-360	1970-1979
36	361-370	1949	361-370	1950-1959	361-370	1960-1969	361-370	1970-1979
37	371-380	1949	371-380	1950-1959	371-380	1960-1969	371-380	1970-1979
38	381-390	1949	381-390	1950-1959	381-390	1960-1969	381-390	1970-1979
39	391-400	1949	391-400	1950-1959	391-400	1960-1969	391-400	1970-1979
40	401-410	1949	401-410	1950-1959	401-410	1960-1969	401-410	1970-1979
41	411-420	1949	411-420	1950-1959	411-420	1960-1969	411-420	1970-1979
42	421-430	1949	421-430	1950-1959	421-430	1960-1969	421-430	1970-1979
43	431-440	1949	431-440	1950-1959	431-440	1960-1969	431-440	1970-1979
44	441-450	1949	441-450	1950-1959	441-450	1960-1969	441-450	1970-1979
45	451-460	1949	451-460	1950-1959	451-460	1960-1969	451-460	1970-1979
46	461-470	1949	461-470	1950-1959	461-470	1960-1969	461-470	1970-1979
47	471-480	1949	471-480	1950-1959	471-480	1960-1969	471-480	1970-1979
48	481-490	1949	481-490	1950-1959	481-490	1960-1969	481-490	1970-1979
49	491-500	1949	491-500	1950-1959	491-500	1960-1969	491-500	1970-1979
50	501-510	1949	501-510	1950-1959	501-510	1960-1969	501-510	1970-1979
51	511-520	1949	511-520	1950-1959	511-520	1960-1969	511-520	1970-1979
52	521-530	1949	521-530	1950-1959	521-530	1960-1969	521-530	1970-1979
53	531-540	1949	531-540	1950-1959	531-540	1960-1969	531-540	1970-1979
54	541-550	1949	541-550	1950-1959	541-550	1960-1969	541-550	1970-1979
55	551-560	1949	551-560	1950-1959	551-560	1960-1969	551-560	1970-1979
56	561-570	1949	561-570	1950-1959	561-570	1960-1969	561-570	1970-1979
57	571-580	1949	571-580	1950-1959	571-580	1960-1969	571-580	1970-1979
58	581-590	1949	581-590	1950-1959	581-590	1960-1969	581-590	1970-1979
59	591-600	1949	591-600	1950-1959	591-600	1960-1969	591-600	1970-1979
60	601-610	1949	601-610	1950-1959	601-610	1960-1969	601-610	1970-1979
61	611-620	1949	611-620	1950-1959	611-620	1960-1969	611-620	1970-1979
62	621-630	1949	621-630	1950-1959	621-630	1960-1969	621-630	1970-1979
63	631-640	1949	631-640	1950-1959	631-640	1960-1969	631-640	1970-1979
64	641-650	1949	641-650	1950-1959	641-650	1960-1969	641-650	1970-1979
65	651-660	1949	651-660	1950-1959	651-660	1960-1969	651-660	1970-1979
66	661-670	1949	661-670	1950-1959	661-670	1960-1969	661-670	1970-1979
67	671-680	1949	671-680	1950-1959	671-680	1960-1969	671-680	1970-1979
68	681-690	1949	681-690	1950-1959	681-690	1960-1969	681-690	1970-1979
69	691-700	1949	691-700	1950-1959	691-700	1960-1969	691-700	1970-1979
70	701-710	1949	701-710	1950-1959	701-710	1960-1969	701-710	1970-1979
71	711-720	1949	711-720	1950-1959	711-720	1960-1969	711-720	1970-1979
72	721-730	1949	721-730	1950-1959	721-730	1960-1969	721-730	1970-1979
73	731-740	1949	731-740	1950-1959	731-740	1960-1969	731-740	1970-1979
74	741-750	1949	741-750	1950-1959	741-750	1960-1969	741-750	1970-1979
75	751-760	1949	751-760	1950-1959	751-760	1960-1969	751-760	1970-1979
76	761-770	1949	761-770	1950-1959	761-770	1960-1969	761-770	1970-1979
77	771-780	1949	771-780	1950-1959	771-780	1960-1969	771-780	1970-1979
78	781-790	1949	781-790	1950-1959	781-790	1960-1969	781-790	1970-1979
79	791-800	1949	791-800	1950-1959	791-800	1960-1969	791-800	1970-1979
80	801-810	1949	801-810	1950-1959	801-810	1960-1969	801-810	1970-1979
81	811-820	1949	811-820	1950-1959	811-820	1960-1969	811-820	1970-1979
82	821-830	1949	821-830	1950-1959	821-830	1960-1969	821-830	1970-1979
83	831-840	1949	831-840	1950-1959	831-840	1960-1969	831-840	1970-1979
84	841-850	1949	841-850	1950-1959	841-850	1960-1969	841-850	1970-1979
85	851-860	1949	851-860	1950-1959	851-860	1960-1969	851-860	1970-1979
86	861-870	1949	861-870	1950-1959	861-870	1960-1969	861-870	1970-1979
87	871-880	1949	871-880	1950-1959	871-880	1960-1969	871-880	1970-1979
88	881-890	1949	881-890	1950-1959	881-890	1960-1969	881-890	1970-1979
89	891-900	1949	891-900	1950-1959	891-900	1960-1969	891-900	1970-1979
90	901-910	1949	901-910	1950-1959	901-910	1960-1969	901-910	1970-1979
91	911-920	1949	911-920	1950-1959	911-			



Beispiele für die einfache Wohnlage:

Wassertorstraße und Bergfriedstraße

acht Baualterklassen. Es sind nicht nur die neuen Baujahre seit der letzten Erhebung hinzugekommen, die Neubau-Jahrgänge wurden auch feiner unterteilt. Ebenso wurde die starre Einteilung in vier Wohnungsgrößenklassen aufgegeben. Je nach Wohnlage und Baualter gibt es nun bis zu neun Größenklassen, die teilweise in Fünf-Quadratmeter-Schrit-

ten abgestuft sind. In einigen Fällen wird wiederum weniger als zuvor nach der Wohnungsgröße differenziert, bei den zwischen 2010 und 2015 errichteten Wohnungen in einfacher Wohnlage spielt die Quadratmeterzahl sogar überhaupt keine Rolle mehr.

Alle Kategorien sind so gewählt, dass die Zahlen auf mindestens 30 Fällen

beruhen. Dadurch gibt es in der Tabelle keine Leerfelder mehr. In den früheren Mietspiegeln gab es immer mehrere Felder, für die statistisch nicht genug Daten vorlagen, um aussagekräftige Mietwerte auszuweisen.

Durch diese Änderungen hat der Mietspiegel nun ein ganz anderes Erscheinungsbild bekommen. Die Tabelle ist jetzt dreigeteilt. Jede Wohnlage hat eine eigene Tabelle. Der Mietspiegel 2024 stellt insgesamt 163 Mietwerte mit unterer und oberer Spanne dar, das sind fast doppelt so viele wie die 89 Felder des letztjährigen Vorgänger-

Der Mietspiegel: Ein Kind der 70er Jahre

Mietspiegel gibt es seit Mitte der 1970er Jahre. Mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1972 und dem Miethöhegesetz von 1974 wurden Mieterhöhungen auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ begrenzt. Um diesen Wert festzustellen, haben westdeutsche Städte im Jahr 1975 die ersten Mietspiegel erstellt.

West-Berlin bekam erst 1987 einen Mietspiegel. Für Altbauten galt bis dahin noch die nach dem Krieg eingeführte Mietpreisbindung. Neubauwohnungen waren in Berlin ganz überwiegend im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden und hatten deshalb staatlich begrenzte Mieten.

In Ost-Berlin und der ehemaligen DDR wurden ab 1990 die Mieten mit Überleitungsvorschriften stufenweise an das Vergleichsmietensystem herangeführt. Der erste Mietspiegel für die Berliner Ost-Bezirke erschien 1997. Im Jahr 2000 kam der erste Gesamt-Berliner Mietspiegel heraus, der allerdings noch getrennte Tabellen für die Ost- und die West-Bezirke hatte. Seit dem Berliner Mietspiegel von 2005 wird nicht mehr nach Ost und West unterschieden – mit Ausnahme der Wohnungen, die zwischen 1973 und 1990 gebaut wurden. Sie weichen heute noch in ihrer Mietenstruktur voneinander ab.

Der Mietspiegel 2021 sollte eigentlich keine große Bedeutung haben, weil Berlin zwischenzeitlich den Mietendeckel eingeführt hatte. Er wurde damals auf

Grundlage der Steigerungsquote der allgemeinen Lebenshaltungskosten hochgerechnet. Nachdem der Mietendeckel geplatzt war, wurde der Mietspiegel wieder so wichtig wie eh und je.

Entwicklung der durchschnittlichen Mittelwerte des Berliner Mietspiegels

Jahr	Mietanstieg zum letzten Mietspiegel	nettokalt/Quadratmeter
2003	–	4,24 €
2005	+5,9 %	4,49 €
2007	+5,8 %	4,75 €
2009	+1,7 %	4,83 €
2011	+7,9 %	5,21 €
2013	+6,3 %	5,54 €
2015	+5,4 %	5,84 €
2017	+9,4 %	6,39 €
2019	+5,2 %	6,72 €
2021*	+1,0 %	6,79 €
2023*	+5,4 %	7,16 €
2024	keine Angaben möglich	

* Indexfortschreibung

Künftig drei statt einer Tabelle

Mietspiegels. Das ist zwar unübersichtlicher und erschwert den Vergleich mit dem alten Mietspiegel. Es verspricht aber eine genauere Abbildung der Berliner Mieten – und damit mehr Gerechtigkeit.

Gleich geblieben ist die Methode zur Errechnung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der unteren und oberen Spanne. Die

„Werden die Mieterhöhungs-Spielräume der Städtischen reguliert, dämpft das die allgemeine Mietentwicklung“:
Wibke Werner, BMW-Geschäftsführerin



Foto: Amin Akhtar

Beispiele für die mittlere Wohnlage:

Kaskelkiez und Plänterwald



Beispiele für die gute Wohnlage:

Friedenau: Hauptstraße und Renée-Sintenis-Platz

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde beibehalten, nur einzelne Ausstattungsmerkmale wurden ergänzt oder geändert. Auch die Wohnlagenzuordnung wurde wie üblich an wenigen Punkten angepasst.

Im Großen und Ganzen ist der Anstieg der Mietspiegelwerte erfreulich moderat ausgefallen. Doch vor allem die Altbauten bis zum Baujahr 1949 sind in allen drei Wohnlagen merklich teurer geworden. Bei den Alt-Neubauten bis 1972 ist der Anstieg allgemein etwas geringer. Die Teilung der Baualterskategorie 1973 bis 1990 hat sich in den Westbezirken deutlich ausgewirkt: Die bis 1985 bezugsfertig gewordenen Wohnungen sind nun günstiger als im letzten Mietspiegel, während die ab 1986 fertiggestellten Wohnungen teurer sind. In guten Wohnlagen ist dieser Effekt aber nicht zu erkennen. Stabil sind die Werte der in den Ostbezirken zwischen 1973 und 1990 errichteten Wohnungen. Die Baujahrgänge 1991 bis 2009 weisen ebenfalls geringe Veränderungen auf und sind in einfacher und mittlerer Wohnlage teilweise sogar deutlich günstiger. Die neuesten Neubauten ab 2010 sind dagegen vor allem in mittlerer und guter Wohnlage erheblich teurer. Die insgesamt vergleichsweise geringe Steigerung der Miete hat mehrere Gründe. So flossen in diesen Mietspiegel erstmals die Mietpreisänderungen der letzten sechs Jahre ein. Nach der vorherigen Rechtslage wurden nur die Mieten erfasst, die in den davorliegenden vier Jahren erhöht oder neu vereinbart worden waren. Mit der Erweiterung auf

sechs Jahre haben nun die neuesten, vermutlich höheren Mieten weniger Gewicht.

Weil der Mietspiegel 2021 nur relativ geringe Mieterhöhungen ermöglicht hat, schlägt sich das auch im neuen

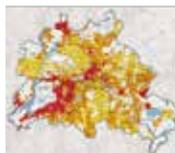
Der mäßige Anstieg der Mietspiegelwerte hat Gründe

Mietspiegel nieder. Die Mieterhöhungen, die nach dem seit Juni 2023 geltenden Mietspiegel ausgesprochen wurden, dürften zum Erhebungsstichtag für den neuen Mietspiegel (1. September 2023) zum großen Teil noch nicht wirksam gewesen sein. Zudem sind seit der letzten Mietspiegeler-

hebung fast 30000 Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen und werden mit ihren jetzt noch relativ günstigen Mieten erstmalig für den Mietspiegel erfasst mit einer mietendämpfenden Wirkung.

Nicht zuletzt haben auch das nach dem kurzlebigen Berliner Mietendeckel für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geltende Mieterhöhungsmoratorium und der sogenannte Mietendimmer die allgemeine Mietentwicklung erfolgreich gebremst. „Um diesen Einfluss im Mietspiegel zu verstetigen, ist es wichtig, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen weiterhin mäßigend handeln und Mieterhöhungsspielräume reguliert bleiben“, sagt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Das mittlerweile vom Se-

So nutzen Sie den Mietspiegel



Wohnlagen-Karte des Mietspiegels

Der qualifizierte **Berliner Mietspiegel 2024** ist das Maß aller Dinge bei Streitigkeiten um die Miethöhe und gibt sowohl Mieter:innen als auch Vermieter:innen Rechtssicherheit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mietspiegel gilt für die 1,411 Millionen preisfreien Wohnungen in Berlin, also nicht im Sozialen Wohnungsbau und in anderen mietpreisgebundenen Wohnungen, aber auch nicht für Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht in Reihenhäusern und ebenfalls nicht für Wohnungen ohne Innentoilette.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist der Wert, bis zu dem die Miete in einem laufenden Mietverhältnis erhöht werden kann. Mit Hilfe des Berliner Mietspiegels muss man sie für die konkrete Wohnung berechnen. Um herauszufinden, welche der **drei Tabellen** die zutreffende ist, ermittelt man zunächst, ob

sich das Haus in einer **einfachen, mittleren oder guten Wohnlage** befindet. Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels gibt dafür einen groben Überblick, die genaue Einordnung der Wohnadresse sollte man dem **Straßenverzeichnis des Mietspiegels** entnehmen.

Um dann die richtige Zeile zu finden, muss man **das Jahr, in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig war**, und ihre **Quadratmeterzahl** wissen. In jeder Zeile sind ein **Mittelwert sowie ein Unter- und Oberwert** angegeben. Wie weit die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mittelwert in Richtung Unter- oder Oberwert abweicht, hängt von der Ausstattung der Wohnung ab. Hier kommt die **„Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“** zum Einsatz: In einer Checkliste werden wohnwerterhöhende und -mindernde **Merkmale in den fünf Kategorien Bad/**

nat beschlossene Aufweichen der Regulierungen gehe in eine falsche Richtung.

Die Daten des neuen Mietspiegels lassen vermuten, dass die Fortschreibung des letzten Mietspiegels um 5,4 Prozent recht hochgegriffen war. Die Senatsverwaltung hatte diese Quote vor einem Jahr während einer Phase mit hoher Inflationsrate festgelegt. „Der relativ moderate Anstieg der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist natürlich erst einmal beruhigend für viele Mieter:innen“, so Wibke Werner. „Es darf aber auch nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in einigen Wohnungssegmenten durch den Anstieg der Oberwerte spürbare Mieterhöhungsspielräume ergeben.“ Bei allen Baualtersklassen, Wohnlagen und Wohnungsgrößen lässt sich beobachten, dass die oberen Spannenwerte tendenziell stärker angestiegen sind als die Mittelwerte. Mit Ausnahme der Nachkriegs- und Vorwendebauten kratzen die Oberwerte überall an der Zehn-Euro-Marke. In guter Wohnlage sind sie mittlerweile fast durchgängig zweistellig, der Spitzenwert ist 24,74 Euro pro Quadratmeter. Die Miete kann bis zum oberen Spannenwert erhöht werden, wenn wohnwerterhöhende Merkmale überwiegen. (Siehe „So nutzen Sie den Mietspiegel“.) Erfahrungsgemäß rechnet der BMV nach der Veröffentlichung des Miet-

spiegels wieder mit mehr Mieterhöhungen. Allerdings besteht die Hoffnung, dass viele Vermieter die Miete nicht anheben können, weil sie bereits nach dem letzten Mietspiegel 2023 die Miete erhöht haben und

Mieten. Umso wichtiger ist, dass der Berliner Mietspiegel 2024 auf einer breiten Datenbasis beruht, nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, als qualifiziert gilt und somit rechtssicher und gerichtsfest ist.



somit die erforderliche 12-Monatsfrist noch nicht abgelaufen ist, oder weil sie die Kappungsgrenze von 15 Prozent in drei Jahren bereits ausgeschöpft haben.

