



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

November
11/2024

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**HAUPT- UND UNTER-
MIETVERHÄLTNIS**

**Fairness auf beiden
Seiten gefragt**

„RENTENPAKET II“

**Aktienrente auf
Mieter:innenkosten?**

**„TRANSPARENTER LIEGEN-
SCHAFTSPOLITIK“**

**Grundstücksvergabe
ohne roten Faden**



**Queere
Wohnprojekte**
bieten Gemeinsamkeit,
Offenheit und Sicherheit

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



JETZT MITGLIEDER WERBEN!

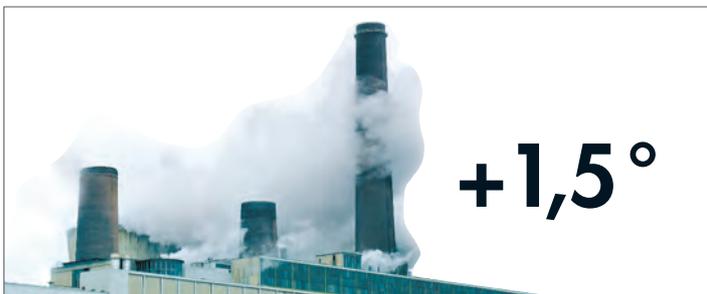
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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 neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



+1,5°

Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z. B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. Höchste Zeit zu handeln!
www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin
info@bund.net · www.bund.net

Das Mieterlexikon – 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 2024/2025 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:
shop.mieterbund.de

PANORAMA

Allgemeine Kostensteigerungen und Investitionsbedarf erfordern eine Beitragsanpassung:	
Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025	6
Neukölln: Kampfansage an Mikroapartments & Co.	7
Verordnung zur Fernwärmeversorgung:	
Preisänderungsklauseln umstritten	7
StEP Wohnen 2040: Erschlossene Flächen bevorzugt	8
Gebäudeabrisse in Deutschland: Atlas der Verschwendung	8
Tempelhofer Feld: Erneute Abfuhr für Bebauungspläne	9
Broschüre: Nachhaltig wohnen – mit kleinem Budget	9
IBB-Wohnungsmarktbarometer 2024:	
Marktlage angespannt, Investitionsklima schlecht	10
3 Fragen an Matthias Blunert vom DMB-Landesverband	
Brandenburg: Brandenburg nach der Wahl	10
Baugesetzbuch-Novelle:	
Das Vorkaufsrecht bleibt weiter außen vor	11
WBS und EKB: Online beantragen hilft Wartezeit zu verkürzen .	11
AG Mietpreisüberhöhung:	
Kampf gegen Mietwucher verläuft schleppend	12
Görlitzer Park: Ein Blick über den Zaun hinaus	12
Gesetzgebung: Berlin könnte deutlich mehr tun	13
Buch: Wo Mieter:innen sparen können	13

TITEL

Queere Wohnprojekte bieten Gemeinsamkeit, Offenheit und Sicherheit	14
--	----

HINTERGRUND

„Rentenpaket II“: Aktienrente auf Mieterkosten?	20
„Transparente Liegenschaftspolitik“:	
Grundstücksvergabe ohne roten Faden	22
Die Stadtbautheoretikerin Adelheid Poninska:	
Pionierin eines sozialen Städtebaus	24
Haupt- und Untermietverhältnis:	
Fairness auf beiden Seiten gefragt	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Berlin ist die Hauptstadt queeren Lebens und jahrzehntealtes Experimentierfeld für neue, alternative Wohnformen – kein Zufall also, dass es hier die meisten **Wohnprojekte der LGBTI*-Community** gibt.



Für den Senat kommt der Wind auf dem **Tempelhofer Feld** weiter aus der gleichen Richtung: von vorn. Nachdem die Berliner:innen schon im Volksentscheid von 2014 eine Bebauung abgelehnt haben, erteilte kürzlich auch ein vom Senat initiiertes Bürgerbeteiligungsgremium jeglichen Bauphantasien eine Absage.



Die **Stadtbautheoretikerin Adelheid Poninska** suchte nach Wegen aus der miserablen Wohnsituation von Menschen, die die Industrialisierung im 19. Jahrhundert in die europäischen Großstädte gelockt hatte. Um Beachtung zu finden, veröffentlichte sie unter einem männlichen Pseudonym.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier, wikipedia · 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 7+8/2024, Seite 25, Jens Sethmann: „Berliner Betriebskostenübersicht 2024: Wasser doppelt so teuer wie im Bundesdurchschnitt“

Kein vernünftiger Vergleich

Die Kosten für Trinkwasser werden nirgends bundesweit (es gibt in Deutschland fast 6000 Wasserversorgungsunternehmen und etwa ebensoviele Schmutzwasserentsorger) ermittelt – man benötigt für einen „vernünftigen“ Vergleich, wie zum Beispiel der BBU für Berlin-Brandenburg im Zweijahres-Rhythmus mit seinem Preisspiegel anstellt. Hier werden Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasserkosten in Modellhäusern verglichen, da gerade die Kosten für Abwasser in vielen Brandenburger Gemeinden deutlich teurer sind als in Berlin. Die singuläre Betrachtung von Trinkwasserkosten ist irreführend. Aber auch wenn wir tatsächlich nur Trink-

wasser betrachten, ist die „Berlin teuer“-Aussage nicht haltbar: In Köln etwa kostet der Kubikmeter Trinkwasser derzeit 1,15 Euro, der Grundpreis beträgt 218,62 Euro für eine Wohneinheit. Der Mengenpreis ist kein guter Vergleich. Wir haben bei einem Zähler Q3/4 zurzeit 17,52 Euro Grundpreis Trinkwasser und 16,43 Euro für Abwasser pro Jahr, das heißt 33,95 Euro/Jahr. Die reine Mengengebühr ist also kein Maßstab dafür, ob Trinkwasser „billig“ oder „teuer“ ist. Und – Hinweis zum „Wasser“: Das gibt es in Betriebskostenabrechnungen in der Regel viermal: Trink-, Schmutz-, Niederschlags- und Warmwasser. Welches davon meinen Sie? Und wo davon soll Berlin doppelt so teuer sein, wie in welchem und von wem auf welcher Basis angestellten Vergleich? Stephan Natz, Pressesprecher der Berliner Wasserwerke

Unserem Beitrag ist unschwer zu entnehmen, dass nicht die Tarife der Berliner Wasserbetriebe (BWB), sondern die abgerechneten Betriebskosten betrachtet werden. Verglichen werden die vom Senat erstellte Berliner Betriebskostenübersicht und der vom Deutschen Mieterbund erhobene bundesweite Betriebskostenspiegel. Beide beruhen auf seriös erhobener, breiter Datenbasis und sind systematisch vergleichbar aufgebaut. Aus der abgedruckten Tabelle ist

leicht ersichtlich, dass mit „Wasserkosten“ die Summe der Mittelwerte der Betriebskostenpositionen Wasserversorgung, Entwässerung und Niederschlagswasser gemeint ist – selbstverständlich nicht die Warmwasserkosten, die an dieser Stelle auch nichts zu suchen haben. Der Vergleich ergibt ein Verhältnis von 0,52 Euro pro Quadratmeter monatlich in Berlin zu 0,27 Euro im Bundesdurchschnitt. Sollten die Preise der BWB im Bundesvergleich tatsächlich nicht überdurchschnittlich hoch sein, wären nur zwei Erklärungen möglich: 1. Berliner Mieterhaushalte verbrauchen fast doppelt so viel Wasser wie der Bundesdurchschnitt. 2. Außerhalb Berlins legen sehr viele Vermieter:innen die Wasserkosten nicht auf die Mieter:innen um. Beides ist extrem unwahrscheinlich. Die Redaktion

Richtigstellung

In Ausgabe 10/24, Seite 8 („Dreistigkeit als Geschäftsmodell“) wurde fälschlicherweise Gijora Padovicz als Geschäftsführer der „Hedera Bauwert“ genannt. Richtig ist: Der Immobilienunternehmer Padovicz ist nicht der Geschäftsführer und hat auch sonst keine Verbindungen zu Hedera oder zu den Grundstücksgeschäften am Hafenplatz. Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@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, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** 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, Mirka Pflüger, Stadtreinigung Leipzig, wikipedia · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an bmvm@berliner-mieterverein.de oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Christine Höninger nennt dieses in einem Neuköllner Haus der Adler-Group aufgenommene Bild

Stiller Protest

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen aufgenommen haben, schicken Sie es uns.

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 am Donnerstag und Samstag.

Geschäftsstelle Spichernstraße:
Hier keine Akutberatung ohne Termin.

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

Änderungen

Pankow, Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23:
Die Beratung findet nur noch Freitag von 14 bis 16 Uhr statt.

Alt-Mariendorf, Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20: Die Beratungsstelle ist dauerhaft geschlossen.

Treptow/Schöneeweide, Beratung in der Villa Offensiv
veränderte Zeiten: Die Beratung findet zwei Stunden früher statt: Mittwoch von **14 bis 16 Uhr**.