Von allen Möglichkeiten zur Begründung von Mieterhöhungen ist der Mietspiegel das transparenteste und beste Instrument. Werden stattdessen Vergleichswohnungen und Gutachten zur Begründung beigezogen, führt das in aller Regel zu deutlich höheren

Sorge bereitet dem BMV der Ausblick auf die künftigen Mietspiegel. Der derzeitige extreme Anstieg der

Die Angebotsmieten von heute sind die Mietspiegelwerte von morgen

Angebotsmieten wird die Werte im nächsten Mietspiegel unweigerlich in die Höhe treiben. „Daher wäre es so wichtig für Berlin gewesen, wenn der Bundesjustizminister sich an den Koalitionsvertrag der Ampel gehalten und die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten auf 11 Prozent abgesenkt hätte“, bedauert Wibke Werner. Nach wie vor gehen auch gesetzeswidrig hohe Mieten in die Mietspiegelberechnung ein. Nicht selten werden Mieten vereinbart, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, von den Mietenden aber aus Unkenntnis oder Furcht vor Unannehmlichkeiten akzeptiert werden. Mietervereinsgeschäftsführerin Werner: „Hier werden die Mietspiegel-Ersteller künftig gefragt sein, wie sie diese gesetzeswidrigen Mieten aus den Daten herausfiltern.“

Jens Sethmann

Kuriosität am ►
Rande: Die benachbarten Häuser in der Lindenstraße 81 und 82 sind jetzt nach Aufspaltung bestimmter Baualtersklassen in unterschiedlichen Feldern des neuen Mietspiegels zu finden (West 1973-85 bzw. 1986-90)

► **WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld** gegeneinander abgewogen. Für Wohnungen, die keine Sammelheizung oder kein Bad haben, gibt es einen Mietabzug von 0,45 Euro pro Quadratmeter. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung.

Vermieter:innen dürfen Mieterhöhungen zwar auch mit einem Sachverständigengutachten oder der Benennung von Vergleichswohnungen begründen. Allerdings müssen sie auch dann immer auf die entsprechenden Werte des Berliner Mietspiegels hinweisen.

Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen unterliegt noch weiteren Bedingungen. **Die letzte Mieterhöhung muss mehr als ein Jahr zurückliegen und die Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent erhöht werden.** Verlangt der

Vermieter mehr als erlaubt, muss der Mieter der Mieterhöhung nur bis zur zulässigen Höhe zustimmen oder kann sogar das Erhöhungsverlangen ganz zurückweisen. Die Rechtsberater des Berliner Mietervereins wissen, was in solchen Fällen zu tun ist. Bedeutung hat der Mietspiegel nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrages. **Wenn eine verlangte Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist das ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse**, sofern keine der zahlreichen Ausnahmen vorliegt. Wenn die Miete überhöht ist, kann man nach Vertragsunterzeichnung den Verstoß rügen, die Miete auf das zulässige Maß senken und gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Es kann sich also lohnen, den Mietspiegel zu Rate zu ziehen. js

GEHAG VOR 100 JAHREN GEGRÜNDET

Vom Erfolgsmodell zur leeren Hülle

Vor 100 Jahren wurde die gewerkschaftlich getragene, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Gehag gegründet. Mittlerweile gehört sie zum Vonovia-Konzern. Der soziale Gründungsgedanke ist vollends zerstört, dennoch können die Erfolge der Gehag aus den 1920er Jahren Vorbild für das Berlin der 2020er Jahre werden.

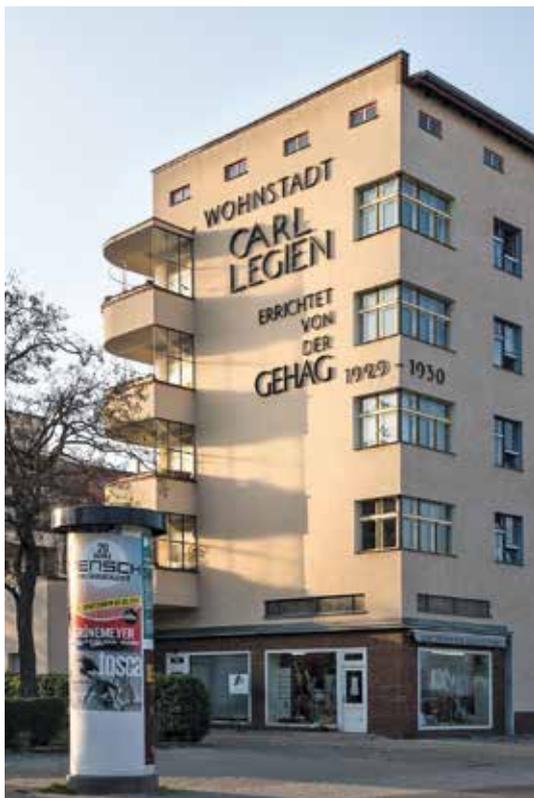


Foto: Christian Muhrbeck

Die Wohnstadt Carl Legien ist von der Gehag errichtet worden

Katalog einer Gehag-Ausstellung von 1931

Am 14. April 1924 wurde in Berlin die Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (Gehag) gegründet, um „gesunde Wohnungen zu angemessenen Preisen für die minderbemittelten Volks-

klassen“ zu schaffen, wie es in der Satzung heißt. Träger des neuen Unternehmens waren der Allgemeine Deutsche Gewerkschaftsbund, der Verband sozialer Baubetriebe und einige Arbeitergenossenschaften. Treibende Kraft war Martin Wagner, der 1926 Stadtbaurat von Berlin werden sollte. Er hatte zuvor schon die Bauhütten als solidarische Baubetriebe ins Leben gerufen und die Einführung der Hauszinssteuer durchgesetzt, mit deren Erlösen ab 1924 das Wohnungsbauprogramm der Weimarer Republik überhaupt erst finanziert werden konnte. Die Gehag legte aus dem Stand ein enormes Baupensum vor. Bis 1933 baute sie in Berlin rund 10 000 hochmoderne Wohnungen mit zweckmäßigen Grundrissen, Bädern, Balkonen oder Loggien und teilweise sogar mit Zentralheizung.

Zwangseingliederung in die Deutsche Arbeitsfront

Mit dem Erfolgsmodell ging es zu Ende, als 1931 inmitten der Weltwirtschaftskrise die Hauszinssteuer-gelder gestrichen wurden. Der Wohnungsbau brach in Deutschland zusammen. Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 wurden die Gewerkschaften zerschlagen und enteignet, die Gehag in die „Deutsche Arbeitsfront“ eingegliedert.

Nach dem Krieg erklärten die Alliierten die Gehag für aufgelöst. Die Ost-Berliner Bestände wurden der Kommunalen Wohnungsverwaltung zugeordnet, in West-Berlin konnte die Gehag 1952 wieder als Wohnungsunternehmen die Arbeit aufnehmen. Sie gehörte nun zu je einem Drittel dem Deutschen Gewerkschaftsbund, der Deutschen Angestelltengewerkschaft und dem

Land Berlin. Sie verwaltete die Gehag-Siedlungen im Westteil der Stadt und engagierte sich im Sozialen Wohnungsbau, vor allem in Britz-Süd und in der Gropiusstadt.

1998 wurde die Gehag zu drei Vierteln privatisiert, 2001 verkaufte der Senat auch noch die restlichen 25 Prozent. In Ost-Berlin wurden die ehemaligen Gehag-Bestände an die Baubekon, eine gewerkschaftseigene Nachfolgegesellschaft der Neuen Heimat, übertragen und kurz darauf privatisiert. Nach mehreren Weiterverkäufen ist der größte Teil der Gehag-Wohnungen seit 2007 beziehungsweise 2012 in der Hand der Deutschen Wohnen, die inzwischen zum Vonovia-Konzern gehört.

Die Deutsche Wohnen schmückt sich mit fremden Federn

Die Gehag besteht weiter – als leere Hülle. Die Deutsche Wohnen hat das Gehag-Hufeisen als Firmenlogo gekapert und schmückt sich mit der sozialen Tradition, während sie hohe Gewinne aus dem Unternehmen zieht und diese lieber an die

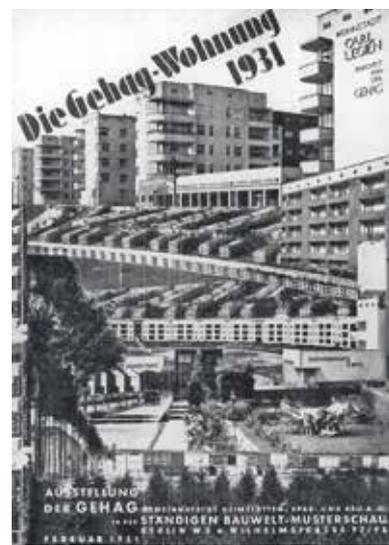


Foto: MM-Archiv

Bunt, durchgrünt, vorbildlich

Die Gehag wurde stark von ihrem Chefarchitekten Bruno Taut geprägt. Er plante farbenfrohe Häuser in durchgrünten Siedlungen, die damals als Ikonen des „Neuen Bauens“ weltweit Aufsehen erregt haben. Die Hufeisensiedlung und die Wohnstadt Carl Legien stehen deshalb auf der Unesco-Welterbe-Liste, die Waldsiedlung Zehlendorf wurde kürzlich ebenfalls nominiert. Die Gehag sei „als solidarischer Wohnungsbau vorbildlich für die Herstellung aktuell benötigter Wohnungen und zukünftigen Wohnens“, sagt Steffen Adam, Bauhistoriker und Vorstandsmitglied im Architekten- und Ingenieurverein Berlin-Brandenburg.

js

Aktionär:innen ausschüttet als sie in Instandhaltung oder Neubau zu investieren.

Ein 100-jähriges Jubiläum kann niemand ernsthaft feiern. „Die Gehag ist mit 74 Jahren verstorben“, sagte ihr langjähriger Vorstand Karl-Heinz Peters im Rückblick auf die 1998 erfolgte Privatisierung.

Jens Sethmann

30-PROZENT-MIETBELASTUNGSQUOTE

Für die Wirklichkeit untauglich

Wohnen wird zum Armutrisiko. Weite Teile der Berliner Mieterschaft leiden unter einer hohen Mietbelastung und viele Familien harren in zu kleinen Wohnungen aus, weil sie sich die Anmietung von passendem Wohnraum nicht leisten können. Die Ausweitung der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein bringt den Menschen wenig, auf die das angeblich zugeschnitten sein soll. Das sind einige Ergebnisse einer Analyse von Mikrozensus-Daten, die der Berliner Mieterverein (BMV) in Auftrag gegeben hat.

Fünferlei WBS

Nur wer unterhalb eines bestimmten Haushaltseinkommens liegt, darf in eine Sozialwohnung einziehen. Dieses weist man mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) nach. Die Einkommensgrenzen wurden 2001 bundeseinheitlich im Wohnraumförderungsgesetz festgelegt. Ein Single-Haushalt darf bis zu 1000 Euro im Monat verdienen, um noch einen WBS zu bekommen, bei einem Paar mit drei Kindern kann das Haushaltseinkommen bis zu 2650 Euro betragen. Die einmal festgelegten Grenzen halten mit der Preisentwicklung nicht mit. Berlin hat sie vor langer Zeit um 40 Prozent erhöht. Für diesen WBS 140 – so genannt, weil die Einkommensgrenze bei 140 Prozent des Bundeswertes liegt – kann ein Einpersonenhaushalt bis zu 1400 Euro verdienen, die fünfköpfige Familie bis zu 3710 Euro. Um neu gebaute Sozialwohnungen auch für größere Kreise zugänglich zu machen, hat der Senat in den letzten Jahren Fördermodelle entwickelt, die einen Einzug mit einem WBS 160 oder WBS 180 ermöglichen. Das neueste Fördersegment ist sogar für Inhaber eines WBS 220 offen. Das bedeutet, dass Alleinstehende 2200 Euro, Familien mit drei Kindern sogar 5830 Euro Monatseinkommen haben dürfen, um noch eine Sozialwohnung beziehen zu können. *js*

■ *Sigmar Gude, Michael Häfeling, asum: Mietzahlungsfähigkeit und Mietbelastung der Berliner Bevölkerung, unter: www.berliner-mieterverein.de*

Die Stadt-**soziologen Michael Häfeling (o.) und Sigmar Gude haben den „Mikrozensus Wohnen 2022“ für den Mieterverein ausgewertet**

Die Stadtsoziologen Sigmar Gude und Michael Häfeling haben zusammen mit Kollegen der Mieterberatungsgesellschaft asum die gerade neu veröffentlichten Daten des Mikrozensus Wohnen 2022 ausgewertet. Alle vier Jahre wird mit dem bundesweiten Mikrozensus – einer Art Stichproben-Volkszählung – eine Sondererhebung zum Thema Wohnen durchgeführt. Sozialforscher können mit diesen Daten die Wohnungsversorgung der Berliner Mieterhaushalte und deren finanzielle Situation differenziert und genau analysieren. Die Studie sollte herausfinden, welche Gruppen der Mieter:innen und Wohnungssuchenden vom Mangel an bezahlbarem Wohnraum am stärksten betroffen sind.

Von den 1,52 Millionen Berliner Mieterhaushalten leben rund 180000 unter der Armutsschwelle, weitere 150000 Haushalte gelten als armutsgefährdet. Zusammen machen sie 22 Prozent der Haushalte aus. Darüber hinaus gibt es 180000 Haushalte, die nicht armutsgefährdet sind, aber ein so niedriges Einkommen haben, dass sie sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Insgesamt steckt also jeder dritte Berliner Haushalt in einer solch prekären Lage. Besonders stark sind davon Alleinwohnende und Haushalte mit vier oder mehr Personen betroffen.

Die Mietbelastung nimmt teilweise beängstigende Ausmaße an. Ein Fünftel der Haushalte zahlt mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Miete, ein weiteres Fünftel hat eine Mietbelastung zwischen 30 und 40 Prozent. Landläufig gilt eine Bruttokaltmietbelastung von 30 Prozent noch als unproblematisch. Härtefallregeln greifen meist erst ab dieser Schwelle. Dabei wird aber oft nur die Nettokaltmiete berücksichtigt. Rechnet man die Nebenkosten mit



Foto: Katja Bilo



Foto: Christian Muhrbeck



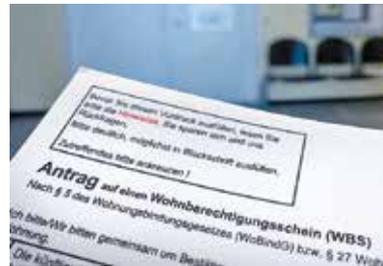
Fotos: Christian Muhrbeck

ein, ist eine Belastung von 40 Prozent schnell erreicht.

Die Autoren der Studie plädieren dafür, nicht mehr an der starren Mietbelastungsquote von 30 Prozent festzuhalten. Der Realität in verschiedenen

Bei 30 Prozent ist der Lebensunterhalt großer Familien in Gefahr

großen Haushalten wird sie nicht gerecht. Insbesondere bei größeren Familien ist die Mietzahlungsfähigkeit deutlich geringer: Wenn sie 30 Prozent ihres Salärs für das Wohnen ausgeben, bleibt ihnen nicht mehr genug Geld für den Lebensunterhalt der mehrköpfigen Familie. Die Autoren schlagen deshalb eine Abstufung der Mietbelastungsquoten vor. Für Einpersonenhaushalte soll sie bei 30 Prozent liegen, für zwei Personen bei 26, für drei Personen bei 24 und für Vierpersonenhaushalte bei 22 Prozent. Damit würde gewährleistet, dass alle eine Wohnung bezahlen könnten, die groß genug ist und ihren Einkommensverhältnissen entspricht. Zu beobachten ist aber, dass Mehrpersonenhaushalte enger zusammenrücken, um die Mietbelastung gering zu halten: Sie wohnen oft in Wohnungen, die objektiv zu klein sind. Die Zahlen zu den Umzügen bestätigen das. Zwischen 2019 und 2022 haben jährlich etwa sieben Prozent der Mieterhaushalte eine Wohnung neu bezogen. Dabei zahlen sie 2,30 Euro pro Quadratmeter



Die Schere von Einkommen und Angebotsmieten zwingt auch Haushalte mit viel zu kleiner Wohnung zum Ausharren – auch der Wohnberechtigungsschein ist keine Lösung

ter mehr als der Durchschnitt. Die Umziehenden haben denn auch ein überdurchschnittliches Einkommen. Offensichtlich können ärmere Haushalte sich die angebotenen Mietwohnungen nicht leisten und ziehen deshalb weniger um.