Zehlendorf, Verlegung der Beratung Mittwoch, 17-19 Uhr: Die Beratung findet derzeit im Gemeindehaus der evangelischen Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, 14169 Berlin statt. Das Gemeindehaus befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle Zehlendorf Eiche in Zehlendorf-Mitte.

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

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

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, 20. November und Mittwoch, 18. Dezember 2024, ab 17 Uhr

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)*



BERLINER SOZIALGIPFEL

SAVE THE DATE

**Wohnen in Berlin:
Bezahlbar und gut für alle?!**

**BERLINER SOZIALGIPFEL
am 9. Dezember 2024, 17 Uhr**

im AIDA-Saal
ver.di Bundesvorstand,
Paula-Thiede-Ufer 10, 10179 Berlin

Logos: DGB (Deutscher Gewerkschaftsbund Berlin-Brandenburg), AWO (Landesverband Berlin e.V.), HVD (Humanistischer Verband Deutschlands | Berlin-Brandenburg), SOVD, Berliner Mieterverein, Sozialverband VdK (Berlin-Brandenburg), VOLKSSOLIDARITÄT BERLIN, ver.di

 **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 zum Zweitmitglied mitteilen?

Nachricht 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 dem Berliner Mieterverein

www.berliner-sozialgipfel.de

Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025

Zehn Jahre sind seit der letzten Beitragserhöhung vergangen, in denen der Berliner Mieterverein trotz spürbaren Wachstums die Mitgliedsbeiträge stabil halten konnte. Seit dem 1. Januar 2015 betrug der Normalbeitrag 9 Euro im Monat. Wegen unseres Treue- und Rabattsystems erhielt der BMV für seine Leistungen aber pro Mitglied im Schnitt nur monatlich 7,53 Euro. Das hätten wir gerne beibehalten. Steigende Kosten und notwendige Investitionen zwingen nun auch uns, die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025 anzupassen.

Die Gründe für diese Entscheidung möchten wir hier für Sie transparent machen:

- Der BMV unterhält neun große Beratungszentren und zahlreiche kleinere Beratungsstellen, um seinen Mitgliedern stadtweit und kieznah eine persönliche Rechtsberatung zu bieten und im Straßenbild präsent zu sein. Seit 2016 sind die Mieten für die Beratungszentren um rund 40000 Euro gestiegen, auch die Miete der Geschäftsstelle hat sich ab 2016 um etwa 10 Prozent (circa 20000 Euro) erhöht.
 - Seit 2015 ist der Mieterverein um 25 632 Mitgliederhaushalte gewachsen, was zu einer steigenden Nachfrage nach Beratungen führt. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, haben wir unser Beratungsangebot erweitert und in mehreren Abteilungen neues Personal eingestellt. Unsere Kolleg:innen bilden das Herzstück unseres Vereins. Gute Arbeitsbedingungen und angemessene Vergütung gehören zu unserem Selbstverständnis.
 - Darüber hinaus sind in den kommenden Jahren weitere Investitionen in die Digitalisierung und den erleichterten Zugang zu Beratungs- und Informationsangeboten notwendig, um auch weiterhin für Mitglieder und diejenigen, die es werden wollen, attraktiv zu bleiben.
 - Auch die allgemeinen Preissteigerungen betreffen den BMV. Insbesondere die Postzustellungsgebühren sowie die Druck- und Papierkosten sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, die Druckkosten haben sich um 40 000 Euro, die Postzustellungsgebühren um 71 000 Euro seit 2016 erhöht (Stand 31. Dezember 2023).
- Für alle Beitragsgruppen der Wohnraummitgliedschaften erhöht der BMV den monatlichen Beitrag **um 2 Euro** beziehungsweise um 24 Euro im Jahr. Der Jahresbeitrag für Neubeitritte beträgt ab dem 1. Januar 2025 132 Euro, der Sozialbeitrag für Studierende, Schüler:innen und Geringverdienende beträgt im Jahr 78 Euro. Ein geringes Einkommen liegt vor, wenn nach Abzug der Warmmiete vom Haushaltseinkommen bei Alleinstehenden nicht mehr als 600 Euro übrigbleiben. Für die Einstufung in den Sozialbeitrag sind Nachweise über die Voraussetzungen erforderlich und in der Folge jedes Jahr bis zum 30. November in aktualisierter Form vorzulegen.
 - Mitglieder in einer Mietergemeinschaft (Zusammenschluss von mindestens zehn Mietparteien einer Wirtschaftseinheit mit einer Sprecherin/ einem Sprecher) zahlen einen reduzierten monatlichen Beitrag von 9,50 Euro. Jedes Jahr bis zum 30. November ist der Nachweis zu erbringen, dass die Mietergemeinschaft weiter besteht.
 - Der Treuerabatt wird nicht fortgesetzt – das heißt zukünftig reduzieren sich die Beiträge nicht mehr aufgrund der Dauer der Vereinszugehörigkeit. Bereits erzielte Beitragsrabatte bleiben erhalten, doch unabhängig von der bestehenden Beitragshöhe werden die Mietgliedsbeiträge zum 1. Januar 2025 für alle um 2 Euro pro Monat erhöht.
 - Die Mitgliedsbeiträge für Gewerbe erhöhen sich je nach Jahresnettokaltemiete für das angemietete Objekt um 2, 3, 4 oder 5 Euro im Monat. Der Jahresbeitrag für den Neueintritt in eine Geweremitgliedschaft beträgt ab dem 1. Januar 2025 150 Euro (bei einer Nettokaltemiete bis 12000 Euro pro Jahr), 240 Euro (bis 24000 Euro pro Jahr), 300 Euro (bis 36000 Euro pro Jahr) und 348 Euro (bis 48000 Euro pro Jahr).
 - Unverändert bleiben die sonstigen Gebühren (Aufnahmegebühr, Mahngebühren, Einwohnermeldeamtanfragen, Gebühren für Bankrücküberweisungen).
- Wir bitten um Ihr Verständnis.
*Geschäftsführung, Vorstand
und Beirat des BMV*

Der Beirat des Berliner Mietervereins hat deshalb am 2. September 2024 auf Antrag des Vorstands beschlossen, die Mitgliedsbeiträge für Wohnmietverhältnisse ab 1. Januar 2025 wie folgt zu ändern:

NEUKÖLLN

Kampfansage an Mikroapartments & Co.

Neukölln hat neue Leitlinien für Baugenehmigungen beschlossen. Mikroapartments und ähnlichen fragwürdigen Wohnmodellen sagt der Bezirk den Kampf an.

Mini-Wohnungen, Serviced Apartments und Co-Living-Modelle überschwemmen seit Jahren Berlin. Solche Bauprojekte sind für Investoren äußerst lukrativ, entlasten den Wohnungsmarkt jedoch kaum. An der Nachfrage nach regulären Mietverhältnissen gehen diese Angebote vorbei.

Mit neuen Leitlinien will Neukölln das Phänomen eindämmen. Bei Wohnungsbauvorhaben in Baulücken, bei Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten werden Mikroapartments und Co-Living-Modelle zukünftig nicht mehr genehmigt. Der Hebel ist der Baunutzungsplan: Dieses 1960 für West-Berlin festgelegte Dokument erlaubt nur eine sehr geringe Baudichte, die bei einem Bauvorhaben zur Nachverdichtung in aller Regel überschritten wird. Daher brauchen Investoren eine Befreiung. Das Bauamt kann diese Befreiung an Bedingungen knüpfen.

Das tut Neukölln schon seit 2020: Bei Bauvorhaben mit über 1000 Quadratmeter Geschossfläche müssen 30 Prozent Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet werden. Nach anfänglicher Skepsis wird das mittlerweile von den Bauwilligen akzeptiert. Bis Oktober 2023 sind so in Neukölln im-



Foto: Christian Muhrbeck

merhin 151 zusätzliche Sozialwohnungen entstanden. Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf sprechen ähnliche Auflagen aus. Die anderen Bezirke nutzen diese Möglichkeit nicht.

Mit seinen nunmehr neuen Leitlinien fordert der Bezirk Neukölln auch ökologische Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Stadtnatur. „Damit ermöglichen wir bezahlbaren und gesunden Wohnraum, ohne andere Aspekte, wie die Klimakrise, aus dem Blick zu verlieren“, sagt Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). „Mir ist wichtig, dass hier echte Wohnungen entstehen und keine teuren Mikroapartments.“

Jens Sethmann

Wer auf Neuköllner Grundstücksrüfen bauen will, muss „echte“ Wohnungen liefern

◀ **Neuköllns Baustadtrat Biedermann erlaubt Ausnahmen vom Baunutzungsplan nur gegen Auflagen**

Foto: Nils Richter



VERORDNUNG ZUR FERNWÄRMEVERSORGUNG Preisänderungsklauseln umstritten

„AVBFernwärmeV“ ist die Abkürzung für „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“

Noch dieses Jahr sollen neue Regelungen für die Fernwärmeversorgung im Deutschen Bundestag beschlossen werden. Ein Referentenentwurf liegt vor. Der Deutsche Mieterbund sieht ihn kritisch.