Generell wohnen Menschen mit niedrigem Verdienst und einer hohen Mietbelastung auf wenig Fläche. Haushalte mit höherem Einkommen leben hingegen auf deutlich mehr Quadratmetern und haben gleichzeitig eine geringere Mietbelastungsquote. Der Zugang zu einer der knapp 90 000 Sozialwohnungen ist nicht leichter geworden. 934 000 Haushalte haben in Berlin einen Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein (WBS) und könnten somit zumindest theoretisch eine Sozialwohnung beziehen. Das sind 61,2 Prozent aller

Der größte Teil der Berliner ist WBS-berechtigt

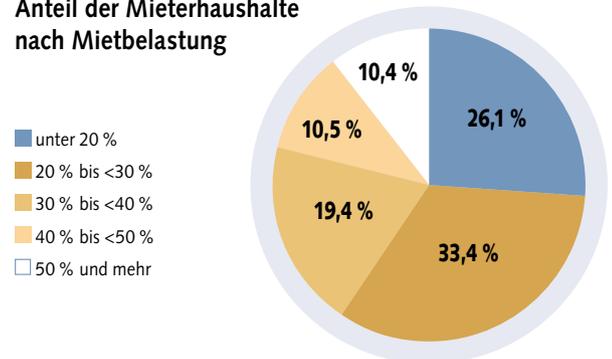
Berliner Mieterhaushalte. Diese Zahl ist sprunghaft um 235 000 Haushalte angestiegen, nachdem der Senat die Stufe WBS 220 eingeführt hat. Damit sind nun auch Menschen mit einem mittleren oder leicht überdurchschnittlichen Einkommen dazu berechtigt, bestimmte geförderte Wohnungen zu beziehen. Die Begründung für den WBS 220 war, dass auch Menschen aus der Mitte der Gesellschaft – als Beispiele dafür genannt werden immer wieder die Krankenschwester und der Polizist –

Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt bräuchten. Die Studie hat mit beispielhaften Berechnungen herausgefunden, dass Pflegekräfte und Polizeibedienstete in den meisten Fällen gar nicht zu den Begünstigten gehören, weil ihr Einkommen – je nach Haushaltsgröße – meist schon niedrig genug für einen WBS 180 ist.

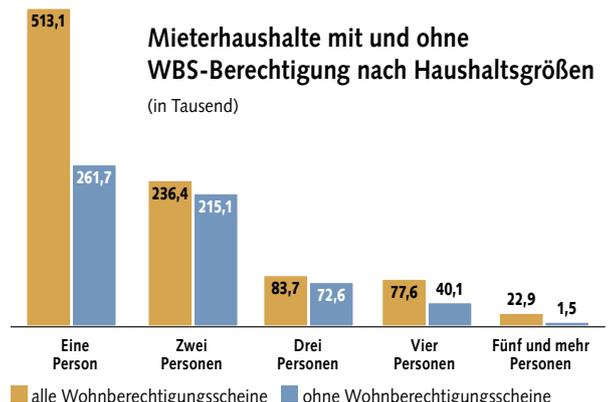
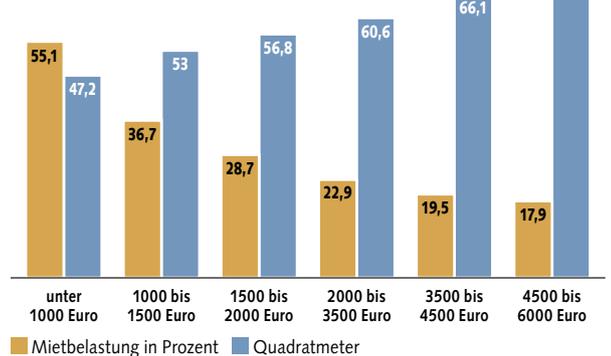
„Die Studie zeigt, dass der überwiegende Teil der Berliner Bevölkerung WBS-berechtigt ist und sich mit den derzeit auf dem Markt angebotenen Wohnungen nicht mehr mit Wohnraum versorgen kann, ohne in die totale Überlastung des Haushalts zu rutschen“, fasst BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz zusammen. „Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist desolat.“ Bei der Frage, welche Wohnungen in welchem Umfang gebaut werden sollen, müssten die Ergebnisse der Studie beachtet werden. „Die Mietbelastungsfähigkeit der Berliner Haushalte gibt genau darüber Auskunft und muss zu Rate gezogen werden, wenn die Berliner Wohnungspolitik für den Teil der Bevölkerung Sorge tragen will, der sich am Wohnungsmarkt derzeit nicht mehr adäquat versorgen kann“, erklärt Hamann-Onnertz. Sie fordert, dass die Politik zum Schutz des noch leistbaren Bestandes den Mut haben müsse, viel stärker als bisher zu regulieren, und dass Berlin sich beim Neubau ausdrücklich auf WBS-fähige Wohnungen konzentriert.

Jens Sethmann

Anteil der Mieterhaushalte nach Mietbelastung



Bruttokaltmietbelastung und Wohnflächenverbrauch bei Einpersonenhaushalten nach Einkommen



BEDROHTE NAHVERSORGUNG (4)

Der goldene Boden schwankt

Jeder braucht sie irgendwann: Handwerkerinnen und Handwerker. Doch ihre Zahl geht in Berlin von Jahr zu Jahr zurück. Man sagt dieser Form des Broterwerbs wohl nach, goldenen Boden zu haben, doch in Berlin droht ihr, der Boden weggezogen zu werden.



Gut gefüllte Auftragsbücher, aber immer nur Mietverträge für die nächsten zwölf Monate: Schlosser Ballhause in seinem Betrieb in der Kreuzberger Wrangelstraße

Klempner:innen, Maler:innen, Tischler:innen – Mieter kennen sie, denn sie gehören zu den 13 Arten von Handwerkern, die von der Handwerkskammer (HWK) zum „Ausbau-gewerbe“ gezählt werden. Sie kommen in die Wohnung, wenn etwas zu reparieren, zu ersetzen oder neu einzurichten ist. Doch es wird schwieriger, einen Termin für solche Arbeiten in der Wohnung zu bekommen, denn ihre Zahl ist in Berlin rückläufig. Von 9022 im März 2023 ist die

Anzahl der Betriebe auf 8574 im März 2024 zurückgegangen, ein Minus von über fünf Prozent. Neben dem Fachkräftemangel liegt das vor allem an den Gewerbemieten, erkannte auch die Handwerkskammer Berlin und machte das Thema zu einem der Schwerpunkte des diesjährigen Frühjahrsberichts zur Konjunkturlage des Berliner Handwerks, der am 7. Mai 2024 vorgestellt wurde.

Doppelte bis dreifache Miete bei Vertragsverlängerung

Dabei brachte Carola Zarth, Präsidentin der Handwerkskammer, die schwierige Lage auf den Punkt: „Bei Verlängerung bestehender Mietverträge sehen sich unsere Mitglieder mit Forderungen nach dem Doppelten bis Dreifachen der bisherigen Miete konfrontiert.“

„Handwerk hat goldenen Boden“, mögen Vermieter:innen von Gewerbe-raum denken, die die Mietzahlungsfähigkeit ihrer Klienten offenbar ziemlich hoch einschätzen. Aber, so Carola Zarth: „Was da verlangt wird, kann kein Betrieb wirtschaftlich tragen.“ Und dieser Umstand hat fa-

tale Konsequenzen. Denn wenn ein Handwerksbetrieb seine Gewerbefläche verliert, kann er nicht einfach an anderer Stelle im Kiez neue Räume finden. „Der zieht dann auch nicht etwa nur an den Stadtrand, sondern er verlässt Berlin und zieht ins Umland“, so die Chefin der Handwerkskammer. Für Reparaturaufträge in der Stadt kommen Handwerker:innen auch nicht zurück. Der Anfahrtsweg ist zu weit, und vor allem gibt es am neuen Ort genug Aufträge. Und so kommt es, dass Berliner Mieter:innen lange suchen müssen, um überhaupt jemand zu finden, der Arbeiten in der Wohnung vornimmt. Hat man einen gefunden, verstreicht meist viel Zeit bis zum angekündigten Termin: 15 Wochen beträgt der-



Fotos: Sabine Mittermeier

zeit die Auslastung der Berliner Handwerksbetriebe im Ausbaugewerbe. Und die Lage verschärft sich noch: „Wir rechnen damit, dass zwei von zehn Betrieben im Innenstadtbereich in den nächsten zehn Jahren einen Standortwechsel vornehmen müssen“ befürchtet Jürgen Wittke, der Geschäftsführer der HWK.

So kann es auch dem Schlosserbetrieb Kruppa von Bernd Ballhause in Kreuzberg ergehen. Seine Auftragsbücher sind gut gefüllt, vor allem Sicherheitseinbauten an den Türen und Türen sind enorm gefragt. „Der Großteil aller Aufträge kommt aus der näheren Umgebung“ sagt der Diplomingenieur. Doch trotzdem blickt Ballhause sorgenvoll in die Zukunft. Er erhält derzeit jeweils nur Folgemietverträge für 12 Monate. *Stefan Klein*

Flaute auf dem Bau

Der Rückgang bei den Berliner Handwerkern im Ausbaugewerbe fällt je nach Gewerk sehr unterschiedlich aus. Während bei den Elektrikern, Klempnern, Ofen- und Heizungsbauern und den Stuckateuren in den letzten zwölf Monaten der Bestand gleichgeblieben oder sogar ein kleiner Zuwachs zu verzeichnen ist, sind die Betriebe der Fliesen- Platten- und Mosaikleger und der Estrichleger um mehr als zehn Prozent zurückgegangen. Grund ist nach Auskunft der Handwerkskammer der in diesem Bereich besonders hohe Anstieg der Materialkosten und vor allem der allgemeine Rückgang im Bauhauptgewerbe. Hiervon sind diese Gewerke besonders betroffen, weil der Großteil ihrer Aufträge von den Baufirmen kommt. *stk*

Eine energetische Sanierung ist teuer – „und die Hauptlastträger sind die Mieter:innen“, so die DMB-Bundesdirektorin Dr. Melanie Weber



Foto: Christian Mührbeck

KLIMASCHUTZ

Ein Modell, das allen gerecht wird

Die Wärmewende droht zu scheitern. Ein Grund sind die hohen Kosten für eine energetische Sanierung, die noch vielen Gebäuden bevorsteht. Wie können die so aufgeteilt werden, dass Mietende nicht überlastet und Vermietende zum Handeln motiviert werden?

Der Gebäudesektor hat 2023 das vierte Jahr in Folge die gesetzlich vorgeschriebenen Klimaziele verfehlt, stellt eine aktuelle Studie fest, die vom Deutschen Mieterbund (DMB) und dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) in

miete darf nur in dem Maße steigen, in dem sich Kosten für Heizung und Warmwasser verringern.

„Bereits heute ist jeder dritte Mieterhaushalt durch zu hohe Wohnkosten überlastet“, erklärt dazu Dr. Melanie Weber, Bundesdirektorin des DMB. „Bei energetischen Modernisierungen zahlen Mietende aktuell die Hauptlast durch die Mietsteigerungen über die Modernisierungsumlage.“

DMB und BUND haben nun mit ihrer Studie ein „Drittmodell“ vorgelegt, mit dem die Kosten zwischen Mietenden, Vermietenden und der öffentlichen Hand so aufteilt werden können, dass für alle eine Win-win-Situation entsteht.

Zum einen soll die Modernisierungsumlage von acht beziehungsweise zehn Prozent einheitlich auf drei Prozent sinken. Damit werde erreicht, dass die Warmmiete nicht steigt. Die Höhe der Modernisierungsumlage entspräche dann nämlich im Durchschnitt den eingesparten Kosten der Energie fürs Heizen und Warmwasser. Berechnet hat dies das Heidelberger Institut für Energie- und Umweltforschung (Ifeu) im Auftrag beider Verbände.

Um die finanziell aufwendigen Sanierungen für Vermietende attraktiver zu machen, sollen sie im Ge-

genzug die staatlichen Fördermittel behalten können, die bisher an die Mietenden weitergereicht werden mussten.

DMB und BUND fordern zugleich, die Fördersätze für umfassende Sanierungen je nach erreichtem Energiestandard auf 30 beziehungsweise 40 Prozent anzuheben und den Bonus für besonders energieeffiziente Gebäude in Höhe von zehn Prozent zu erhalten. Neben Krediten solle es

Keine öffentlichen Gelder für private Großvermieter

auch wieder Zuschüsse geben, und die Mittel müssten langfristig gesichert, außerdem eine soziale Staffelung der Förderung in Betracht gezogen werden.

Als einen Schritt in die richtige Richtung bezeichnet BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels das „Drittmodell“: Allerdings sollten die neuen milliardenschweren Beihilfen privaten Klein- und mittelständigen Vermietern, landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vorbehalten sein.

„Es ist nicht einsehbar, dass auch private Großvermieter, die ihre Bestände oft jahrelang nicht instandgehalten haben, jetzt auf Kosten der Steuerzahler tief in die Fördertöpfe



Foto: DMB

greifen“, befindet Bartels. Außerdem könnten drei Prozent Modernisierungsumlage in etlichen Fällen noch immer zu hoch sein. Der BMV fordert deshalb, nicht nur die Umlage, sondern auch die Kappungsgrenze von derzeit drei beziehungsweise zwei Euro je Quadratmeter abzusenken. Außerdem dürfe die Modernisierungsumlage nur so lange Bestandteil der Miete sein, bis sich die Kosten amortisiert haben.

Rosemarie Mieder

Zwei andere Vorschläge

Die **Teilwarmmiete** wurde in Schweden eingeführt und wird derzeit auch von der Bundesregierung geprüft. Das Modell sieht vor, dass vom Vermieter eine fixe Warmmiete zugesagt wird, bei der eine bestimmte Raumtemperatur garantiert wird. Wer mehr verbraucht, zahlt drauf, wer weniger verbraucht, bekommt Geld zurück.

Ausschließlich **öffentliche Zuschüsse** fordert dagegen die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus für die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die als Transaktionskredite aufgenommen werden könnten und es den Unternehmen gestatten würden, warmmietenneutral zu sanieren.

rm

Auftrag gegeben wurde. Die Wärmewende droht zu scheitern – an den hohen Kosten einer energetischen Sanierung. Bisher fehle ein schlüssiges Konzept für deren Verteilung, stellt die Studie fest und fordert: Für Mieter müssen die hohen Energiestandards bezahlbar, also warmmietenneutral geplant und ausgeführt werden. Das heißt, die Kalt-



Foto: privat

Architekten-Ehepaar
Hänska

■ *Architektur-
geschichte zum
Brutalismus:*
[www.monumente-
online.de/de/
ausgaben/2018/1/
Brutalismus.php](http://www.monumente-online.de/de/ausgaben/2018/1/Brutalismus.php)

BERLINS WOHNUNGSBAU-ARCHITEKT:INNEN

Berlin brutal

Über zwanzig Bauten realisierte die 1924 geborene Architektin Magdalena Hänska zusammen mit ihrem drei Jahre älteren Mann Gerd. Von wem jeweils die Idee, der Entwurf und schließlich die Umsetzung der Wohnbauten und öffentlichen Gebäude für Wissenschaft und Versorgung stammte, lässt sich wie bei so vielen Architektenpaaren nur schwerlich nachvollziehen. Doch angesichts der relativ kurzen Schaffensperiode der Magdalena Hänska ist der eigene Stil, der Schwung, den sie mitbrachte für den „Beton brut“, den sichtbaren Beton, der die Stilrichtung des Brutalismus beschreibt, beträchtlich.