Wird die neue Verordnung Transparenz bei der Fernwärmeversorgung schaffen?

Im Mittelpunkt der Novelle der AVBFernwärmeV* und für Mieter:innen mit am wichtigsten sind die Preisänderungsklauseln. Fernwärmeversorgungsverträge werden für eine

festen Laufzeit von zehn Jahren geschlossen. Um dem Versorger hier die Möglichkeit zu geben, auf Kostenänderungen am Markt zu reagieren, gestattet die Verordnung, die Preise innerhalb des Vertragszeitraums einseitig zu erhöhen, ohne dass Mieter:innen ein Sonderkündigungsrecht haben.

Der Entwurf legt fest, dass solche Preisänderungsklauseln transparent und nachvollziehbar sein müssen. Daher sollen sie die Entwicklung des Marktes und der Kosten dort abbilden. Für dieses sogenannte Marktelement verweist der Entwurf auf den Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamts, legt ihn aber nicht als verbindlich fest. Darüber hinaus kann die Preisänderungsklausel auch auf die tatsächlichen Kosten eines Fernwärmeversorgers Bezug nehmen, wenn sie bei wirt-

schaftlicher Betriebsführung unvermeidbar waren. Als dritte Möglichkeit gibt es den Fall, dass der Primärenergielieferant des Fernwärmeversorgers den Preis erhöht. Dann soll dieser innerhalb von zwei Wochen seinen Wärmepreis entsprechend anpassen dürfen. Ungeachtet längerer Fristen im Wärmeliefervertrag erhalten Mieter:innen allerdings ein Sonderkündigungsrecht in diesem Fall.

Der Deutsche Mieterbund fordert in seiner Stellungnahme unter anderem, den Wärmepreisindex verbindlich anzuwenden und eine Begrenzung der Kostensteigerung auf maximal 10 Prozent innerhalb von 5 Jahren festzulegen. Zudem sei in allen Fällen ein Sonderkündigungsrecht bei einseitiger Änderung einer Preisänderungsklausel einzuräumen.

Stefan Klein



Foto: Sabine Mittermeier

STEP WOHNEN 2040

Erschlossene Flächen bevorzugt

Berlin hat sich ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: 220 000 neue Wohnungen sollen bis zum Jahr 2040 gebaut werden, davon „möglichst“ die Hälfte gemeinwohlorientiert. Ob der neue Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 nicht wieder wie seine Vorgänger ein Papiertiger bleiben wird, ist fraglich.

Der StEP Wohnen stellt die Weichen für den Berliner Wohnungsbau bis zum Ende der nächsten Dekade. Er weist die notwendigen Flächen aus und benennt die Anzahl der ins Auge gefassten Wohnungen: 220 000 bis zum Jahr 2040, auf denen die benötigten Wohnungen entstehen können. Rund 175 500 davon sollen als große Bauvorhaben (Gebäude mit mehr als 200 Wohnungen) entstehen, der Rest kleinteilig durch Nachverdichtung, Dachgeschossaus-

bau und ähnliches. 24 „Neue Stadtquartiere“ werden in dem Plan ausgewiesen, einige davon sind bereits im Bau.

Nach Überzeugung von Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) schaffen diese neuen Quartiere einen Mehrwert für die Stadt und ihre Nachbarschaften. Denn eine „soziale und grüne Infrastruktur, eine gute klimafreundliche Erschließung sowie Flächen für zukunftsfähige Arbeitsplätze“ seien Voraussetzung für den Wohnungsneubau. Ein Schwerpunkt wird auf die Weiterentwicklung und Aktivierung bereits bebauter Flächen gelegt, beispielsweise das Schumacher-Quartier rund um den stillgelegten Flughafen Tegel oder der „Siemensstadt Square“, der ehemalige Industriestandort des Elektrogeräteherstellers in Spandau. Aus Gründen des Na-



Foto: Tegel Projekt

tur- und Klimaschutz sollen nur in Ausnahmefällen unversiegelte Flächen am Stadtrand in Anspruch genommen werden. Ein solcher Ausnahmefall wäre allerdings eines der größten Neubauvorhaben, die Bebauung des Blankenburger Riesel-felds mit rund 6000 Wohnungen. Hier gibt es bereits massiven Bürgerprotest.

Bekanntlich hinkt Berlin seinen Neubauzielen seit Jahren hinterher. 2023 wurden statt der anvisierten 20 000 Wohnungen nur 16 000 fertiggestellt.

Birgit Leiß

Der Neubau soll hauptsächlich auf bereits erschlossenen Flächen wie etwa am Flughafen Tegel erfolgen (hier: Entwurf für das Kurt-Schumacher-Quartier)

■ Informationen zum Standort StEP 2040: www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/

Anzeige

Sie sind Mieter*in?

Ihr Haus soll verkauft werden?

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



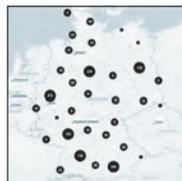
Sprechen Sie uns an.

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

030 25 89 90 25 | www.gima.berlin



GEBÄUDEABRISSE IN DEUTSCHLAND Atlas der Verschwendung



Der Abriss-Atlas für weitere Informationen oder Einträge unter: abris-atlas.de

Etwa 14 000 Gebäude werden laut statistischem Bundesamt jährlich in Deutschland abgerissen. Diese Zahl erfasst jedoch längst nicht alle Abrisse, denn vielerorts ist dafür keine Genehmigung erforderlich. Dabei werden auf diese Weise nicht nur Ressourcen wie Energie und Baustoffe, sondern oft auch preiswerter Wohnraum vernichtet, obwohl die Gebäude erhaltenswert wären.

Um verlässliche Daten als Voraussetzung für eine klima- und sozial gerechte Bauwende zu erheben, wurde unter anderem von Architects for Future (A4F), dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und der Deutschen Umwelthilfe (DUH) ein Abriss-Atlas eingerichtet. Der steht im Internet allen Interessierten für Einträge offen. Ganz einfach am Smartphone oder dem Computer können bedrohte bzw. schon abgerissene Objekte in den digitalen Atlas eingetragen werden. Allen Meldungen wird nachgegangen. Wer den Atlas anklickt, stößt allein in Berlin auf über 100 Objekte, die entweder schon aus dem Straßenbild verschwunden sind, deren Abriss bestätigt ist oder droht. Oftmals enthalten die Einträge auch weitere Informationen, etwa über die Geschichte des Gebäudes oder Auseinandersetzungen, die es im Zusammenhang mit dem Abriss gegeben hat.

rm

Erneute Abfuhr für Bebauungspläne

In einem aufwendigen Dialogverfahren zur Zukunft des Tempelhofer Feldes hat sich eine überwältigende Mehrheit des Bürgerbeteiligungsgremiums für die vollständige Freihaltung des ehemaligen Flughafenareals ausgesprochen. Dennoch will der Senat am Bauwettbewerb festhalten.

Eigentlich hatte sich der Senat von diesem Bürgerbeteiligungsverfahren Rückenwind für seine Teilbebauungspläne versprochen. Die aus zufällig angeschriebenen Berliner:innen repräsentativ ausgewählten 275 Menschen sollten Empfehlungen für einen planerischen Ideenwettbewerb entwickeln, dessen Start schon fest für November eingeplant war. An zwei vollen Wochenenden beschäftigten sie sich intensiv mit dem Feld und seiner Rolle für die Stadtgesellschaft. Doch das Ergebnis entsprach nicht dem, was die Regierenden sich erhofften. Keine der am Ende abgegebenen Empfehlungen sprach sich für eine Bebauung aus. Die beiden Empfehlungen mit der höchsten Zustimmung: „Bewahrung der weltweit einzigartigen Perle im Herzen Berlins: Keine Bebauung“ und „Schützt Berlins Oase!“

„Sie haben sich sehr intensiv und konstruktiv mit dem Thema auseinandergesetzt“, lobte Bausenator Christian Gaebler (SPD) die Teilnehmenden. „Es wird alles in den weiteren Prozess eingespeist.“ Wenn allerdings im bevorstehenden Wettbewerb die Stadtplaner:innen und Architekt:innen das Bürgervotum ernst nehmen, dann dürfen sie Pläne für die Bebauung jedenfalls nicht machen. Die Grünen und Linken im Abgeordnetenhaus verlangen deshalb, den Wettbewerb abzusagen. Die Workshops hätten klar gemacht: „Finger weg vom Tempelhofer Feld – der Senat muss das jetzt respektieren“, sagt Grünen-Fraktionschef Werner Graf. Katalin Gennburg von den Linken unterstreicht: „Die Teilnehmer:innen haben klar erklärt, dass sie die Senatspläne ablehnen.“