Begonnen hatte das Ehepaar recht unspektakulär mit einem Schwesternwohnheim in Wilmersdorf, 1963, ein unscheinbarer, braver Entwurf. Doch



Stuttgart-Fasanenhof entwickelte Stahlbetonbauweise weiterführte, entgegengesetzt schwingende, kreissegmentähnliche Hausteile. Das Ehepaar Hänska erhielt den Auftrag für die nicht gar so hochgeschossige Wohnbebauung Schluchseestraße – das gesamte Viertel ist nach romantischen Orten im Schwarzwald benannt – und aus der Intention der zweiten Nachkriegsmoderne, die ein gleichberechtigtes Nebeneinander von allen Einkommens- und Bildungsklassen abbilden sollte, ist der Wohnort erst einmal zum Stigma im umgekehrten Sinne der Absicht geworden. Es waren gerade diese Siedlungen, die viele der Bewohner wie mit einem unsichtbaren Aufkleber versehen zu gesellschaftlichen Außenseitern machte. Vielen Berlinerinnen und Berlinern kam es gar nicht in den Sinn, in das „Merkwürdige Viertel“ zu ziehen – zu trist, zu kalt, zu wenig Kiez-Atmosphäre. In einem ähnlich verfassten Wohnort der Moderne, in der Gropiusstadt, bauten die Hänskas von 1965 bis 1967 die Hermann-von-Helmholtz-Schule und eine Kindertagesstätte in der Wutz-

Ein Schwesternwohnheim und ein Wohnhaus – die ersten Arbeiten der Hänskas – tragen die Handschrift der 60er Jahre: nüchtern, rechtwinklig, zweckmäßig

schon mit der Bruno-Lösche-Bibliothek in Moabit, Perleberger Straße 33, zeigt sich eine Tendenz zum brachialen Einsatz von Beton. Vielleicht prägte der Freiheitswille das Bauen in der „Frontstadt Berlin“: Man traute sich was im öffentlichen Raum. 1966 begannen die Bauten für die Wohnsiedlung am Zabel-Krüger-Damm am nördlichen Berliner Stadtrand. Im Auftrag des Wohnungsbauunternehmens GSW entstanden 2150 Wohnungen in Mischbauweise, verkleidet mit sogenannten Eternitplatten. Markantestes Bauwerk war das zerklüftete Hochhausgebirge von Hans Scharoun, der hier seine in

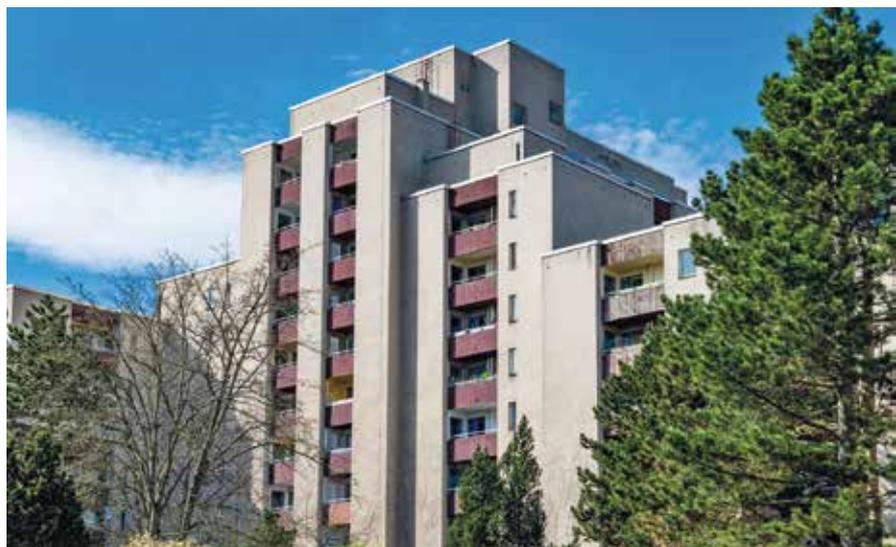
■ *Projekte des
Architekten Arno
Brandhuber:*
www.bplus.xyz

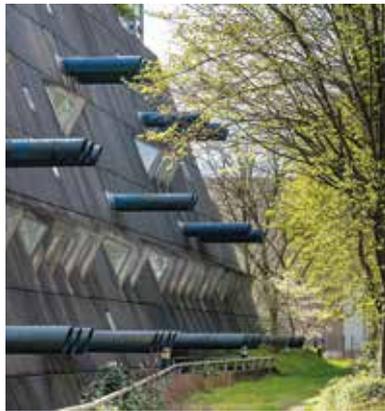


kyallee – strenge Architektur, das Gegenteil verspielter Leichtigkeit. Gleichfalls ein Gewächs der Moderne: Auf das 16500 Quadratmeter große Gelände an der Leonorenstraße 35 in Berlin-Lankwitz setzten die Hänskas in den Jahren 1963 bis 1967 die Landeslehranstalt für medizinisch-technische Assistenten. Es ist 2018 abgerissen worden. In den Jahren von 1969 bis 1972 begann das Ehepaar mit dem Entwurf für die Zentralen Tierlaboratorien der Freien Universität in Berlin-Lichterfelde – ein 1982 in Betrieb genommenes

Ein Forschungslabor im Panzerkreuzer

Bauwerk, das es in den Rang einer Ikone seiner Stilrichtung schaffte. Abgeschirmt von der Außenwelt und vom Tageslicht lagen die Laboratorien in einem riesigen Monster aus Sichtbeton, hermetisch abgeriegelt, ein abgetakeltes Kriegsschiff der Moderne – 117 Meter lang, 37 Meter breit und 23 Meter hoch – mit einem großen Garten in Richtung Teltow-Kanal. Man witzelte, das mit dem





alle Fotos: Sabine Mittermeier

Namen „Mäusebunker“ versehene Ungetüm würde eines Tages im Kanal versinken. Tiefliegende Fenster, spitze Lichtgauben und Luftansaugstutzen, die wie Geschützrohre aussehen, geben der Universitätseinrichtung ein brachiales, abweisendes Äußeres. Die tetraederförmigen Fenster-elemente sind wie bei historischen Festungsarchitekturen auf die glatte Außenwand gesetzt – eine Trutzburg – abgeschirmt, um das Gebäude vor Licht und Erwärmung durch Sonneneinstrahlung zu schützen. Heute gehört der Mäusebunker zum Bestand des Klinik- und Forschungsverbunds der Charité, und auch wenn die Tendenz der Meinungen in Rich-

Nutzung des Mäusebunkers aufgrund der Schadstoffbelastung, der nicht natürlichen Belüftung und der radikalen Bunkerarchitektur für nahezu unmöglich. Eine Untersuchung des Landesdenkmalamtes hingegen bestätigt inzwischen die Denkmalswürdigkeit beider Gebäude.

Wie das Monstrum umnutzen?

Häufig wird in der Literatur nicht Magdalena Hänska genannt, wenn von den Erbauern die Rede ist, sondern Kurt Schmiersow, der projektverantwortliche Mitarbeiter, der auf dem Bauschild des Mäusebunkers verzeichnet war. Doch das Büro hieß zur Entstehungszeit Gerd und Magdalena Hänska. Bis zu ihrem Austritt war das Gebäude bis zum Farbkonzept im Inneren fertig entworfen. Wenn der dem Sichtbeton huldigende zeitgenössische Architekt Arno Brandhuber begeistert von seinen Plänen für den Mäusebunker spricht, fällt der Name Magdalena Hänska jedenfalls nicht.

Einer der beiden Söhne von Magdalena, Thomas, wurde Architekt und führte das Büro zusammen mit seinem Vater fort. Heute werden im Architektenatelier der Hänskas in der Mommsenstraße hochwertige Taschen entworfen und produziert. Die Kreativität lebt bei den Hänskas fort.

Brandhuber wiederum, der für den Galeristen Johann König erfolgreich die St. Agnes-Kirche in Kreuzberg in eine durch den vorhandenen Sichtbeton streng gegliederte Galerie umbaute, will den Mäusebunker in einen disziplinübergreifenden Kreativ-

standort umdefinieren. Mit einem offenen Brief („Lasst uns übernehmen – Wir nutzen um“) haben König und Brandhuber ihre Idee des kulturellen Zentrums dem Charité-Vorstand, dem Berliner Kultursena-

◀ Das zentrale Tierlaboratorium der Freien Universität wurde unter dem Namen „Mäusebunker“ stilbildend

Beat in den Bunker

Das Institut für Hygiene, das von dem Architekturbüro Fehling + Gogel entworfen wurde, steht dem Mäusebunker gegenüber, verbunden durch einen Tunnel. Beides sind Denkmale ihrer Zeit, doch während das Hygiene-Institut unter Denkmalschutz steht und weitergenutzt wird, ist die Debatte um Abriss oder Neugestaltung der 22 000 Quadratmeter Fläche des Mäusebunkers weiter unentschieden. Ein zweistelliger Millionenbetrag sei notwendig, um erst einmal das Gebäude in den Rohzustand zurückzusetzen. 95 Prozent des Gebäudes sind ohne natürliche Belichtung. Das größte Problem: die Asbest-Belastung. 2017 beantragte die Charité den Abriss des Gebäudes.

Jedenfalls hat Berlin mit dem Mäusebunker einen Vorzeigefall in Sachen brutalistischer Architektur – im Ranking der weltweiten Aufmerksamkeit für Bauwerke, die verstören, ganz oben. Zu Bauzeiten, als die Kosten die Kalkulation um das 37-fache überschritten, bot der nicht endende Stadtplanungsskandal schon Raum für Nutzungsideen wie die, man solle den Klotz doch bitte in einen „Beat-Schuppen“ umwandeln. *eska*

tor und dem Regierenden Bürgermeister vorgeschlagen: einen Treffpunkt aus Kunst, Kultur und Wissenschaft mit Ausstellungsflächen, Ateliers, Start-up-Büros, aber auch mit Räumen für die Universitäten. Ein für alle offenes Zentrum, das wünscht sich auch Thomas Hänska für das Vermächtnis seiner Eltern. *Silke Kettelhake*

Die im Erdgeschoss funktional angelegte Bruno-Lösch-Bibliothek lässt im Aufbau schon ahnen, wohin die Reise noch gehen wird



tung Abriss geht, schielt man mit einem Auge auf den Fehling-Bau, das ehemalige Hygiene-Institut, das in nur unwesentlich eleganterer Architektur daherkommt und nun vom Fraunhofer-Institut genutzt wird. Die Charité hält allerdings eine sinnvolle





Grafik: picture-alliance



Foto: AKG/pa



Foto: Communautés Européennes 1958/pa

Der Schuman-Plan und die Unterzeichnung des Vertrages zur Montanunion (1951) waren der Beginn des vereinten Europa, 1958: erste Sitzung des Europaparlaments; mit dem EU-Beitritt öffneten sich auch für die Staaten in Ost-Europa die Schlagbäume (hier: an der italienisch-slowenischen Grenze)



Foto: epa ansa Lasorte/pa

Von der Kohle- und Stahlunion zum politischen und wirtschaftlichen Schwergewicht: die Entstehung der EU

Frankreich, der alte „Erzfeind“ Deutschlands setzte nach dem verheerenden Zweiten Weltkrieg alles daran, um ein erneutes Aufrüsten der Deutschen zu verhindern. Im berühmten Schumann-Plan schlug der französische Außenminister Robert Schuman eine Kontrolle der gesamten deutschen Kohle- und Stahlproduktion vor. 1951 gegründet, wurden mit der „Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl“ (EGKS) die Grundsteine für die spätere Europäische Union gelegt. Gründungsmitglieder der so genannten Montanunion waren neben Frankreich und der Bundesrepublik Deutschland Belgien, Italien, Luxemburg und die Niederlande.

Die Zusammenarbeit war so erfolgreich, dass sie auf weitere Wirtschaftsbereiche ausgedehnt wurde. Logische Folge war die Umbenennung in Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) 1958. Im gleichen Jahr war die Geburtsstunde des Europäischen Parlaments – das damals aber noch keine gesetzgeberischen Kompetenzen hatte. Die „wilden 60er“ waren dann eine Zeit des Aufschwungs. Mit dem Wegfall der

Zölle florierte die Wirtschaft, und es wurde erstmals eine gemeinsame Agrarpolitik vereinbart. Mit dem Beitritt von Dänemark, Irland und dem Vereinigten Königreich in den 1970er Jahren wuchs die Gemeinschaft auf neun Mitgliedsstaaten an. Erstmals kam der Umweltschutz auf die Tagesordnung. Mit dem Europäischen Fonds für Regionale Ent-

Hilfe für strukturschwache Regionen

wicklung wurde 1974 ein Förderprogramm aufgelegt, mit dem bis heute Gelder in strukturschwache Regionen fließen, in Berlin beispielsweise in die ökologische Sanierung von Schulen, die Nachnutzung von Friedhöfen oder die Entwicklung einer „smarten Kehrmaschine“.

Nach dem Ende der Diktaturen in Westeuropa traten in den 1980er Jahren Griechenland, Spanien und Portugal dem Wirtschaftsbandnis bei. Nochmals einen gewaltigen



Sprung nach vorne machte die Gemeinschaft in den 1990er Jahren nach dem Zusammenbruch des Kommunismus. Der 1992 geschlossene Vertrag von Maastricht gilt als Meilenstein in der Geschichte des vereinten Europa, legt er doch die Vorschriften für eine künftige gemeinsame Währung, für die Außen- und Sicherheitspolitik sowie eine engere Zusammenarbeit in den Bereichen Justiz und Inneres fest. Dieser Vertrag markiert den Beginn der „Europäischen Union“ (EU). Ebenfalls im Jahr 1992 fiel der Startschuss für den europäischen Binnenmarkt. Heute ist die EU die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt. Mit dem Schengener Übereinkommen von 1995 begann der grenzfreie Reiseverkehr, ganz ohne Passkontrolle – damals groß gefeiert. Heute ist der Wegfall der Schlagbäume für alle EU-Bürger:innen so selbstverständlich wie der Euro als gemeinsame Währung.

Die Spaltung Europas in Ost und West ist vorüber

Vor nunmehr 20 Jahren, am 1. Mai 2004, traten auf einen Schlag zehn weitere Länder bei, überwiegend Ostblockstaaten, darunter Polen, Ungarn und Slowenien. Die manchmal als „Big Bang“ bezeichnete EU-Osterweiterung wurde einerseits mit Feuerwerk und Partys an den Grenzübergängen gefeiert, war aber auch mit großen Ängsten auf der Seite der „Alt-Europäer“ verbunden. Doch der befürchtete Zustrom einer Masse von Arbeitssuchenden blieb weitgehend aus, und politisch war mit dem Beitritt endlich die Spaltung Europas nach dem Zweiten Weltkrieg überwunden. Die Integration der neuen Mitgliedsländer war für die EU dennoch eine große Herausforderung, zumal drei Jahre später noch Bulgarien und Rumänien hinzukamen, zwei Länder, die wirtschaftlich wesentlich schwächer als der Durchschnitt waren. Auch in Bevölkerungszahl und politischer Tradition unterscheiden sich die aktuell 27 Mitgliedstaaten ganz erheblich. Es sei ein „großes gesellschaftliches und politisches Experiment“, verbunden durch gemeinsame Werte wie Pluralismus, Toleranz und Gerechtigkeit, befand das Bundesverfassungsgericht 2009 in seinem „Lissabon-Urteil“. Das Gericht hatte darüber zu entscheiden, ob der Vertrag von Lissabon, mit dem die Bundesrepublik einen Teil ihrer Souveränität an die EU abgeben sollte, mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Die Antwort: Er ist es. Dann, 2016, ein Novum: Die Union wurde nicht größer, sondern durch den Austritt Großbritanniens kleiner. Der „Brexit“, mit dem die Bürger:innen auf der Insel die „Regulierungswut der weltfremden Bürokraten in Brüssel“, aber auch den Umgang mit der Flüchtlingskrise abstrafte, schlug große Wellen. Doch das befürchtete politische Erdbeben blieb bislang aus.

Statt mit der vielzitierten Bananenkrümmung beschäftigt sich die EU mittlerweile mehr mit essentiellen Fragen wie beispielsweise der Klimakrise. Dabei nimmt sie eine Vorreiterrolle ein und treibt die nationalen Gesetzgeber zum

Wer möchte, dass das Parlament in einer bestimmten Sache tätig wird, kann eine Petition einbringen. Voraussetzung ist, dass das Anliegen in den Tätigkeitsbereich der EU fällt und dass man unmittelbar betroffen ist:

www.europarl.europa.eu/at-your-service/de/be-heard/petitions

Gesetzgebung, Kontrolle und Haushalt: das europäische Parlament

Das 1952 gegründete Europäische Parlament ist eines der wichtigsten Organe der Europäischen Union und vertritt die Interessen der Bürger:innen auf europäischer Ebene. Seine Kompetenzen wurden im Laufe seiner Geschichte immer mehr erweitert. Mittlerweile ist es zuständig für die Gesetzgebung, die demokratische Kontrolle aller EU-Institutionen und die Festlegung des EU-Haushalts. Es setzt sich zusammen aus 705 Abgeordneten und wird alle fünf Jahre bei den Europawahlen direkt gewählt. Die Anzahl der Sitze, die jedes Land hat, richtet sich nach dessen Bevölkerungsgröße.

bl

Die Regierung der EU: die Europäische Kommission

Die 1958 gegründete Europäische Kommission ist quasi die „Regierung“ der EU. Sie macht Vorschläge für neue Rechtsvorschriften, verwaltet den EU-Haushalt und setzt die Beschlüsse des Europäischen Parlaments und des Rates der EU um. Ihr gehören 27 Kommissare an – eine:r aus jedem EU-Land – die jeweils für ein Ressort zuständig sind. Vorgeschlagen werden sie von den EU-Staaten, dann müssen sie sich den Abgeordneten des Europäischen Parlaments vorstellen und werden schließlich vom Europäischen Rat ernannt.

Der Präsident oder die Präsidentin der Kommission wird von den Staats- und Regierungschefs der Mitgliedsstaaten unter Berücksichtigung der Wahlergebnisse vorgeschlagen und vom Europäischen Parlament gewählt.

bl

Who is who: Verwirrung um drei wichtige Räte

Der Europäische Rat und der Rat der EU werden oft miteinander verwechselt. Der Europäische Rat mit Sitz in Brüssel setzt sich zusammen aus den Staats- und Regierungschefs der EU-Mitgliedstaaten. Er legt die politische Agenda der EU fest, darunter auch die gemeinsame Außen- und Sicherheitspolitik. Im Rat der EU wiederum kommen, je nach behandeltem Politikbereich, die Fach-Minister:innen aus allen EU-Ländern zusammen, um Rechtsvorschriften zu diskutieren, zu ändern und anzunehmen.

Der 1949 gegründete Europarat hingegen ist keine Einrichtung der EU, sondern eine eigene internationale Organisation mit Sitz in Straßburg. Der Europarat hat 47 Mitgliedstaaten und setzt sich für Menschenrechte, Demokratie und Rechtsstaatlichkeit ein.

bl

Foto: Winfried Rothermel/pa



Das Gebäude des Europäischen Parlaments in Straßburg im Zeichen des Europawahlkampfes 2024

Handeln regelrecht an, etwa als die Europäische Kommission 2008 verbindliche Vorgaben für die Senkung des CO₂-Ausstoßes für die einzelnen Mitgliederstaaten machte. Eine Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, den Anteil erneuerbarer Energien bei der Stromerzeugung zu erhöhen.

Beim Klimaschutz macht Europa Tempo

Von der Förderung der Energieeffizienz über eine sozial verträgliche energetische Gebäudesanierung bis hin zur Reparaturpflicht für Handys, die schon nach einem Jahr kaputt gehen – überall tritt die EU aufs Gaspedal. Bei der Wohnungsfrage – für die sie als solches nicht zuständig ist – betätigt sie sich dagegen eher als Bremsen. Mit dem Argument der Wettbewerbsverzerrung hat Brüssel schon mehr-

Foto: Oliver Baumgart/foto2press/pa



Die EU-Bevölkerung wählt das Europäische Parlament für fünf Jahre – in Deutschland am 9. Juni 2024

fach wenig mieterfreundlich in die Wohnungsförderungspolitik einzelner Länder eingegriffen, etwa, wenn es um die staatliche Förderung beim Sozialen Wohnungsbau ging. Wenn am 9. Juni rund 66 Millionen Wahlberechtigte in Deutschland zur Wahl des Europaparlaments aufgerufen sind, ist es daher auch im Interesse von Mieterinnen und Mietern, mit ihrer Stimme die künftige Weichenstellung mitzubestimmen.

Birgit Leib

■ Wer kann wählen gehen? Wie beantrage ich Briefwahl? Und wie kann ich Helfer:in bei der Europawahl sein? Die Antworten auf diese und viele weitere Fragen finden sich unter www.berlin.de/europawahl

Bauen, Wohnen, Mieten – eigentlich nicht Sache der EU



Foto: Philipp von Dittfurth/pa

den vorgenommen, die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und die Bauordnung sind Ländersache, und auf Bundesebene wird ein einheitliches Bau- und Mietrecht gewährleistet.

In der 27-köpfigen Europäischen Kommission, die sonst fast jedes Politikressort abdeckt, gibt es deshalb keine:n Kommissar:in für Bau- und Wohnungspolitik. Daran erkennt man noch die Wurzeln der EU in der Europäischen Wirt-

Nationale Wohnbaufördermittel unter EU-Kontrolle

schaftsgemeinschaft (EWG), der es vor allem darum ging, Handelshürden zu beseitigen und der Wirtschaft in den Mitgliedsstaaten gleiche und gerechte Bedingungen zu bieten. Im Bereich der Wohnungswirtschaft sah man keinen grenzüberschreitenden Regelungsbedarf, weil das Bauen und Wohnen ausgesprochen ortsgebunden stattfindet.

Auf diesem Politikfeld wirkt die EU nationalen Vorhaben entgegen. Die Förderprogramme der einzelnen Staaten stehen unter strenger europäischer Aufsicht. So erschweren die EU-Schuldenregeln direkte öffentliche Investitionen in den Wohnungsbau. Die Wettbewerbs- und Beihilferegulungen setzen die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus immer wieder unter großen Rechtfertigungsdruck: Kein Detail der Förderbedingungen darf jemanden ungerechtfertigt benachteiligen. Hierzulande sind Bund, Länder und Gemeinden damit in ihrer politischen Gestaltungsfreiheit deutlich eingeschränkt.

Dringender erforderlich wäre ein europaweites Vorgehen auf dem Immobilienmarkt. Wohnungen werden mittlerweile zu Zehntausenden international als Spekulations-

Die 27 Kommissarinnen und Kommissare sind quasi die Ressort-Chefs der europäischen Regierung – ein Bau- und Wohnressort ist nicht dabei

Mit der Wohnungspolitik und dem Städtebau hat die EU auf den ersten Blick nichts zu tun. Das ist ein Politikfeld, das den Mitgliedsstaaten überlassen bleibt. In einem föderalen Staat wie Deutschland werden die staatlichen Aufgaben nach dem Subsidiaritätsprinzip verteilt. Das heißt: Die Aufgaben werden auf der niedrigstmöglichen Ebene wahrgenommen, auf der sie sinnvoll erledigt werden können. Die konkrete Bauplanung wird also in den Städten und Gemein-



objekte gehandelt, Gewinne werden in Steueroasen verschoben und die Besitzverhältnisse mit einem Geflecht aus Schein- und Briefkastenfirmen verschleiert. Beispiele dafür findet man nicht nur auf fernen Karibikinseln, sondern auch innerhalb der EU: in Luxemburg, Zypern, Irland oder den Niederlanden.

Abschreckung auch für mächtige Gegner

Die Linke im Europaparlament fordert deshalb, die Steueroasen in der EU zu schließen und ein transparentes Immobilienregister einzuführen, damit man weiß, wer die Gewinne macht und wo sie zu versteuern sind. Die Grünen schlagen einen Renditedeckel für Immobilienkonzerne und die Gesundheitsbranche vor. Weil Wohnen und Pflege zur Daseinsvorsorge gehören, sollten Finanzinvestoren die Gewinne nicht mehr vollständig an ihre Aktionär:innen ausschütten können, sondern in den Betrieb investieren müssen. So würde auch der Druck auf die Mieten geringer. Das wären große Aufgaben für das Europaparlament und



Foto: Jan-Peter Kasper/ZB/ipa

Aufgaben der Stadtentwicklungs-, Bau- oder Förderpolitik werden teilweise von anderen Ressorts wahrgenommen (hier: der EU-Kommissar für Regionalpolitik, Michel Barnier, in einem Ausbildungsbetrieb in Thüringen)

die Kommission. Und dass die EU sich nicht von mächtigen Gegnern abschrecken lässt, hat sie mit ihren milliarden-schweren Strafverfahren gegen Tech-Giganten wie Microsoft, Google, Facebook und Intel gezeigt. Europa ist nicht machtlos.

Jens Sethmann

Regional- und Stadtpolitik unterhalb des Radars

Die Europäische Kommission hat von jeher ihren Schwerpunkt in der Wirtschafts- und Finanzpolitik. Schon in der ersten EG-Kommission von 1967 gab es unter den 14 Kommissaren je einen für Wirtschaft, Landwirtschaft, Industrie, Binnenmarkt, Außenhandel und Haushalt. Weil seit 2004 jedem Mitgliedsstaat ein Kommissionsposten zugestanden wird, mussten mit der Erweiterung der EG beziehungsweise EU die Zuständigkeiten nach und nach aufgesplittet werden. Zwar gibt es in der Kommission seit 1973 ein eigenes Ressort für Regionalpolitik. Aktuell ist es aber nur eine Unterabteilung des Kommissariats für Kohäsion und Reform, das von der Portugiesin Elisa Ferreira geführt wird. Dort werden auch stadtpolitische Themen mitbehandelt. Die nichtssagende Ressortbezeichnung und die ausschließlich auf Englisch vorgelegten Berichte mögen dazu beigetragen haben, dass die Arbeit dieser Abteilung weitgehend unterhalb der Aufmerksamkeitsschwelle geblieben ist.

js

Die Bekämpfung von Steuervermeidungstricks und der Spekulation im europäischen Immobilienbereich würden viele Europäer begrüßen (hier: Europäische Großbank im Finanzviertel der Stadt Luxemburg)



Foto: Erik Lattwein/Zoonar/ipa

Wo Europa mitwohnt und mitbaut

Auch wenn die EU nicht direkt Wohnungs-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik betreibt, hat sie einen großen Einfluss auf das Bauen und Wohnen. Sie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, die EU-Verordnungen mit nationalen Gesetzen

Das deutsche Gebäudeenergiegesetz fußt auf einer EU-Verordnung

umzusetzen. So will die EU mit dem 2021 verabschiedeten Europäischen Klimagesetz den Treibhausgasausstoß bis 2030 um 55 Prozent senken und bis 2050 klimaneutral werden. Damit sind die Mitgliedsstaaten in der Pflicht, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. In Deutschland hat die

Bundesregierung daraufhin unter anderem das umstrittene Gebäudeenergiegesetz beschlossen, mit dem die Beheizung zügig auf klimafreundliche Energieträger umgestellt werden soll.

Außerdem stellt die EU Fördergelder für Städte und Regionen zur Verfügung. So werden beispielsweise im Rahmen des „Europäischen Green Deals“ Kohleförderregionen beim Strukturwandel unterstützt. Über das Programm „Next-GenerationEU“ wurde in Frankreich die energetische Sanierung von 20 000 Sozialwohnungen gefördert. Die Kommission hat außerdem einen Klima-Sozialfonds auf den Weg gebracht, den die Mitgliedsstaaten ab 2026 in Anspruch nehmen können, um Gebäude energieeffizient zu sanieren, saubere Heizungen zu fördern oder Haushalte zu unterstützen, die von Energiearmut betroffen sind.

Am folgenschwersten regiert die EU aber als Hüterin des freien Wettbewerbs in die nationalen und kommunalen Angelegenheiten hinein. Vertragsverletzungsverfahren gegen einzelne Staaten und langwierige Gerichtsprozesse haben manchmal gravierende Konsequenzen, selbst wenn man sich am Ende gütlich einigt.

Einen unerfreulichen Verlauf hatte der sogenannte „Dutch case“, der Streit um den niederländischen Sozialen Wohnungsbau, der sich 13 Jahre lang hinzog. Die EU-Kommission hat 2005 die niederländische Regierung informiert, dass die dortigen staatlichen Beihilfen für öffentliche Wohnungsunternehmen gegen das Wettbewerbsrecht der EU verstoßen würden. Im Jahr 2009 hat sie die Niederlande angewahnt, den Sozialen Wohnungsbau gezielter auf einkommensschwache Gruppen auszurichten, und dafür konkrete Einkommensgrenzen verlangt. Das hätte unter anderem auch den deutschen Sozialen Wohnungsbau komplett in Frage gestellt, denn auch hierzulande zielt er auf die Wohnraumversorgung nicht der ärmsten, sondern breiter Bevölkerungsschichten ab.

Jetzt reicht es aus, wenn Auftrag und Ziel des Sozialen Wohnungsbaus genau beschrieben sind

Letztlich ging das ganze Verfahren aus wie das Hornberger Schießen: Das Gericht der Europäischen Union urteilte 2018, dass die Kommission zwar verlangen darf, dass Auftrag und Ziel des Sozialen Wohnungsbaus genau beschrieben werden. Dies hat aber nicht zwingend zur Folge, dass dessen Zulässigkeit am Einkommen der Bewohnerschaft bemessen wird. Die niederländische Wohnungsbauförderung war also rechtens. Die langjährige Unsicherheit während des Verfahrens hat das traditionsreiche niederländische System aber völlig verändert. Die konservativen Regierungen haben in dieser Zeit den Sozialwohnungsbau stark zurückgefahren und auch konkrete Einkommensgrenzen für die Bewohnerschaft festgelegt. Wer mehr verdient, muss als „Schiefwohner“ eine höhere Miete zahlen und wird zum Auszug gedrängt. Eine Ghettoisierung der Sozialsiedlungen wird sehenden Auges in Kauf genommen. Gleichzeitig hat die Niederlande die Eigenheimförderung stark erhöht.



Foto: Beata Zawrzel/NurPhoto/pa

Ähnliche Verfahren gab es auch gegen die Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus in Frankreich, Schweden und Irland. Mit dem niederländischen Fall ist klargestellt, dass Sozialwohnungen zur Daseinsvorsorge gehören und daher nicht dem Beihilferecht der EU unterliegen.

Das oft als machtlos geschmähte Europäische Parlament hat Ende Februar mit großer Mehrheit einen Beschluss gefasst, der den touristisch attraktiven und davon stark in Anspruch genommenen Städten vermutlich helfen wird: Kurzzeitvermietungen werden strenger reguliert. Ferienwohnungsportale wie Airbnb und Booking.com dürfen keine Anzeigen mehr freischalten, wenn die geforderte offizielle Registrierungsnummer der angebotenen Unterkunft fehlt. Die Portalbetreiber werden auch verpflichtet, den Behörden monatlich Tätigkeitsdaten zu übermitteln. Ein einheitliches Registrierungssystem soll Licht in das intransparente Geschäft mit den Kurzzeitvermietungen bringen. Fast 25 Prozent aller touristischen Übernachtungen in der EU werden mittlerweile über die global tätigen Online-Vermittlungsportale gebucht. In den gefragten Städten entzieht die teils legale, teils illegale Ferienbeherbergung dem Mietmarkt dringend benötigten Wohnraum und treibt die Mieten hoch. Das ist längst kein lokales Problem mehr. 22 europäische Städte, darunter auch Berlin, hatten sich 2020 zusammengeschlossen, um gemeinsam von der EU ein länderübergreifendes Vorgehen zu fordern – nach vier Jahren mit Erfolg.