Der Umweltverband BUND hat den Rechnungshof eingeschaltet, weil die Berliner Regierung an dem Wettbewerb weiterhin festhalten will, der die Landeskasse zwei Millionen Euro kosten wird. „Der Senat muss seine von Ideologie getriebenen Bebauungspläne endgültig einstampfen“, so BUND-Geschäftsführer Tilmann

doch andere Töne. CDU-Stadtwicklungspolitiker Christian Gräff behauptete gegenüber der taz: „Es ging nicht um die Frage, ob gebaut wird, sondern darum, was.“ Den Dialogteilnehmenden wurde aber ausdrücklich gesagt, dass auch eine Nicht-Bebauung zur Debatte steht. Gaeblers Baustatssekretär Alexan-

■ Dokumentation des Dialogverfahrens: thf-dialog.berlin.de

Initiative 100% Tempelhofer Feld: thfbleibt.de



Foto: Sabine Mittermeier

Votum des Bürgerbeteiligungsgremiums zum Tempelhofer Feld: „Freihalten“

Heuser. „Bei intensiver Beschäftigung mit den Fakten kann man eigentlich nur zu dem Schluss kommen, dass ein freigehaltenes Tempelhofer Feld den größten Beitrag zur Zukunft Berlins leistet.“ Aus den Senatsparteien kommen je-

der Slotty (SPD) verteilt derweil schon den Kuchen. Er sprach sich auf einer Veranstaltung der „Immobilien Zeitung“ dafür aus, dass auch private Unternehmen auf dem Tempelhofer Feld Wohnungen bauen dürfen. *Jens Sethmann*

BROSCHÜRE Nachhaltig wohnen – mit kleinem Budget



Download im Internet oder Bestellung eines gedruckten Exemplars unter: www.lustaufbesserleben.de/portfolio-items/nachhaltig-wohnen-mit-wenig-budget/

Wohnen nimmt 23 Prozent des persönlichen CO₂-Fußabdruckes in Anspruch. Dabei sind es oft kleine Dinge, die – ohne großen finanziellen Aufwand – helfen, Ressourcen und Geld zu sparen. Wie das gelingen kann, zeigt eine neue Broschüre des gemeinnützigen Unternehmens „Lust auf besser leben“. Übersichtlich, mit vielen nachvollziehbaren Beispielen und hilfreichen Links ausgestattet, informiert sie beispielsweise über Nachbarschaftsnetzwerke, in denen getauscht, geteilt und geholfen wird, beantwortet Fragen zur Effektivität von Balkonkraftwerken und smarterer Technik, gibt Tipps zu kleinen Eingriffen in den technischen Ablauf des Alltags – und das mit durchaus spürbaren Wirkungen. *rm*

IBB-WOHNUMGSMARKTBAROMETER 2024

Marktlage angespannt,
Investitionsklima schlecht

Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat ihr Wohnungsmarktbarmeter vorgelegt. Die Haupteckkenntnis: „Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt auch 2024 weiterhin angespannt.“

Für dieses Ergebnis hätte man eigentlich keine 200 Wohnungsmarktfachleute befragen müssen, wie es die IBB jedes Jahr tut. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt wird seit Jahren gleich eingeschätzt: Insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment sowie bei mietpreisgebundenen Wohnungen gibt es „deutliche Angebotsdefizite“. Die Expert:innen erwarten in den nächsten drei Jahren auch keine Verbesserungen.

Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird genauso schlecht bewertet wie in den Vorjahren, obwohl inzwischen die

von der Immobilienwirtschaft unabhängig als investitionsfeindlich geschmähten Linken und Grünen nicht mehr an der Landesregierung beteiligt sind. Stattdessen bemüht sich der CDU-SPD-Senat mit seiner „Bauen, bauen, bauen“-Rhetorik und einem Schneller-Bauen-Gesetz darum, Investor:innen einen roten Teppich auszurollen – bisher erfolglos: Die Klage über zu langwierige Baugenehmigungsverfahren und zu hohe Auflagen wurde von den Befragten sogar noch etwas häufiger geäußert.

Die IBB fragte die Expert:innen auch danach, wie man die „Korrelation von Haushaltsgröße und Wohnungs-

größe“ verbessern kann. Gemeint ist folgendes Verteilungsproblem: Haushalte, deren Kinder bereits ausgezogen sind, leben weiter in großen Wohnungen, weil die Anmietung einer kleineren Wohnung ebenso teuer wäre, während andererseits Familien mit Nachwuchs in zu kleinen Unterkünften bleiben müssen, weil keine bezahlbaren passenden Wohnungen zu finden sind. Die Mehrheit der Befragten hielt es für sehr wirksam, den Wechselwilligen finanziell entgegenzukommen. An zweiter Stelle steht die Unterstützung durch ein Umzugsmanagement.

Jens Sethmann

Die Expert:innen empfehlen Prämien, um den Missstand von großen Familien in kleinen Wohnungen und Einzelpersonen in großen Wohnungen abzuheben

Illustration: Julia Gandras



■ IBB-Wohnungsmarktbarmeter 2024: www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

3 Fragen an



Matthias Blunert,
Vorstandsmitglied
im DMB-Landesverband
Brandenburg



Foto: privat

Weitere Informationen zu den Positionen des Mieterbundes Brandenburg unter www.mieterbund-brandenburg.de

Brandenburg nach der Wahl

MieterMagazin: Welche Erwartungen haben Sie nach der kürzlichen Landtagswahl in Brandenburg an die nächste Landesregierung hinsichtlich ihrer Mietpolitik?

Matthias Blunert: Die Landesregierung hatte bislang die Belange der Brandenburger Mieterinnen und Mieter nicht ausreichend im Blick. Hier besteht aus unserer Sicht dringender Nachbesserungsbedarf. Zwar ist ein großer Teil der Regelungen zum Mietrecht Sache des Bundes. Über den Bundesrat, die Ländervertretung im Bund, hat die Brandenburger Landesregierung aber die Möglichkeit, Mehrheiten für die Änderung von Bundesgesetzen im Interesse der Mieterinnen und Mieter herbeizuführen – und sollte dieses Instrument auch rege nutzen.

MieterMagazin: Welche konkreten Forderungen haben Sie im Land?

Matthias Blunert: Wir haben unter anderem die Forderung nach einer generellen Anwendung der Mietpreisbremse auf alle Gemeinden Brandenburgs. Außerdem wollen wir eine generelle Anwendung der Kappungsgrenze von 15 Prozent auf alle Gemeinden Brandenburgs – Vermieterinnen und Vermieter dürften die Miete dann innerhalb

von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöhen. Die Mieten der kommunalen Wohnungsunternehmen sollten bei höchstens 30 Prozent des Einkommens eines jeden Mieters oder einer jeden Mieterin gedeckelt werden. Wir wollen außerdem eine landesgesetzliche Sozialbindung von Wohnraum im Wohnungsbestand und fordern ein Verbot des Wohnraumleerstands.

MieterMagazin: Wofür sollte die Landesregierung sich im Bund einsetzen?

Matthias Blunert: Zum einen für die ersatzlose Abschaffung der bestehenden und der geplanten Modernisierungsumlage. Modernisierungen kommen in erster Linie dem Vermieter oder der Vermieterin zugute! Außerdem sollte aus unserer Sicht die Grundsteuer aus dem Katalog der umlegbaren Betriebskosten gestrichen werden. Denn sie zählt nicht zur laufenden Bewirtschaftung einer Mietwohnung. Und schließlich wollen wir die Gleichbehandlung der ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses mit der fristlosen Kündigung. Denn eine ordentliche Kündigung kann man nicht dadurch verhindern, dass innerhalb von zwei Monaten der Mietrückstand ausgeglichen wird.

Interview: Katharina Buri

BAUGESETZBUCH-NOVELLE

Das Vorkaufsrecht bleibt weiter außen vor

Mit der Änderung des Baugesetzbuches plant die Bundesregierung einige Verbesserungen. Die seit Jahren verzweifelt geforderte Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten verweigert sie aber.

Wieder einmal hat sich Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) gegen Bauministerin Klara Geywitz (SPD) durchgesetzt. Der Entwurf für die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) lässt die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten vermissen. Nachdem das

kommunales Vorkaufsrecht.“

Der DMB begrüßt, dass das Vorkaufsrecht dem Gesetzentwurf zufolge auch bei Share Deals angewandt werden kann – also dann, wenn nicht Grundstücke und Häuser, sondern Anteile an Wohnungsunternehmen den Besitzer wechseln, was für Käufer mit satten Steuereinsparungen einhergeht. Da das Vorkaufsrecht aber grundsätzlich sehr eingeschränkt bleibt, ist der Nutzen fraglich.

Die 2021 eingeführte, sehr erfolgreiche Regelung, dass auf angespannten Wohnungsmärkten Mietwohnungen nur ausnahmsweise in Eigentum umgewandelt werden dürfen, soll nur bis Ende 2027 verlängert werden. In Berlin kam das mieterverdrängende Umwandlungsgeschäft dadurch fast vollständig zum Erliegen. „Die Ampelkoalitionäre sollten sich an ihren eigenen Koalitionsvertrag halten und die Umwandlung von Mietwohnungen dauerhaft beschränken“, fordert DMB-Präsident Siebenkotten.