Jens Sethmann

Den Strukturwandel fördert die EU im Rahmen ihres „Green Deal“ – nicht überall willkommen, wie diese Proteste im polnischen Katowice zeigen

Europäische Kommission ./ Gemeinde Selfkant

Schweres Geschütz hat die EU gegen die 10 000-Einwohner-Gemeinde Selfkant aufgeföhren. Wegen der Baulandvergabe der nordrhein-westfälischen Kommune startete die EU-Kommission 2007 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland. Die Gemeinde verkaufte Baugrundstücke an Einheimische mit einem Preisrabatt von einem Drittel. Die EU sah darin eine rechtswidrige Ungleichbehandlung und einen Verstoß gegen die Niederlassungs- und Kapitalverkehrsfreiheit. Das Verfahren wurde 2009 noch auf vier bayerische Gemeinden ausgeweitet. Man einigte sich schließlich 2017 darauf, dass Einheimische nur dann bevorzugt werden dürfen, wenn sie gleichzeitig ein geringeres Einkommen und Vermögen haben als die örtliche Bevölkerung.

js

Jahrelang führte die EU eine Auseinandersetzung mit der Regierung der Niederlande um die dortige staatliche Förderung des Sozialen Wohnungsbaus: der „dutch case“ (hier: Siedlung in Hoek van Holland in Rotterdam)



Foto: Wikipedia

Wohnungslos in Europa

Nach groben Schätzungen schlafen in Europa Nacht für Nacht 895 000 Menschen in einer Notunterkunft oder im Freien. Die Zahl der Obdachlosen in der EU hat sich seit 2009 verdoppelt. Um Auswege aus dieser unerträglichen sozialen Lage zu finden, haben sich im Jahr 2021 EU-Institutionen, Mitgliedsstaaten und Interessenträger auf einer Europäischen Plattform zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit zusammengefunden.

Bei der Bekämpfung der Wohnungslosigkeit machen alle Mitgliedsstaaten mit

Nach deren Ergebnissen fragt das MieterMagazin den luxemburgischen Sozialdemokraten Nicolas Schmit, der als EU-Kommissar für Beschäftigung und soziale Rechte mit der Problematik der Wohnungslosigkeit in Europa beschäftigt ist. **Herr Schmit, was wurde in den zurückliegenden drei Jahren erreicht?**

Zuallererst bin ich stolz, dass alle Mitgliedsstaaten der Plattform angehören. Die Minister:innen aus der gesamten EU haben sich verpflichtet, Obdachlosigkeit zu verhindern, den Zugang zu dauerhaftem Wohnen zu verbessern, Unterstützungsdienste bereitzustellen und zu finanzieren – und sich auszutauschen. Das ist, neben Ursachenanalyse und Datenerhebung, besonders wichtig, wenn wir von erfolgreichen nationalen Strategien lernen wollen. Wir müssen solidarisch zusammenarbeiten, um Lösungen zu finden, die für jede Stadt und jede Region passend sind. Austausch ist eines der wichtigsten Instrumente.

Auf welche Beispiele können Sie verweisen?

Eines der wirksamsten Projekte ist „Housing First“, also die von Unterstützungsdiensten begleitete Versorgung mit Wohnraum, der erst einmal ohne Vorbedingungen Wohnungslosen zur Verfügung gestellt wird. Finnland ist hier der Vorreiter. Auch die französische Metropole Lyon hat eine Fünfjahresstrategie entwickelt, die auf dem Grundsatz „Housing First“ beruht. Die Tschechische Republik finanziert mit EU-Mitteln erschwinglichen Wohnraum und konzentriert sich in Mährisch-Schlesien* auf die Wohnungslosigkeit von Roma-Familien, die besonders von sozialer Ausgrenzung bedroht sind. In Deutschland – wo die Wohnkosten-Überlastung eine der höchsten in der EU ist – unterstützt der „Europäische

Foto: Bastian Carro/pa



Hilfsfonds für die am stärksten benachteiligten Personen“ (EHAP) über 150 Projekte für Wohnungslose. Der Zugang zu Finanzmitteln ist ein Hauptanliegen der Plattform.

Das Ziel der Plattform ist es, die Obdachlosigkeit bis 2030 zu beenden ...

Nicolas Schmit: ... und seit ihrer Gründung sind wir mit unerwarteten globalen Herausforderungen konfrontiert. Die verschiedenen Krisen, die Flucht einer großen Zahl von Menschen, etwa aus der Ukraine, haben zu einer wachsenden Obdachlosigkeit in Europa geführt. Aber: Auch wenn wir noch einen weiten Weg vor uns haben. Unsere Politik wirkt. Das zeigt das finnische Beispiel, wo es gelungen ist, die Obdachlosigkeit deutlich zu verringern – und wo sie, nach dem Willen der dortigen Regierung, bis 2027 ganz beseitigt sein soll.

Das Interview führte Rosemarie Mieder

Die EU hat ihre Mitglieder in die Pflicht genommen, die Wohnungslosigkeit bis 2030 abgeschafft zu haben (unser Bild: Straßenszene in Dublin/Irland)

*Gebiet im Nordosten der heutigen Tschechischen Republik, das einen Großteil des historischen Österreich-Schlesien umfasst.

„Niemand muss auf der Straße schlafen“

Die Unterstützer der „Europäischen Plattform zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit“ – neben allen Mitgliedsstaaten auch das Europäische Parlament, der Wirtschafts- und Sozialausschuss und der Ausschuss der Regionen – haben fünf Ziele vereinbart:

- Niemand muss auf der Straße schlafen, weil es an zugänglichen, sicheren und geeigneten Notunterkünften mangelt.
- Niemand muss länger in Not- und Übergangunterkünften leben, als für eine dauerhafte Lösung der Unterbringungsfrage notwendig ist.
- Niemand wird ohne das Angebot einer angemessenen Unterkunft aus einer Einrichtung wie etwa einer Haftanstalt, einem Krankenhaus oder einer Pflegeeinrichtung entlassen.
- Niemand wird seiner Wohnung verwiesen, ohne bei Bedarf Unterstützung bei der Suche nach einer angemessenen Unterkunft zu erhalten.
- Niemand wird aufgrund seiner Obdachlosigkeit diskriminiert.

rm

Unzulängliche Daten

Bis heute fehlen umfassende und einheitlich erhobene Daten, um die Situation Obdachloser in Europa zu erfassen. Das kritisiert der Bericht „Poor Housing in Europe“ (Schlechte Wohnverhältnisse in Europa), veröffentlicht von der Europäischen Föderation nationaler Organisationen, die mit Obdachlosen arbeiten (FEANTSA) und der Fondation Abbé Pierre. Die Studie bezieht sich deshalb auf Angaben verschiedener nationaler und lokaler Behörden. Erfasst werden Registrierungen in Nothilfeeinrichtungen. Demnach nahm die Wohnungslosigkeit vor allem in Großstädten dramatisch zu: In Barcelona stieg sie innerhalb eines Jahres um 19 Prozent, in Dublin um 31 Prozent und in Paris um 69 Prozent. In Deutschland liegt Hamburg mit rund 19 000 Wohnungslosen an der Spitze (Stand September 2022).

rm

„Das finnische Beispiel zeigt, dass unsere Politik wirkt“: Nicolas Schmit, EU-Kommissar für Beschäftigung und soziale Rechte



Foto: Alexis Haulot/European Union 2023

Personen, Posten und Parteien

Der Parlamentsausschuss „Housing“ beschäftigt sich mit Wohn- und Mietangelegenheiten unter starker Mitwirkung deutscher Europa-Abgeordneter (o.)

Ursula von der Leyen, Spitzenkandidatin der CDU, will nicht Abgeordnete, sondern wieder Präsidentin der Kommission werden

Der fraktionslose EU-Parlamentarier Martin Sonneborn („Die Partei“) versucht, Politik mit dem Mittel der Ironie zu machen

Das Parlament der Europäischen Union mit Sitz in Straßburg wird seit 1979 alle fünf Jahre von den EU-Bürger:innen gewählt – in 27 nationalen Abstimmungen. In Deutschland dürfen dieses Jahr am 9. Juni erstmals auch 16- und 17-Jährige wählen. Die aktuell 705 Sitze des Europäischen Parlaments (EP) – von denen 41 Prozent Frauen innehaben – werden ab der kommenden Wahlperiode auf 720 aufgestockt, um das europäische Bevölkerungswachstum auch im Parlament abzubilden. In Deutschland wird es auch künftig bei den 96 Sitzen bleiben, andere Länder gewinnen Sitze hinzu: Frankreich etwa hat dann zwei mehr – insgesamt 81; für Dänemark und die Slowakei wächst die Anzahl um jeweils einen Sitz auf 15.

Die Abgeordneten verschiedener Mitgliedsländer schließen sich entsprechend ihrer politischen Ausrichtungen zu Fraktionen oder „Parteienfamilien“ zusammen. Aktuell sind sieben Fraktionen vertreten: EVP (Christdemokraten, Konservative, 177 insgesamt/30 deutsche Abgeordnete); S&D (Sozialdemokraten, 139/16); Renew (Liberale, Zentristen, 102/7); Grüne/Europäische Freie Allianz (72/25); EKR (EU-Konservative und -Reformer, 68/1); ID (Rechtspopulisten, Rechts-extreme, 59/9); Die Linke (37/5). Auch 50 Fraktionslose sitzen im EU-Parlament, davon drei aus Deutschland (Info-box hierzu unten).



Foto: Wolfgang Kumm/ra

Fraktionslos im Parlament

Wenn der deutsche Abgeordnete Martin Sonneborn (Die Partei) im Europäischen Parlament an das Rednerpult tritt, muss er sich kurzfassen. Meist steht ihm nur eine Minute Redezeit zur Verfügung. Der Grund: Er ist fraktionslos, gehört also keiner der derzeit sechs Parteienfamilien im EP an. Dadurch verfügt er auch über weniger Büroräume, Personal und finanzielle Mittel. Dieses Schicksal teilen derzeit 50 Abgeordnete (Stand 24. April 2024). Ein Teil von ihnen gehört kommunistischen oder rechtsextremen Parteien an. Diese lehnen das Parlament und die EU grundsätzlich ab und haben nur aus Repräsentanzgründen Kandidaten aufgestellt. Besonders traf dies naturgemäß auf die Abgeordneten der britischen Brexit-Partei zu, die bis zu ihrem Austritt aus dem Parlament am 31. Januar 2020 ebenfalls fraktionslos waren. Die Ziele des Satirikers Sonneborn hingegen sind Kritik und Aufklärung – nach dem Motto „Europa nicht den Leyen überlassen“.

Stefan Klein

Foto: Eric Vidal/European Union 2023



Foto: Beata Zawrzel/NurPhoto/pa



Die Fraktion der Progressiven Allianz der Sozialdemokraten (das Kürzel S&D kommt vom englischen „Progressive Alliance of Socialists & Democrats“), besteht beispielsweise aus den Mitgliedern der Sozialdemokratischen Partei Europas (SPE). Diese wiederum setzt sich aus 33 nationalen sozialdemokratischen und sozialistischen Parteien wie der deutschen SPD und der irischen Labour Party zusammen. Teil der Fraktion sind auch einige parteilose Mitglieder, die programmatisch der Sozialdemokratie nahestehen.

Das geflügelte Wort „Hast du einen Opa, schick ihn nach Europa“ stand für die früher verbreitete Praxis, „ausgediente“ Politiker:innen zu einer Europakandidatur zu drängen – quasi aufs Altenteil abzuschieben. Die aktuelle EU-Kampagne „Oma Courage“ der FDP-Bundestagsabgeordneten und EP-Bewerberin Strack-Zimmermann spielt mit dieser Phrase.

Gnadenbrot oder Karriere-Katapult? Das Arbeitsplatz-Image hat sich verändert

Die nicht ganz von der Hand zu weisende Praxis hat sich in den vergangenen Jahren aber stark geändert. Das Redaktionsnetzwerk Deutschland schreibt in einem aktuellen Beitrag, das EP sei „inzwischen ein regelrechtes Karrieresprungbrett“. Das verwundert nicht, wenn man weiß, dass es als Entscheidungsgremium immer wichtiger wird – und das nicht erst, seitdem Krieg in Europa herrscht. Auch das sinkende Durchschnittsalter der Parlamentarier:innen – heute 49,5 Jahre, vor fünf Jahren noch 53 Jahre – dokumentiert Veränderung.

Mit dem Thema „Housing“, also Wohnen und Mieten, beschäftigt sich der Ausschuss für Beschäftigung und soziale Angelegenheiten (kurz EMPL), dem auch zwölf Deutsche angehören. Darunter sind Katrin Langensiepen (Grüne/EFA) als Vize-Vorsitzende des Ausschusses und Özlem Demirel-Böhlke (Linke), die zuvor als Landtagsabgeordnete in Nordrhein-Westfalen wohnungspolitische Sprecherin ihrer Fraktion war.



2021 hat sich das Parlament intensiver mit dem Thema Wohnungsnot auseinandergesetzt – und die EU-Länder aufgefordert, Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum als durchsetzbares Menschenrecht anzuerkennen (hierzu unser Interview mit dem EU-Kommissar Nicolas Schmit auf Seite 31).

2023 hat das EP außerdem über neue EU-Vorschriften für mehr Transparenz bei der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften entschieden (Einzelheiten im Beitrag „Wo Europa mitwohnt und mitbaut“ auf Seite 29).

Der laufende Wahlkampf konzentriert sich vor allem auf die Spitzenkandidat:innen der Parteien. Für die CDU ist das Ursula von der Leyen. Die ehemalige Bundesministerin steht zwar auf keiner Wahlliste – möchte aber wieder EU-Kommissionspräsidentin werden. Für Berlin ist erneut Hildgard Bentele CDU-Spitzenkandidatin. Die SPD stellte – wie

Wohlbekannte Gesichter bei den deutschen EU-Anwärter:innen

2019 – Katarina Barley als Frontfrau auf. Sie war in der Vergangenheit Bundesjustizministerin, Bundesfamilienministerin und SPD-Generalsekretärin. Auf Platz 7 der Liste findet sich Gaby Bischoff. Die Berlinerin ist bereits EP-Abgeordnete – und Mitglied im Sozialausschuss. Die FDP wird von der Bundestagsabgeordneten Marie-Agnes Strack-Zimmermann in den Europa-Wahlkampf geführt. Auf Platz 11 ihrer Liste findet sich mit Anastasia Vishnevskaya-Mann die erste Freidemokratin aus Berlin. Spitzenkandidatin bei den Grünen – auch EU-weit – ist Terry Reintke. 2014 war sie als damals jüngste Abgeordnete ins EP eingezogen. Auf Platz 2 und 3 folgen mit Sergey Lagodinsky und Anna Cavazzini zwei Berliner:innen – ebenso auf Platz 5 mit Hannah Neumann – Vorsitzende des Grünen-Kreisverbandes Lichtenberg – und Platz 8 mit Erik Marquardt. Alle vier Grünen sind ebenfalls bereits Europaabgeordnete. Die AfD schickt Maximilian Krahl auf Platz 1 ins Rennen. Der als Hardliner geltende EU-Parlamentarier geriet zuletzt wegen möglicher Geldzahlungen aus dem Ausland und eines für China spionierenden Mitarbeiters in die Schlagzeilen. Auf den Listenplätzen 15 und 29 finden sich mit Alexander Sell und David Christopher Eckert zwei Berliner. Die Linke will mit einem Spitzenduo punkten: Wie 2019 ist das der gebürtige Berliner Martin Schirdewan – dieses Mal mit Carola Rackete an seiner Seite. Die Aktivistin wurde als Kapitänin bekannt, die mit ro-



Foto: Kira Hofmann/photothek.de/pa



Foto: Marten Ronneburg/NurPhoto/pa

bustem Auftreten gegenüber lokalen Behörden Flüchtlinge aus Seenot im Mittelmeer rettete. Schirdewan war Schattenberichterstatter zum „Digital Services Act“, der Internetfirmen in die Pflicht nimmt – darunter auch Plattformen für Kurzzeitvermietungen wie Airbnb.

Neu dabei in diesem Jahr sind unter anderem das Bündnis Sahra Wagenknecht (BSW) und die Klima-Aktivist:innen der „Letzten Generation“.

Auch zahlreiche Kleinparteien sind im Wahlkampf vertreten. Denn bei der Europawahl gibt es in Deutschland – wie in rund der Hälfte der EU-Mitgliedsstaaten – keine Prozenthürde.

Katharina Buri

Einmal als jüngste EU-Abgeordnete ins Parlament eingezogen, ist Terry Reintke jetzt Spitzenkandidatin der Grünen – europaweit

Die Parteien zu den wichtigsten Themen aus Mietersicht

■ Die Antworten auf alle Wahlprüfsteine können hier nachgelesen werden: www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/europawahl-2024-die-wahlpruefsteine-des-berliner-mietervereins.htm

Der Berliner Mieterverein hat allen Berliner Kandidat:innen acht Wahlprüfsteine vorgelegt, Fragen zu den wichtigsten Themen aus Mieter:innensicht. Drei davon stellen wir hier exemplarisch vor: Auf die Frage, ob sie eine Anerkennung des Rechts auf Wohnen als grundlegendes Menschenrecht befürworten, antworten Grüne, Linke und Bündnis Sahra Wagenknecht (BSW) mit ja. Auch die SPD schreibt, sie habe den entsprechenden EU-Parlamentsbeschluss unterstützt. Die CDU bleibt vage, während die FDP „keinen Bedarf an weiterer Rechtsprechung“ erkennt. Die Festlegung einer Obergrenze der „warmen“ Wohnkosten von 25 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens bis 2030 befürworten Linke und BSW, auch die SPD will den Überbelastungs-Referenzwert von 40 auf 25 Prozent senken. Die Grünen geben an, unter anderem „die Mietpreisbremse verlängern und verschärfen“ zu wollen. Die FDP lehnt den Vorschlag ab. Die CDU schreibt, das Land Berlin habe versucht, das Problem durch Regulierung unter anderem mit Mietpreisbremse und Mietendeckel zu lösen, was die Situation aber weiter verschärft habe und daher nicht wiederholt werden sollte.

Die Zielsetzung, bis 2030 in jedem EU-Mitgliedsstaat und jeder EU-Gemeinde eine Quote von mindestens 30 Prozent sozialen und bezahlbaren Wohnraum anzustreben, befürwortet die Linke. Das BSW sieht dies zwar grundsätzlich positiv, lehnt aber die Ausweitung von EU-Kompetenzen ab. Die SPD hält den Vorschlag für „bedenkenswert“, die Grünen fordern einen „speziellen EU-Fonds“ mit Mitteln dafür. Die CDU lehnt den Vorschlag mit dem Hinweis darauf ab, er sei für Gemeinden mit hohem Leerstand nicht sinnvoll. Die FDP erachtet „zielgenaue Maßnahmen der einzelnen Länder“ für sinnvoller.

kb

Bei der Linken sind Martin Schirdewan und die Newcomerin Carola Rackete das Spitzenduo (beide in der Bildmitte)



Foto: Karl-Josef Hildenbrand/pa



Die europäischen Wohnungsmärkte kollabieren

Barbara Steenbergen ist Leiterin des EU-Verbindungsbüros der Internationalen Mietervereinigung IUT in Brüssel. Dem MieterMagazin erklärt sie, in welcher Weise und wo sie tätig wird, damit sich das europäische Räderwerk für die Mieter in Bewegung setzt.



Foto: Muhs/Caro/tpa

für in Brüssel ein Gesetz beschlossen – und muss nun in den EU-Mitgliedsstaaten umgesetzt werden.

Ein Erfolg. Was konnte die IUT in den zurückliegenden Jahren für die europäischen Mieter noch durchsetzen?

Wir kämpfen um Mieterschutz und Mieterrechte gerade dort, wo es nicht so gut darum bestellt ist – beispielsweise in den Balkanländern: Hier herrscht eine prekäre Wohnsituation, und die Vermieter haben das Sagen, weil es kein vernünftiges Mietrecht gibt. Da ist es von entscheidender Bedeutung, dass wir das fundamentale Recht auf Wohnen – wie in

Das EU-Recht auf Wohnen muss in die nationalen Verfassungen

der Europäischen Sozialcharta verankert – auch in die nationalen Verfassungen einbringen. Wir kämpfen aber beispielsweise auch seit langem für einen Systemwechsel im sogenannten Beihilferecht, nämlich an einer Änderung der EU-Definition für den Sozialen Wohnungsbau, der bisher nach EU-Maßgabe nur für die Ärmsten gefördert wird. Er muss aber breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Welche Chancen rechnen Sie sich aus?

Wir müssen die Mehrheit im Europäischen Parlament, aber auch im Ausschuss der Regionen und im Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss für unsere Interessen und Auffassungen gewinnen. Dies kann gelingen, weil wir eng mit Gewerkschaften, Vertretern der Städte und Gemeinden sowie sozialen Vermieterorganisationen zusammenarbeiten, die ebenfalls in Brüssel vertreten sind.

Es gelingt allerdings nur mit Themen, die Europa in seinen Grundfesten erschüttern können – Wohnen ist gerade ein solches Thema. Alle merken: Die europäischen Wohnungsmärkte kollabieren. Und das hat Konsequenzen. Wenn es in großen Metropolen wie Paris und Stockholm, in München und Dublin immer schwerer wird, Arbeitskräfte zu bekommen, weil die sich nirgendwo in diesen Städten eine Wohnung leisten können, dann trifft das die Wettbewerbsfähigkeit in Europa ganz empfindlich.

Das Interview führte Rosemarie Mieder



Foto: artlazz

Wohnungsnot und ein unzulängliches Mietrecht: In Europa sind die Balkanländer die Sorgenkinder des IUT

Im vergangenen Jahr fand in Lissabon die Weltkonferenz des IUT statt. Worüber wurde beraten?

Ein Problem belastet uns immer stärker: Short-term rentals – die Kurzzeitvermietungen. Im Fokus stehen Vermittler wie Airbnb, die inzwischen für einen dramatischen Wechsel in unseren städtischen Ökosystemen verantwortlich sind. In Lissabon beispielsweise werden inzwischen ganze Straßenzüge der Innenstadt an Touristen vermietet.

Und was haben Sie dagegen unternommen?

Wir haben als ersten Schritt mit dafür gesorgt, dass ein Datenaustausch zwischen Städten und den Online-Plattformen verpflichtend wird. Denn wenn man diese Fehlentwicklung eindämmen will, muss man vor allem wissen: Wer vermietet wo, wie lange und wie viele Ferienwohnungen? Das setzt aber den Zugriff auf diese Daten voraus. Gerade wurde da-

■ Weitere Informationen unter: www.iut.nu

Für internationale Mieterinteressen seit fast 100 Jahren

Die International Union of Tenants (Internationale Mieter-Vereinigung, kurz: IUT) ist eine nichtstaatliche und gemeinnützige Mitgliederorganisation und wurde 1926 in Zürich gegründet. Ihr Hauptsitz befindet sich in Stockholm, seit 2008 gibt es eine Repräsentanz in Brüssel, die Mieterinteressen gegenüber den EU-Institutionen vertritt. Die IUT hat 74 Mitgliedsorganisationen in 51 Ländern. Sie setzt sich für ein Recht auf bezahlbaren Wohnraum als universelles Menschenrecht ein, das in den Verfassungen und Gesetzen jedes Landes gesetzlich verankert sein sollte. Die Vereinigung organisiert und erleichtert auch die Zusammenarbeit zwischen nationalen Mieterorganisationen.

rm

„Europa kümmert sich um Themen, die seine Grundfesten erschüttern können – Wohnen ist so ein Thema“: Barbara Steenbergen, Leiterin des IUT-Verbindungsbüros zur EU

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

Staffelmiete

Eine Staffelmiete kann auch für die Dauer einer Mietpreisbindung nach dem WoFG vereinbart werden, sofern die innerhalb des Bindungszeitraums liegenden Staffeln die in der Förderzusage bestimmte Miethöhe nicht überschreiten.

Eine während der Mietpreisbindung getroffene Vereinbarung kann bereits Mietstaffeln für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung enthalten.

BGH vom 16.1.2024 – VIII ZR 12/23 –

 Langfassung im Internet

Die Wohnung der Mieterin unterlag aufgrund öffentlicher Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bis zum 31. Dezember 2020 einer Preisbindung. Im Mietvertrag wurde Folgendes vereinbart:

„Staffelmiete (§ 557a BGB)

Die monatliche Grundmiete (...) beträgt insgesamt EUR 500,00. Sie erhöht sich (...) ab 01.01.2021 auf EUR 968,00, ab 01.01.2022 auf EUR 1.012,00, ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Vermieters bedarf.

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Mieterhöhung nach den §§ 558 – 559b BGB ausgeschlossen.

... Für das Gebäude besteht bis zum 31.12.2020 eine Bindung an das Wohnungsbauförderungsgesetz.

Für die Zeit von dem 01.01.2021 bis zum 31.12.2022 wird eine Staffelung der Miete vereinbart und im Mietvertrag festgeschrieben. ...“

Ab Januar 2021 bezahlte die Mieterin unter Vorbehalt eine Miete in Höhe von 968 EUR monatlich.

Schließlich klagte sie auf Rückzahlung von insgesamt 6.084 EUR (Erhöhungsbetrag in Höhe von 468 EUR für die Monate Januar 2021 bis einschließlich Januar

2022) nebst Zinsen sowie auf Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sei, aufgrund der getroffenen Staffelmietvereinbarung ab dem Monat Februar 2022 eine Grundmiete in Höhe von 1.012 EUR anstatt lediglich 500 EUR monatlich zu zahlen.

Die Instanzgerichte wiesen die Klage der Mieterin ab. Der BGH bestätigte diese Entscheidungen im Ergebnis und argumentierte wie folgt:

Die Mietzahlungen erfolgten mit Rechtsgrund. Denn die in dem Mietvertrag getroffene Abrede über die Erhöhung der monatlichen Grundmiete von ursprünglich 500 EUR auf 968 EUR ab dem 1. Januar 2021 und auf 1.012 EUR ab dem 1. Januar 2022 sei wirksam. Zu Recht habe das Berufungsgericht aus diesem Grund auch einen Anspruch der Mieterin auf Feststellung, dass sie ab dem Monat Februar 2022 nicht eine Grundmiete von 1.012 EUR monatlich, sondern (weiterhin) von lediglich 500 EUR monatlich schulde, verneint.

Es handele sich vorliegend um eine Staffelmietvereinbarung im Sinne von § 557a Abs. 1 BGB, die nicht etwa deshalb unwirksam sei, weil sie während des Bestehens einer Preisbindung getroffen wurde.

Sie sei auch dann nicht insgesamt unwirksam, wenn sie dahingehend zu verstehen sein sollte, dass sie eine erste Staffel bereits für den Zeitraum der Preisbindung vorsehe. Denn die Vereinbarung einer Staffelmiete im Sinne von § 557a BGB sei grundsätzlich auch für Zeiträume zulässig, die innerhalb der Dauer einer – wegen öffentlicher Förderung bestehenden – Preisbindung liegen.

Für die hier einschlägige Preisbindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) folge dies schon aus der Bestimmung des § 28 Abs. 3 WoFG, wonach der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften – mithin grundsätzlich auch im Wege der Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) – erhöhen könne. Voraussetzung sei nach § 28 Abs. 3, 5, 6 WoFG insoweit lediglich, dass die innerhalb des Bindungszeitraums liegenden Staffeln die in der Förderzusage bestimmte Miethöhe nicht überschritten.

Aber auch für den sonstigen preisgebundenen Wohnraum („alter Sozialer Wohnungsbau“), also solchen, der nicht in den Anwendungsbereich des Wohnraumförderungsgesetzes fällt, gelte im Ergebnis nichts wesentlich anderes.

Hier seien Staffelmietvereinbarungen zulässig, wenn die höchste der – innerhalb des Zeitraums der Preisbindung liegenden – Staffeln die zum Zeitpunkt der Abrede maßgebliche Kostenmiete nicht übersteige.

Unter Beachtung dieser Grundsätze bestünden gegen die Wirksamkeit der vorliegenden Staffelmietvereinbarung im Hinblick darauf, dass sie – unterstellt – eine (erste) Staffel auch bereits für den Zeitraum der Preisbindung bis zum 31. Dezember 2020 vorsehe, keine Bedenken. Denn dass sich die für diesen Zeitraum vereinbarte Grundmiete von 500 EUR monatlich innerhalb der insoweit zum Zeitpunkt der Abrede gültigen Höchstgrenzen für öffentlich geförderten Wohnraum halte, stehe zwischen den Parteien nicht im Streit.

Darüber hinaus sei die hier im Streit stehende Staffelmietvereinbarung auch nicht etwa deshalb unwirksam, weil sie bereits während des Zeitraums, in dem die Wohnung noch der Preisbindung unterlag, getroffen wurde und Mietstaffeln für den Zeitraum nach deren Ablauf vorsehe, die mit einer erheblichen Mietsteigerung gegenüber der Ausgangsmiete verbunden seien.

Wie der 8. Senat des BGH schon mit Urteil vom 3. Dezember 2003 (– VIII ZR 157/03 –) entschieden habe, sei es mit Blick auf den Grundsatz der Vertragsfreiheit regelmäßig zulässig, dass die Parteien eines Mietvertrags über eine – zum Zeitpunkt der Abrede – preisgebundene Wohnung eine Staffelmiete für die Zeit nach Beendigung der Preisbindung vereinbarten. An dieser Rechtsprechung halte der BGH fest.

Der BGH hatte diese Ansicht unter anderem seinerzeit damit begründet, dass die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung dem im Zusammenhang mit der erstmaligen Einführung einer Staffelmiete zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers, dem Vermieter Planungssicherheit zu verschaffen (BT-Drucks. 9/2079, S. 9), Rechnung trage. Wenn der Vermieter anderenfalls darauf verwiesen würde, dass er erst nach Ablauf der Mietpreisbindung eine Einigung mit dem Mieter über eine Staffelmiete erzielen dürfe – bestünde die Preisbindung trotz rechtlicher Beendigung tatsächlich noch eine gewisse Zeitlang weiter.

Dass diese Rechtslage – wie im vorliegenden Fall – zu extrem hohen Mietsteigerungen führen könne, sei vom Gesetzgeber in Kauf genommen worden. Er habe – indem er die Vereinbarung einer Staffelmiete unter

bestimmten Voraussetzungen zugelassen hat – zugunsten einer damit einhergehenden Planungssicherheit für beide Mietparteien (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 9) Mietsteigerungen erlaubt, die der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB nicht unterlägen, sondern lediglich im Fall des Mietwuchers (§ 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB) oder der ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) nach § 134 BGB nichtig seien (vgl. BT-Drucks. 9/2079, aaO; 14/4553, S. 53). Gemäß der seit dem 1. Juni 2015 geltenden Rechtslage könnten – den Schutz des Mieters erweiternd – die jeweiligen Mietstaffeln außerdem nach § 557 a Abs. 4 BGB wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556 d ff. BGB) unwirksam sein.

Dass vorliegend die Mietstaffeln gegen diese mieterschützenden Vorschriften verstießen, habe die Mieterin nicht geltend gemacht.

Hinweis:

Die Mietpreisbremse gilt für alle Wohnungsarten. Einzige Ausnahme: Sie gilt nicht für die öffentlich geförderten sogenannte Sozialwohnungen, bei denen die Miete sich nach dem Kostenmietprinzip bemisst (AG Kreuzberg vom 15.9.2023 – 14 C 142/23 –). Andere öffentliche Förderungen (z.B. bei Modernisierungen) hindern die Anwendung der Mietpreisbremse nicht. Kriterium ist allein, ob die Wohnung den §§ 557 ff. BGB unterfällt. So unterliegen auch sogenannte Sozialwohnungen, die – wie im obigen Fall – nach dem Wohnraumförderungs-gesetz (WoFG) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, der Mietpreisbremse.

Instanzen-Rechtsprechung

Außenanstrich

Die Schönheitsreparaturklausel in einem Mietvertrag, nach der zu den Schönheitsreparaturen das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen gehört, ist unwirksam, da sich die Formulierung „von innen“ nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster bezieht.

LG Hamburg vom 30.11.2020
– 316 T 44/20 –

➔ Langfassung im Internet

Hier ergab sich nach Ansicht des Gerichts nicht hinreichend deutlich, dass die Fenster nur von innen zu streichen sind. In § 17 des Mietvertrags hieß es: „Zu den Schönheitsreparaturen gehören: ..., das Streichen der Innentüren, der

Fenster und Außentüren von innen ...“. Dem Wortlaut nach beziehe sich die Formulierung „von innen“ nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster. Anders als der Vermieter meine, stimme die Vertragsklausel zudem bereits sprachlich nicht mit § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV („das Streichen ... der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“) überein.

Anmerkung: Ebenso haben entschieden AG Hamburg vom 26.1.2018 – 49 C 325/17 –; AG Hamburg vom 17.4.2020 – 46 C 321/15 –; AG Hamburg vom 15.5.2020 – 49 C 493/19 –; AG Hamburg vom 29.4.2022 – 48 C 481/19 –; AG Hamburg vom 28.6.2023 – 49 C 104/21 –; LG Berlin v. 13.6.2023 – 67 S 88/23 –; AG Charlottenburg vom 26.10.2023 – 210 C 176/23 –.