Foto: Christian Muhrbeck



Gegen Ausverkauf und Spekulation wird das Vorkaufsrecht in vielen zum Verkauf stehenden Häusern in Berlin eingefordert

Um den Wohnungsmangel zu bekämpfen, können künftig auch Dachaufstockungen genehmigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan geändert werden müsste. In Stadtzentren, die als Kerngebiet ausgewiesen sind, kann auch das Wohnen erlaubt werden. Klara Geywitz will mit der BauGB-Änderung vor allem das Bauen beschleunigen: „Planen, Genehmigen und Bauen werden bürokratieärmer und moderner. Das spart Zeit und Kosten“, verspricht sie.

Jens Sethmann

◀ „Erzwungener Kniefall vor der FDP“: DMB-Präsident Siebenkotten



Foto: Nils Richter

Bundesverwaltungsgericht Ende 2021 den Städten das Recht nahm, spekulative Verkäufe von Mietshäusern zu verhindern, indem sie selbst die betreffenden Gebäude kaufen, wurde eine BauGB-Änderung zur Absicherung dieses Vorkaufsrecht gefordert – nicht nur von Mieter- und Sozialverbänden, den Linken im Bundestag, der Mehrheit im Bundesrat und 15 Landesbauminister:innen, sondern auch von den Regierungsparteien SPD und Grünen sowie von der Bauministerin.

„Das Bauministerium konnte offenbar seine eigenen Vorschläge nicht in der Novelle des Baugesetzbuchs unterbringen“, kritisiert Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). Er sieht darin „einen weiteren erzwungenen Kniefall vor dem kleinsten Koalitionspartner FDP“. Der DMB fordert jetzt eine Nachbesserung des Gesetzes. Auch die Linken-Wohnungspolitiklerin Caren Lay betont: „Damit Wohnen bezahlbar und die Städte sozial bleiben, brauchen wir dringend ein starkes

WBS UND EKB

Online beantragen hilft Wartezeit zu verkürzen



Illu: AdobeStock/Imadecde

Für den WBS:

[service.berlin.de/
dienstleistung/120671](https://service.berlin.de/dienstleistung/120671)

Für die EKB:

[service.berlin.de/
dienstleistung/326824](https://service.berlin.de/dienstleistung/326824)

Ab sofort kann der Wohnberechtigungsschein (WBS) digital beantragt werden. Das erspart den Gang zum notorisch überlasteten Bürgeramt beziehungsweise das Einschicken der Unterlagen. Zudem soll sich die Wartezeit auf den für den Bezug einer Sozialwohnung wichtigen Schein verkürzen. Denn für die Bearbeiter fällt weg, dass die wie im vergangenen Jahr rund 72 500 WBS-Anträge per Hand eingegeben und fehlende Unterlagen beim Antragsteller schriftlich angefordert werden müssen. Denn der gibt jetzt die Daten an seinem Computer ein und wird auch gleich darauf hingewiesen, welche Unterlagen und Nachweise hochgeladen werden müssen, damit der Antrag vollständig ist. Auch die Beantragung einer Einkommensbescheinigung (EBK) geht nun online. Sie muss von Mieterinnen und Mietern, die in einer mit Mitteln der Wohnraumförderungsbestimmungen 2015 geförderten Wohnung leben, in bestimmten Abständen vorgelegt werden. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird für den Bezug mancher Wohnungen ebenfalls eine solche Bescheinigung verlangt.

bl

AG MIETPREISÜBERHÖHUNG

Kampf gegen Mietwucher verläuft schleppend

Im Juni 2024 gab Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler bekannt, dass seine Verwaltung vier Bezirke bei Musterverfahren gegen Mietwucher nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz unterstützen werde. Was ist daraus geworden?

Bis Juni hatten sich Vertreter der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg zweimal mit der Senatsverwaltung getroffen. Sie sollten sich, so die Pressestelle des Stadtentwicklungssenators auf Anfrage des MieterMagazins, „über die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen austauschen“.

Im zweiten Schritt sollte dann das AG Mietpreisüberhöhung genannte Gremium die zuständigen Fachbereiche der Bezirke in die Lage versetzen,

die Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) wirksam zu ahnden“, teilte die Pressestelle weiter mit. Zusätzlich – so hieß es weiter – stelle der Senat ab dem Frühjahr ein spezielles Datenverarbeitungs-Modul zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen bereit. Dieses Modul erlaubt eine automatisierte Fertigung von Schreiben und Bescheiden, das in den Bezirksämtern ihre Arbeit erleichtert und beschleunigt.

Inzwischen hat ein drittes Treffen stattgefunden, auf dem die Bezirke über ihre Fortschritte berichteten. Die Ergebnisse sind allerdings ernüchternd. Bisher ist von keinem Bezirk ein Verfahren eingeleitet worden. Die Suche nach geeigneten Fällen gestaltet sich schwierig, da die Gerichte hohe Anforderungen an

Illustration: Julia Gandras



Nicht gerade einfach: den Mietwucher-Paragrafen wieder auf die Beine stellen

den Nachweis stellen, dass sich die Mieter:innen bei ihrer Suche nach einer Wohnung in einer Notlage befunden haben, die der Vermieter für den Mietwucher ausgenutzt hat. Dies ist nach § 5 WiStG aber Voraussetzung, damit überhaupt eine verfolgbare Ordnungswidrigkeit vorliegt.

Stefan Klein

GÖRLITZER PARK

Ein Blick über den Zaun hinaus

■ goerlizaunfrei.noblogs.org

Der Plan des Regierenden Bürgermeisters Kai Wegner, den Görlitzer Park zu umzäunen und nachts zu schließen, soll im Frühjahr 2025 umgesetzt werden, Parkbenutzer und Anwohner:innen beraten und diskutieren, wie man stattdessen mit der Situation im Park umgehen könnte.

Im Rahmen einer im September durchgeführten Aktionswoche der Initiative „Görli Zaunfrei“ fand ein so bezeichneter „Erster Sozialgipfel“ statt. Etwa 100 Personen trafen sich am ehemaligen Pamukkale-Brunnen im Park, um gemeinsam Alternativen

Bleibt er auch offen?

zu der geplanten Umzäunung des Parks zu diskutieren. Der Kriminologe Prof. Dr. Tobias Singelstein von der Uni Frankfurt plädierte dafür, nicht nur durch die „Kriminalitäts- und Sicherheitsbrille“ auf den Park zu schauen. Es sei mindestens genauso wichtig, die Situation von obdachlosen und Drogen konsumierenden Menschen aus medizinischer und Nutzerkonflikte aus stadtplanerischer und sozialwissenschaftlicher Sicht zu betrachten. Dr. Stephanie Bock, Stadtforscherin am Deutschen Institut für Urbanistik (difu) in Berlin, warf einen feministischen Blick auf die Einstufung des Parks als kriminalitätsbelasteter Raum und die so erzeugten Bedrohungsszenarien. Die Ursachen für Angst- und Gewaltträume seien unterschiedlich und dürften nicht in einen Topf geworfen werden, so die difu-Mitarbeiterin. Zudem bestehe die Gefahr, dass Frauen und deren Angst instrumentalisiert werden.

Beim anschließenden Workshop wurden neue Konzepte und Problemlösungsvorschläge erarbeitet: Um aus dem Angstraum Park wieder einen Ort zu machen, an dem sich alle wohlfühlen, sollte der Görli nicht umzäunt werden. Es brauche die Öffnung nach außen, Anlaufpunkte, bessere Beschilderung, Licht und Einsicht in Verkehrswege. Auch sollten mehr der sogenannten Parkläufer:innen unterwegs sein und die Parkbesucher gegenseitig auf sich aufpassen. Gleichzeitig könnten mehr Aufenthaltsplätze für Drogenkonsument:innen geschaffen werden, an denen sie sich treffen, ausruhen und Drogen konsumieren könnten – statt dies im öffentlichen Raum oder den Treppenhäusern des Wohngebiets zu tun. Dass die Situation vielschichtig und komplex ist und es keine schnellen und einfachen Lösungen gibt, war den Teilnehmer:innen wohl überwiegend bekannt.

Stefan Klein



Foto: Sabine Mittermeier

GESETZGEBUNG

Berlin könnte deutlich mehr tun

Statt die Untätigkeit des Bundes in der Wohnungs- und Mietpolitik zu beklagen, könnte Berlin selbst handeln. Ein Rechtsgutachten hat im Auftrag der Linken herausgefunden: Berlin darf als Land den Wohnungsmarkt weit stärker regulieren.

Mit der Föderalismusreform von 2006 wurde den Ländern seitens des Bundes die Zuständigkeit für das Wohnungswesen übertragen. Auf dieser Grundlage hatte in Berlin der rot-rot-grüne Senat im Jahr 2020 den Mietendeckel eingeführt, der



Foto: Universität Bremen

allerdings die Landeskompetenz nach Einschätzung des Karlsruher Bundesverfassungsgerichts überschritten hat. Der Bund hat seither nur wenige, unzureichende Schritte zur Entschärfung der Mietenkrise unternommen.

Die Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus beauftragte deshalb die Bremer Professorin Pia Lange zu untersuchen, was das Land Berlin selbst gegen die Wohnungsmisere unternehmen kann. Deren Ergebnis: Berlin kann auch für den nicht geförderten privaten Wohnungsbestand Vorgaben hinsichtlich einer Mietpreis- und Belegungsbindung erlassen. Damit könnten insbesondere gewerbliche Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil der jährlich freiwerdenden Wohnungen zu einem festgesetzten Mietpreis an Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten. Außerdem sieht Pia Lange die Möglichkeit, Eigenbedarfs-



Foto: Christian Muhrbeck

kündigungen und Räumungen einzuschränken, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

„Unsere Studie zeigt, dass dem Senat Instrumente zur Bekämpfung der Wohnungsnot zur Verfügung stehen und er durch die Verfassung auch angehalten ist, diese zu nutzen“, erklärt Anne Helm, Vorsitzende der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus. „Indem er sich nur auf den Schlachtruf ‚Bauen, bauen, bauen!‘ fokussiert, befindet sich der schwarz-rote Senat auf einem fatalen Irrweg, den die Mieter:innen dieser Stadt teuer bezahlen.“

Die Linke schlägt deshalb ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“ vor. Vermieter:innen mit mindestens 50 Wohnungen sollen verpflichtet werden, 25 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten. Bei Unterneh-

men mit mehr als 1000 Wohnungen soll die Quote 35 Prozent betragen. Die Nettokaltmieten lägen dabei je nach WBS-Einkommensstufe zwischen 7,00 und 11,50 Euro pro Quadratmeter. Das Land Berlin soll in Wohnungsnotfällen konkrete Mieter:innen benennen dürfen. Räumungen will die Linke mit behördlichen Wiedereinweisungen in die bestehenden Wohnungen vermeiden, falls kein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Vermieter:innen sollen außerdem die Bildung einer Instandhaltungsrücklage nachweisen. Abrisse von Wohnhäusern will man gesetzlich unterbinden. Um wirksamer gegen Zweckentfremdungen, Leerstand oder Mietwucher vorgehen zu können, schlägt die Linke ein Landesamt für Wohnungswesen vor.

Jens Sethmann

Der Berliner Senat könnte auch für den nicht geförderten Wohnungsbestand privater Eigentümer Preis- und Belegungsbindungen erlassen (hier: Deutsche-Wohnen-Siedlung Weiße Stadt)

◀ Rechtswissenschaftlerin Lange sieht auch Möglichkeiten, Obdachlosigkeit durch staatliche Eingriffe nach Kündigungen zu verhindern

BUCH

Wo Mieter:innen sparen können

Miete und Mietnebenkosten sind in vielen Haushalten der entscheidende Kostenfaktor. Ein aktueller Ratgeber des DMB und der Verbraucherzentrale zeigt, wo gespart werden kann. Er listet von der Wohnungssuche bis zur Modernisierungsmieterhöhung die wichtigsten Fragen, Stolperfallen und Sparpotenziale auf. Übersichtlich und gut verständlich geht es dabei etwa um den Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, um Vertragsklauseln, Wohnungsmängel, Voraussetzungen für eine Mieterhöhung und um Informationen zur Kündigung bei Umwandlung in Eigentumswohnungen. Mit Fallbeispielen, Gerichtsurteilen und Musterbriefen gibt der Ratgeber Hilfestellungen zur Durchsetzung der Interessen von Mieterinnen und Mietern.

rm



Verbraucherzentrale NRW e.V.
(Hrsg.): *Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel*, Berlin 2022
16,90 Euro, E-Book: 13,99 Euro
shop.mieterbund.de/ratgeber/62/mietkosten-im-griff



alle Fotos: Christian Muhrbeck



Queere Wohnprojekte bieten Gemeinsamkeit, Offenheit und Sicherheit

Berlin – genauer gesagt West-Berlin – ist seit Jahrzehnten eine Hochburg der queeren Szene und ein Zufluchtsort für nicht-heterosexuelle Menschen aus aller Welt. Ob aus der deutschen Provinz, aus Syrien oder Russland – hier können sie relativ frei und offen leben. Es überrascht daher nicht, dass sich die Stadt zunehmend auch zum Vorreiter für queere Wohnprojekte entwickelt, zumal diejenigen alt geworden sind, die in den wilden 1980ern für ihre Rechte auf die Straße gingen. Aber Wohnhäuser nur für Lesben, Schwule oder andere queere Menschen? Das klingt zunächst befremdlich. Warum diese Abschottung nur aufgrund der sexuellen Identität? Wer von den Anfeindungen und Beleidigungen erfährt, mit denen diese Menschen konfrontiert sind – auch im vermeintlich toleranten Berlin – begreift, dass es auch heute noch alles andere als selbstverständlich ist, als Frau mit einer Frau zusammenzuleben oder als Mann sich zu kleiden wie eine Frau.

Schätzungen zufolge leben in Berlin 200 000 bis 300 000 Lesben, Schwule, Bisexuelle, trans*- und intergeschlechtliche Menschen, kurz LSBTI* (das Sternchen ist ein Platzhalter für verschiedene Geschlechtsidentitäten). Was viele nicht wissen: Der bekannte Regenbogenkiez rund um den Nollendorferplatz in Schöneberg hat eine lange, bewegte Geschichte. Schon in den Goldenen 20ern war hier, neben der Gegend um die Friedrichstraße, das Zentrum queeren Lebens in Deutschland – auch wenn es den Begriff queer damals noch nicht gab. Bis zur Machtergreifung durch die Nazis blühte hier das Nachtleben mit zahlreichen Bars, Clubs und Tanzlokalen für Lesben und Schwule. Der politische Aufbruch begann in den 1970er Jahren. Im Zuge der Studentenbewegung formierte sich eine zunehmend selbstbewusster auftretende Schwulen- und Lesbenbewegung, zum Teil eher bürgerlich geprägt, zum Teil aber auch im linksalternativen Spektrum an-

gesiedelt wie die 1971 gegründete „Homosexuelle Aktion Westberlin“. Sie wollte gemeinsam mit der Arbeiterklasse den Kapitalismus überwinden und die Schwulen befreien. Einige zogen in Kommunen, wo man gemeinsam wohnte und gegen Berufsverbote und für die Abschaffung des Paragraphen 175 auf die Straße ging, der damals homosexuelle Handlungen unter Strafe stellte. In

Schwule Gründerjahre



den 1980ern schließlich wurden zahlreiche Institutionen der Community gegründet, die bis heute existieren, etwa das Schwule Museum, der Musikclub „SchwuZ“ oder das Stadtmagazin „Siegessäule“. Auch die Schwulenberatung Berlin hat ihre Anfänge in dieser Zeit. 1981 als Beratungs- und Begegnungszentrum gegründet, kamen im Laufe der Zeit



ratung Berlin nun auch noch unter die Bauherren geht, hat deren Geschäftsführer Marcel de Groot eine einfache Antwort: „Weil es das Land Berlin nicht macht.“

Ihr erstes gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnprojekt, der „Lebensort Vielfalt“ mit 24 Wohnungen wurde 2012 in der Niebuhrstraße 59/60 in Charlottenburg eröffnet. Auch eine Pflege-WG

Die Warteliste ist lang



gibt es dort – damals europaweit die erste betreute Wohngemeinschaft für schwule Männer mit Pflegebedarf und Demenz. Der 1930er Jahre-Bau war vorher eine bezirkliche Einrichtung und wurde komplett umgebaut. Heute wohnen hier nicht nur schwule Männer (60 Prozent sind über 55), sondern auch Frauen (20 Prozent). Auf diese Mischung wird streng geachtet.

2020 folgte LOVO (Lebensort Vielfalt am Ostkreuz), ein Neubau für 30 Menschen mit Betreuungsbedarf, zum Teil queere Geflüchtete. Der im Sommer 2023 fertiggestellte Neubau „Lebensort Vielfalt am Südkreuz“ in der Gotenstraße 50/51 ist noch eine Nummer größer: 69 Wohnungen, eine Pflege-Wohngemeinschaft mit acht Zimmern, zwei therapeutische WGs und eine Kita. Derzeit wird im Garten der Niebuhrstraße 59/60 ein weiteres Haus für Menschen aus der LSBTI*-Community gebaut.

zahlreiche weitere Unterstützungsangebote hinzu. So spielten mit dem Auftreten des AIDS-Virus, das Berlin traf wie keine andere deutsche Stadt, gesundheitliche Themen eine immer größere Rolle. Auch die Frage des Älterwerdens rückte in den Fokus. 1998 eröffnete die Schwulenberatung Berlin die bundesweit erste therapeutische Wohngemeinschaft für homosexuelle Männer mit psychischen Beeinträchtigungen. Auf die Frage, warum die Schwulenbe-

„Bei uns stehen insgesamt 1000 Leute auf der Warteliste für eine Wohnung“, erklärt Marcel de Groot.

Die Wohnprojekte seien Orte für Menschen, die besonderen Schutz brauchen und die ohne Angst vor Ausgrenzung leben möchten. „Bei vielen ist ein Kontakt zur Familie nicht vorhanden oder nicht gewünscht – wir fangen das ein Stück weit auf“, sagt der Geschäftsführer. In herkömmlichen Senioreneinrichtungen hätten queere Biografien oft keinen Platz, zudem tut sich die ältere Generation teilweise schwer damit, offen mit ihrer Homosexualität umzugehen. „Wir wollen eine Art Dorfgemeinschaft aufbauen, in der sich die Menschen gegenseitig helfen können“, ergänzt Pascal Ferro, der nicht nur für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist, sondern sich in der Gotenstraße auch um all die großen und kleinen Probleme der Mieter:innen kümmert. Manche, so erzählt er, seien mit praktischen Dingen wie Strom oder Kabelanschluss anmelden überfordert. In einigen Fällen wollte auch das Amt den Umzug nicht genehmigen: „Da können wir Unterstützung leisten.“ Viele, die hierher gezogen sind, haben Wohnungen mit alten Mietverträgen und entsprechend günstigen Mieten aufgegeben, in einem Fall sogar eine Eigentumswohnung.



Als „Sechser im Lotto“ bezeichnet Manfred seine Wohnung. Der Rentner stand jahrelang für die Niebuhrstraße auf der Warteliste, über das Nachrückverfahren fiel ihm dann eine Wohnung mit Wohnberechtigung

De Groot, Geschäftsführer der Schwulenberatung, und Ferro, Öffentlichkeitsbeauftragter



„Es müssen mehr gemeinnützige Träger bauen“

MieterMagazin: Wie gehen Sie an ein Bauvorhaben für die queere Community heran? Was sind die Besonderheiten im Vergleich zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen?

Wenke Schladitz: A und O ist der relativ sichere Stadtteil. Grundstücke außerhalb des S-Bahn-Rings kommen nicht in Frage. Queere Menschen, die äußerlich sichtbare Merkmale, zum Beispiel von Transsexualität aufweisen, werden im öffentlichen Raum permanent angefeindet. Es ist eine marginalisierte Gruppe, die einen Safer Space braucht.

Christoph Wagner: Neben dem Sicherheitsempfinden ist das Thema Vereinsamung – gerade auch in der queeren Community – ein Aspekt, für den wir passende architektonische Antworten gesucht haben. Dieses Haus ist ein Experiment. Wir wollen Privatheit und gleichzeitig Gemeinschaftsflächen bieten. Neben Kleinwohnungen wird es daher Wohngemeinschaften, darunter eine betreute WG für Jugendliche, und zwei Cluster-Etagen geben. Hier hat jeder sein eigenes Zim-

mer mit Mini-Bad und Balkon, dazu gibt es eine große Gemeinschaftsküche sowie Ess- und Wohnbereiche, außerdem zwei Dachterrassen für alle Bewohner:innen. Die abgeschottete Lage im Hinterhof, mit dem Büro der Schwulenberatung im Vorderhaus, bietet zudem ausreichend Schutz.

Wenke Schladitz: Es ist eine Gratwanderung, denn auf der einen Seite sollen sich diese Wohnorte nicht verstecken, im Gegenteil. Wir wollen keine Mauern oder Zäune. Auf der anderen Seite müssen wir dem Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung tragen, auch wenn das unter den Bewohner:innen ganz unterschiedlich ausgeprägt ist. Einige hängen stolz die Regenbogenfahne raus, andere haben so schlimme Erfahrungen gemacht, dass sie sich nur noch zurückziehen und ihre Ruhe haben wollen. Das LOVO am Ostkreuz öffnet sich durch großzügige Fenster, umlaufende Balkone und ein offenes Treppenhaus zur Nachbarschaft hin.

MieterMagazin: Warum werden so wenige Angebote für diese Gruppe geschaffen? Der Bedarf ist doch da.



Christoph Wagner: Ich möchte den sozialen Trägern sagen: Traut euch! Dieses Haus war ein Kraftakt für die Schwulenberatung, aber es hat sich gelohnt. Es mussten viel mehr gemeinnützige Träger zum Zuge kommen, die nicht nur für die klassischen Familienstrukturen – 3 Zimmer, Küche, Bad – bauen. Aber stattdessen wird auf große Player gesetzt, die 30 Prozent Rendite erwirtschaften müssen. *Das Interview führte Birgit Leiß*

Christoph Wagner und Wenke Schladitz („CWA Christoph Wagner Architekt:innen“) haben viel Erfahrung mit der Planung und dem Bau queerer Wohnprojekte. Für das Neubauprojekt „LOVO“ erhielten sie mehrere Auszeichnungen, darunter den 1. Preis in der Kategorie „Ungewöhnliche Nachbarschaften“ beim Berlin Award 2021. Der Umbau des queeren Musikclubs SchwuZ gehört ebenfalls zu ihren Projekten.

Lebensort Vielfalt am Südkreuz: Annet (unten) ist der „tolle Zusammenhalt“ wichtiger als eine großzügige Wohnung, Mona Lisa (rechts) ist als Rollstuhlfahrerin froh über den barrierefreien Ausbau ihrer Wohnung

gungsschein (WBS) in der Gotenstraße zu. Sie ist für seine Bedürfnisse optimal: „Balkon, dreifach verglaste Fenster, super Verkehrsanbindung – besser geht's nicht.“ 515 Euro warm zahlt er für 47 Quadratmeter. „Das reicht, auch wenn ich vorher eine sehr schöne Zweizimmerwohnung in Wilmersdorf hatte.“ Doch er wollte nicht mehr alleine wohnen. Zudem musste er ständig damit rechnen, dass sein

privater Vermieter ihm wegen Eingebundener kündigt. Was er sonst noch schätzt: dass der Gemeinschaftssinn gefördert wird und er jederzeit etwas mit den anderen im Haus unternehmen kann. Neben der Dachterrasse für alle gibt es einen großen Gemeinschaftsraum, wo Spieleabende stattfinden oder auch mal, wie kürzlich, ein 80. Geburtstag gefeiert wird. Das Frauenpaar, 80 und 75 Jahre alt, habe in seinem Leben viel Ablehnung erfahren, erzählt Annet, eine andere Bewohner:in. Um so mehr genießen sie hier ihren Lebensabend in einem Umfeld, wo Lesbisch- oder Schwulsein selbstverständlich ist. Auch Annet ist sehr zufrieden mit ihrer Wohnung. Dass sie sehr minimalistisch geschnitten ist, stört sie nicht. Ein Zimmer mit Kochecke, Balkon, Bad – das ist nun ihr Zuhause. „Mir reicht das, ich brauch' nicht viel“, sagt die Aktivist:in und Marathonläufer:in. Viel wichtiger ist ihr der tolle Zusammenhalt und die gegenseitige Un-



terstützung im Haus. „Und dass ich mich hier nicht erklären muss.“ Annet gehört zu denjenigen, die auch mal für andere Einkäufe erledigen. Umgekehrt war sie sehr dankbar für die Unterstützung durch Pascal, als das Amt Schwierigkeiten wegen des Umzugs machte. Sie fühlt sich hier sicher, das Umfeld sei sehr queerefreundlich. Manchmal winken ihr Leute aus den angrenzenden Häusern zu, wenn sie auf dem Balkon





sitzt und an der Regenbogenfahne für die nächste Demo malt. Rundherum, auf der sogenannten Schöneberger Linse, hat auch eine Genossenschaft, eine Baugruppe und eine städtische Wohnungsgesellschaft gebaut. Als die „Junge Alternative AFD“ im Herbst 2022 gegen die queere Kita im Haus demonstrierte, wurden in der Nachbarschaft als Zeichen der Solidarität Regenbogenfahnen aus den Fenstern gehängt.

In Mona Lisa von Allensteins Wohnung hängt ein Bild, das ihr die Kitakinder gemalt haben, als sie ins Krankenhaus musste: „Da sind mir fast die Tränen gekommen.“ Als „Märchentante“ geht sie einmal in der Woche in die Kita und liest den Kindern Geschichten vor. Der ehemalige katholische Priester – damals noch als Mann – wohnt in einer der drei rollstuhlgerechten Wohnungen im Haus. Alles ist barrierefrei: das Bad mit den breiten Türen und die Spüle, unter die man mit dem Rollstuhl fahren kann. Die Wohnungstür kann Mona Lisa mit einem Sensor öffnen, der ihr um den Hals hängt. Das Zusammenleben habe hier eine ganz andere Qualität. „Lebend geh ich hier nicht mehr raus“, betont Mona Lisa. Vorher, als sie noch in Spandau gewohnt hat, wurde Besuch im Treppenhaus schon mal von den Nachbar:innen drauf angesprochen, ob ihnen klar sei, dass sie zu einer „Schwuchtel“ gehen. Ortswechsel. In der Niebuhrstraße 59/60 sind gerade die großen Holzstreben für den Neubau geliefert worden. Im Herbst 2025 sollen die ersten einziehen. Architekt Chris-

toph Wagner berichtet, dass die bisherigen Bewohner:innen im Vorderhaus alles andere als begeistert waren über die Baustelle im Hinterhof. Der Neubau nimmt ihnen den Großteil des Gartens weg. Wagner ist optimistisch, dass sie am Ende den Mehrwert erkennen: „Das ganze Haus soll zusammenwachsen und eine Einheit werden“, betont er (hierzu unser Interview auf Seite 16). Mit seiner Mischung aus Clusterwohnen, zwei Studierenden-WGs und einer be-

Weiterhin Ressentiments und Angriffe



treuten WG für Jugendliche sei das Haus weltweit einzigartig, erklärt der Architekt. Beim Cluster-Wohnen sind mehrere private Räume um die Gemeinschaftsräume gruppiert. Anders als in der Gotenstraße, wo 32 der 69 Wohnungen WBS-gebunden und somit preisgünstig sind, hat die Schwulenberatung im Neubau Niebuhrstraße auf öffentliche Förder-

mittel verzichtet. Kalkuliert wird mit Preisen zwischen 14 und 18 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Die Frage, ob sich Queere heutzutage sicherer fühlen können, ist gar nicht so einfach zu beantworten. Auf der einen Seite sind ein schwuler Bürgermeister oder eine lesbische

Der Lebensort Vielfalt am Ostkreuz ist ein Wohnhaus für 30 Personen mit einem besonderen Betreuungsbedarf



Schauspielerin mittlerweile selbstverständlich, auf der anderen Seite belegen die Zahlen eine Zunahme der homophoben Angriffe im öffentlichen Raum (siehe Infobox auf Seite 19). Zur Zielscheibe werden vor allem Menschen, die „anders“ aussehen und in keine Geschlechterschublade passen. Das hat auch Folgen für ihre Wohnsituation, wie Altheas Geschichte zeigt. Als Transfrau ist sie immer wieder mit Hass und Aggressionen konfrontiert. Als sie vor einem Jahr nach Berlin zog, fand sie zunächst nur ein überteuertes Zimmer in einer WG in Neukölln. Doch dort wurde sie immer wieder vor dem Haus von einer Männergruppe bedrängt und verspottet. Das ging so weit, dass sie ihre Mitbewohner:innen um Begleitschutz



Am Lebensort Vielfalt in der Niebuhrstraße entsteht gerade ein Erweiterungsbau in Holzbaweise



Jutta Brambach und ihre Mitstreiterinnen von RuT haben jahrelang für das erste Lesbenwohnhaus in Europa gekämpft

bitten musste, wenn sie nachts von der Schichtarbeit nach Hause kam: „Ich konnte ja nicht einschätzen, ob es bei Beleidigungen bleibt oder sie zuschlagen.“ Schließlich musste sie Hals über Kopf ausziehen und kam erst einmal bei Bekannten in einem Kämmerchen unter. „Die Schwulenberatung hat mich dann sehr unterstützt bei der Wohnungssuche und auch mit mir den WBS ausgefüllt“, erzählt Althea. Doch die erste Wohnung, die ihr dank dieser Vermittlung vorgeschlagen wurde, musste sie ablehnen: Oberschöne-weide – Hochburg der Rechten und jede Menge homophobe Graffiti – definitiv kein sicherer Ort für eine Transfrau. Kürzlich konnte sie den Mietvertrag für eine Wohnung in Westend unterschreiben.

Mehrere Kilometer weiter östlich von Haus Vielfalt in der Gotenstraße, direkt neben dem Rathaus Mitte, steht Jutta und blickt mit einer Mischung aus Freude und Stolz auf die Baustelle von Europas erstem Lesbenwohnhaus. Es ist ein Traum, für den Jutta Brambach und die anderen Frauen von RuT (Rad und Tat – Offene Initiative Lesbischer Frauen) viele Jahre lang gekämpft haben. 72 bezahlbare, überwiegend barrierearme Wohnungen entstehen hier, davon die Hälfte WBS-gebunden. Ein paar Regenbogenfamilien, das heißt Frauenpaare mit Kindern, sowie eine Pflege-WG gehören auch zur Mischung. Anders als bei den Wohnprojekten der Schwulenbera-

tung werden in der Berolinastraße ausschließlich Frauen wohnen. Es soll ganz bewusst ein Schutzraum für Frauen sein. Im Erdgeschoss ist neben einem öffentliche Kiezcafé ein queeres, inklusives Soziokulturelles Zentrum geplant, das offen ist für die ganze Nachbarschaft. Die 1989 gegründete Initiative ist hervorgegangen aus einer Selbsthilfegruppe lesbischer und feministischer Aktivistinnen, die zum großen

Zwei queere Träger in Konkurrenz



Teil der Frauen- und Lesbenbewegung der 1970er und 80er Jahre sowie der sich selbst so bezeichnenden „Krüppel-Lesben“-Bewegung angehörten. Von Anfang an standen die Belange von Lesben mit Behinderungen und älteren Lesben im Vordergrund.

Doch in den Stolz über „ihr“ Haus mischt sich auch ein Stück Enttäuschung. Eigentlich wollte RuT Eigentümerin des Hauses werden, auch um ein Stück weit unabhängig von öffentlicher Förderung zu werden. Mit einer Immobilie als Sicherheit hätten weitere Wohnprojekte realisiert werden können. Beim Konzeptverfahren um die landeseigenen Grundstücke auf der Schöneberger Linse hatte sich RuT beworben und zunächst den Zuschlag erhalten.



Doch die Schwulenberatung Berlin hatte Verfahrensfehler entdeckt und legte Einspruch ein. Für das Gerichtsverfahren haben die Frauen von RuT kein Geld gehabt. Am Ende bekam die Schwulenberatung den Zuschlag. Die Konkurrenz zwischen zwei queeren sozialen Trägern zeigt, wie umkämpft solche Grundstücke sind. Am Ende gingen die Frauen von RuT eine Kooperation mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBM ein. Die baut das Lesbenwohnhaus nun in ihrem Block als Nachverdichtung. RuT hat ein Vorschlagsrecht bei der Belegung. Wie das dann konkret läuft, müsse man abwarten. Die Kooperation, so formuliert es Jutta Brambach diplomatisch, sei für beide Seiten eine Herausforderung. Für sie zeigt der Vorgang, dass die Strukturen eben sind, wie sie sind: „Frauen haben weniger Geld und besitzen seltener Wohneigentum, warum sollen diese Machtstrukturen in der queeren Community anders sein?“ Berlins ältestes Wohnprojekt, das Tuntenhaus in der Kastanienallee 86, haben sich die Bewohner:innen selbst erkämpft. Es ist nicht das erste Tuntenhaus. Die Tuntenbewe-

Plutonia ► Plüschowa und Jil Brest im Hof des Tuntenhauses an der Kastanienallee: „Warum wir im Fummel herumlaufen, muss man hier niemand erklären“



gung, die sich bereits in den 1970er Jahren formierte und die sich auch gegen Diskriminierungen innerhalb der queeren Szene wehren musste, war eng verknüpft mit der Hausbesetzerbewegung. 1981 wurde in der Bülowstraße 55 das erste Tuntenhaus besetzt. 1990 folgte der „Forellenhof“ in der Mainzer Straße 4 in Friedrichshain, eines der ersten besetzten Häuser in der Straße. Rund 35 schwule Männer lebten hier, stets bedroht durch rechte Angriffe. In der Ausstellung „Tuntenhaus Forellenhof 1990 – der kurze Sommer des schwulen Kommunismus“ erinnerte das Schwule Museum 2022 an diese Zeit. Nach der brachialen Räumung im November 1990 besetzte ein Teil der Gruppe dann das leer-

Wurzeln in der Zeit der Hausbesetzungen



stehende Hinterhaus in der Kastanienallee. Recht schnell erhielten sie Mietverträge von der Kommunalen Wohnraumverwaltung.

34 Jahre später wohnen hier rund 30 Menschen. Sie sind zwischen 20 und 66 Jahre alt, studieren, arbeiten in der Pflege oder in der Sozialarbeit und haben eine Gemeinsamkeit: Sie betonen ihre feminine Seite und tragen gelegentlich Frauenkleidung. Doch während sich Schminken und „Fummel“ tragen im Haus eine Selbstverständlichkeit ist, werden sie außerhalb angespuckt oder mit Bananenschalen beworfen. Für Jil



Brest und Plutonia Plüschowa ist das Tuntenhaus ein Safer Space, ein Ort, wo sie so sein können, wie sie sind. Für Plutonia, die 1997 aus der Provinz hierhergezogen ist, war es schlicht eine Befreiung. „Warum wir im Fummel herumlaufen, muss man hier niemandem erklären“, meint Jil, die seit 13 Jahren im Haus wohnt und die vorher in gemischten WGs gewohnt hat. Das Besondere am Hausprojekt ist für sie das ausgeprägte politische Interesse. „Ich finde es gut, mit meinen Mitbewohner:innen auf Demos zu gehen“, erklärt Jil. Gerade