Umwandlung und Kündigungssperrfrist

Zum Beginn der Kündigungssperrfrist nach § 577 a BGB, wenn nach erstmaliger Aufteilung diese später geändert und das Sondereigentum an der Mietwohnung mit einem veränderten Miteigentumsanteil erneut veräußert wird.

LG Berlin vom 26.10.2022
– 66 S 249/21 –

➔ Langfassung im Internet

Normalerweise beträgt die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung einer Wohnung in Wohnungseigentum gemäß § 577 a BGB gegenüber dem Erwerber in Berlin nicht mehr als 10 Jahre. Auch ist es allgemeine Ansicht, dass bei einem erneuten

Wohnungsverkauf die Frist nicht noch einmal von vorne zu laufen beginnt. Das Landgericht hat nun in einem besonderen Fall entschieden, dass die 10-jährige Frist doch manchmal „verlängert“ werden kann. Hier war eine Eigenbedarfskündigung im August 2020 erfolgt. Am 3.2.2009 war die xxx GmbH nach einer 2008 (von einer GbR als Eigentümerin) erklärten Teilung gemäß § 8 WEG als (neue) Eigentümerin der Wohnung im Grundbuch von Friedrichshain Blatt xxx eingetragen worden.

Auf den ersten Blick konnte demnach die 10-jährige Sperrfrist die in 2020 erfolgte Eigenbedarfskündigung nicht unwirksam machen. Jedoch sei zu beachten – so das Landgericht –, dass Veräußerungsvorgänge im Rahmen von § 577 a BGB nur für den Vermögensgegenstand rechtserheblich sind, auf den sie sich konkret auch bezogen haben.

Werde die Aufteilung nach dem WEG später geändert und das Sondereigentum an der Mietwohnung mit einem veränderten Miteigentumsanteil erneut veräußert, werde eine neue Kündigungssperrfrist in Gang gesetzt.

So war es auch vorliegend:

Der Eigentümer der Liegenschaft hatte nämlich in notarieller Urkunde vom 22. November 2011 die zuvor nach § 8 WEG erklärte Teilung des Grundstücks aufgehoben. Die danach wieder ungeteilte Immobilie von 8.621 m² wurde sodann neu geteilt, und zwar zunächst im Rahmen einer Realteilung, aus der unterschiedlich große eigenständige Immobilien hervorgingen. Eine der so neu geschaffenen Immobilien diente dann 2012 der Begründung derjenigen Wohnungseigentümergeinschaft, zu der die Vermieter heute zählen. Eine rechtliche Kontinuität zwischen dem 2009 existierenden von der xxx GmbH erworbenen Vermögenswert und dem 2012 erstmals im Grundbuch erfassten Vermögensgegenstand, deren Eigentümer die Vermieter heute sind, gibt und gab es nicht. Das Wohneigentum der Vermieter ist nicht aus der ursprünglich von der GbR er-

klärten Teilung (eines mehr als 8600 m² großen Grundstücks) aus dem Jahr 2008 hervorgegangen, sondern aus derjenigen nach § 8 WEG, welche die xxx GmbH notariell am 27. April 2012 (für das 1082 m² große Grundstück) erklärt hat. Die heutigen Vermieter wurden dann im Jahre 2014 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Von diesem Zeitpunkt an begann die 10-jährige Kündigungssperrfrist (erneut) zu laufen.

Die Eigenbedarfskündigung der Vermieter aus dem Jahr 2020 konnte daher keinen Erfolg haben. Eine Kündigung konnte nach Maßgabe von § 577 a BGB zu dieser Zeit von den Vermietern nicht wirksam erklärt werden.

Wiederherstellungspflicht nach Gebäudebrand

Zum Anspruch des Mieters auf Wiederherstellung der Bezugstauglichkeit seiner in Folge eines Brandes im Hause stark beschädigten Mietwohnung. Zu den Gegenargumenten „Unmöglichkeit“ und „Opfergrenze“ des Vermieters.

AG Kreuzberg vom 31.1.2023

– 11 C 208/20 –,

mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➔ Langfassung im Internet

Im Januar 2020 ereignete sich in der über der Wohnung des Mieters befindlichen Wohnung ein Wohnungsbrand, dessen Ursache bislang ungeklärt ist. Die Wohnung des Mieters ist durch den Brand und die darauf folgenden Löscharbeiten massiv beschädigt worden und ist bislang noch nicht wieder bewohnbar. Seitdem lebt der Mieter in Ferienwohnungen.

Infolge des Brandes wurde das gesamte Gebäude baupolizeilich gesperrt, der Mieter wurde aufgefordert, die Wohnung zur Durchführung der Instandsetzungsarbeiten zu räumen. Dem kam er zum 30. März 2020 nach und forderte die von der Vermieterin beauftragte Hausverwaltung auf, die Wohnung unter Fristsetzung zum 15. August 2020

instand zu setzen, so dass diese wieder bezugsfertig sei.

Weil die Vermieterin sich nicht rührte, erhob der Mieter schließlich Klage auf Instandsetzung der Wohnung. Die Vermieterin beantragte Abweisung der Klage.

Sie behauptete, derzeit sei von Kosten für die Herstellung einer Bewohnbarkeit in Höhe von 1.844,50 Euro (brutto)/m², absolut rund ca. 170.000,00 Euro auszugehen (von denen die Versicherung 10.000 Euro geleistet habe), dem lediglich Mieteinnahmen für 10 Jahre in Höhe von 67.430,00 Euro entgegenstünden. Der Verkehrswert der Wohnung liege bei 212.566,00 Euro.

Sie ist der Ansicht, die Wohnung sei vollständig zerstört und der Mietvertrag damit wegen Unmöglichkeit nach § 275 Absatz 1 BGB beendet. Die Abgeschlossenheit der Wohnung sei wegen der fast ganz zerstörten Decke nicht mehr gewährleistet. Zudem stünden die für die Herstellung einer Bewohnbarkeit aufzuwendenden Kosten in keinem zumutbaren wirtschaftlichen Verhältnis zu den im Rahmen der Opfergrenze anzunehmenden Einnahmen für eine 10-fache Jahresnettokaltmiete.

Das Amtsgericht entschied jedoch, dass die Klage des Mieters begründet ist.

Dem Mieter stehe gegen die Vermieterin ein Anspruch auf Überlassung der Mietsache zum Gebrauch gemäß § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB zu. Die Leistungspflicht der Vermieterin sei nicht gemäß § 275 Absatz 1 BGB ausgeschlossen. Vorliegend sei von keiner Unmöglichkeit der Leistung auszugehen, sondern lediglich von einem Instandsetzungsbedarf. Maßgebend für die Einordnung zwischen Unmöglichkeit und Instandsetzungsbedarf sei, ob die Beschädigung wirtschaftlich einer vollständigen Zerstörung gleichstehe bzw. ob dem Vermieter die Wiederherstellungskosten nach den Umständen des Falles zuzumuten seien. Sei somit eine erhebliche Beschädigung der völligen Zerstörung der Mietsache gleichzustellen, griffen die Unmöglichkeitsregeln ein und der Vermieter werde von seiner Primärleistungs-

pflicht frei (§ 275 Absatz 1 BGB). Sei die Mietsache zwar erheblich beschädigt, führe aber eine Abwägung (§ 242 BGB) zu dem Ergebnis, dass die Sache als nicht zerstört anzusehen sei, könne die grundsätzliche Pflicht zur Instandsetzung entfallen, wenn dem Vermieter die Wiederherstellung der Sache nicht zuzumuten sei.

Die Überschreitung der Opfergrenze lasse sich nicht aus einer bloßen Gegenüberstellung zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert herleiten. Vielmehr sei eine Würdigung aller Umstände unter Berücksichtigung der beiderseitigen Parteiinteressen erforderlich.

Die Opfergrenze könne beispielsweise erreicht werden, wenn die teilweise Zerstörung wirtschaftlich einer völligen Zerstörung gleichkomme, also die Reparaturkosten den Zeitwert des Mietobjekts erheblich überschreiten oder wenn die aufgewendeten finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch eine erzielbare Rendite aus dem Objekt wieder ausgeglichen werden können.

Im vorliegenden Fall sei nach Ansicht des Gerichts nicht von einer vollständigen Zerstörung der Wohnung auszugehen, die zu einer Unmöglichkeit gemäß § 275 Absatz 1 ZPO führe.

Zwischen den Parteien sei unstreitig, dass die Mietsache als erheblich beschädigt anzusehen sei, wobei der konkrete Umfang der Beschädigung zwischen den Parteien streitig sei. Eine Abwägung nach § 242 BGB führe jedoch zu dem Ergebnis, dass die Mietsache nicht zerstört sei. Entgegen der Auffassung der 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (Urteil vom 25.2.2020 – 63 S 189/18 –) gehe das Gericht davon aus, dass es für die Frage der Unmöglichkeit darauf ankomme, inwieweit das Gebäude als Ganzes zerstört sei. Soweit die 63. Zivilkammer darauf abstelle, dass von einem Fortbestand der Mietsache dann nicht auszugehen sei, wenn wesentliche Teile der Abgeschlossenheit der Wohnung in Form von Decken und Boden fehlten, teile das Gericht diese Auffassung nicht. Vielmehr dürfte entscheidend sein, ob die wesent-

lichen Bestandteile der Wohnung, nämlich Außenmauern und tragende Wände sowie tragende Decken- und Bodenbalken noch vorhanden seien. Ob die sonstige Deckensubstanz, die überwiegend aus Schüttung und Verkleidung bestanden haben dürfte, noch vorhanden sei, könne nicht das entscheidende Kriterium sein, da diese mit verhältnismäßig geringen Kosten wiederherzustellen sein dürfte. Vorliegend seien unstreitig wesentliche Teile der Wohnung noch vorhanden, insbesondere die Außenmauern. Der Boden sei vorhanden, auch stünden überwiegend die Innenwände. Auch die übrigen von der Vermieterin vorgetragene Reparaturarbeiten – innenliegende Bekleidung der Wände, Türen/Fenster, Balkon, technische Gebäudeausrüstung – führten nicht zur Bewertung einer vollständigen Zerstörung. Diese Annahme werde durch die von der Vermieterseite vorgelegten Lichtbilder bestätigt.

Sonstige Umstände, die eine Unmöglichkeit nach § 275 Absatz 1 BGB begründen könnten, seien nicht ersichtlich. Zwar sei eine gewisse zeitliche Verzögerung bei der Schadensbeseitigung durch den erheblichen Umfang und des nachvollziehbaren Abstimmungsbedarfs zwischen den involvierten Sachverständigen, der Versicherung, der Sanierungsfirma und der Hausverwaltung – auch wegen der Corona-Virus-Pandemie – durchaus nachvollziehbar. Allerdings liege das Brandereignis mittlerweile fast genau drei Jahre zurück. Das Gericht vermag nicht zu erkennen, was eine Schadensbeseitigung über einen solch langen Zeitraum verhindere. Mangels Unmöglichkeit gemäß § 275 Absatz 1 BGB komme es daher darauf an, ob die aufzuwendenden Kosten für die Sanierung der Wohnung noch innerhalb der Opfergrenze liegen, § 275 Absatz 2 BGB. Hierbei könne eine abschließende Klärung der tatsächlich aufzuwendenden Kosten dahinstehen, da selbst bei Zugrundelegung der von der Vermieterseite vorgetragenen Kosten die Opfergrenze nach Ansicht des Gerichts nicht überschritten sei. Nach Würdigung aller

Umstände unter Berücksichtigung der beiderseitigen Parteiinteressen vermag das Gericht nicht zu erkennen, dass der Vermieterin eine Wiederherstellung der Mietsache wegen Überschreitens der Opfergrenze nicht zumutbar wäre. In die Gesamtbetrachtung sei zunächst einzustellen, dass die Beschädigung der Mietsache nicht durch eine der Parteien verschuldet wurde. Die Ursache des Brandereignisses liege weder in der Risikosphäre des Mieters noch in der der Vermieterin. Der Nutzen für den Mieter an der Wiederherstellung der Wohnung und der Wiedereinräumung des Gebrauchs sei erheblich, denn es handele sich um ein seit 1997 bestehendes Mietverhältnis in einer urbanen und nachgefragten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Der Mieter habe nachvollziehbar vorgetragen, dass er sich aufgrund der langen Wohndauer im Bezirk verwurzelt fühle und aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation zu vergleichbaren Konditionen keine Ersatzwohnung mit gleicher Lage erhalten könne. Umgekehrt sei zu berücksichtigen, dass die von der Vermieterin innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren erzielbare Rendite durch die Nettokaltmiete in Höhe von 561,91 Euro von insgesamt 67.429,20 Euro nur etwa die Hälfte der von der Vermieterseite veranschlagten Reparaturkosten ausmache. Allerdings schlage gewichtig zu Buche, dass der Verkehrswert der Immobilie vor dem Brandereignis 276.000,00 Euro betragen habe und damit die von der Vermieterseite veranschlagten Renovierungskosten in Höhe von 170.000,00 Euro abzüglich des von der Versicherung unstreitig gezahlten Betrags in Höhe von (bisher) 10.000,00 Euro deutlich übersteige. Das Gericht habe auch keinerlei Anhaltspunkte, die von der Vermieterseite angenommenen Renovierungskosten in Höhe von 170.000,00 Euro als nicht ausreichend zu bewerten. Dass der Verkehrswert des streitgegenständlichen Objekts mit ca. 276.000,00 Euro zu bemessen sei, stehe zur Überzeugung des Gerichts aufgrund der durchgeführten gutachterlichen Beweisaufnahme fest.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

  Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Im Notfall:

Akutberatung ohne Termin – veränderte Zeiten:

Montag, Mittwoch und Donnerstag
von 16 bis 20 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

Beratungszentrum Frankfurter Allee:

Vorübergehend Donnerstag keine Beratung

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin

In den Zeiten für die Akutberatung finden auch
vereinbarte Termine statt.

For consultations in English
please make an appointment.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

  Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Hier keine Akutberatung
donnerstags

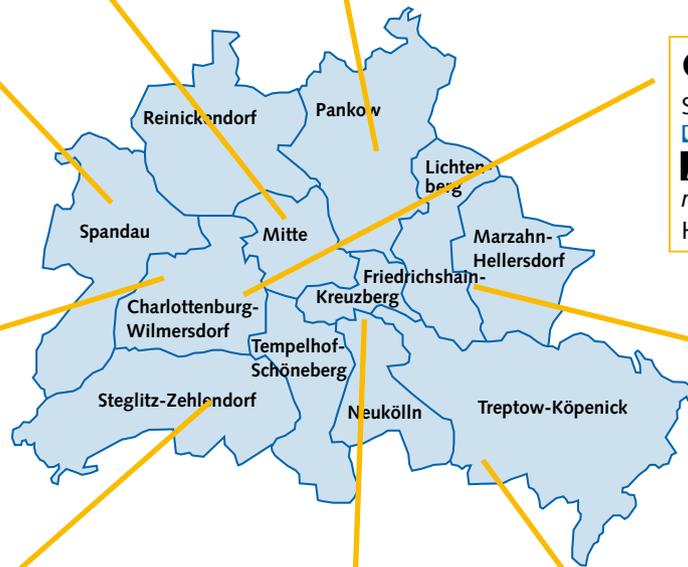
Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ 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

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

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse

oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung nur mit Terminvereinbarung

unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

Ergibt eine vorheriger Heizspiegelcheck Auffälligkeiten beim Fernwärmepreis, kann die Berliner Firma SENERCON für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises kostenfrei und unverbindlich überprüfen. Bitte hierfür die Kopie der letzten beiden Heizkostenabrechnungen sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Dieser Check ersetzt nicht die Überprüfung der Heizkostenabrechnung.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten

ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030-226 26-187;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81,

nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

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

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

U Schöneweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten und Beweissicherung

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

Themenbereiche:

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

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/

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,

U Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230 899-0

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ 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 ☎ 030-78 79 00 60

■ 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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0,

Fax 030-490 00 99 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach 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,

bezirke@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

jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Bloch-

mann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

 **030-226 260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,

Thomas Meißner, Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-226 26 - 144

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,

Andreas Berg, Sophie Mödig

Kontakt: bmv-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Montag im Monat um 18.30 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović,

Hermine Thuro, Hans-Günther Miethe

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung

der Mitglieder; Mietergemeinschaften;

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny,

Britta Schwarz-Krause,

Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,

Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
0-50 A		
50-100 B	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
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.

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



Schreiben Sie uns unter:

www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB
380 Seiten, 14,90 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 – 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)-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE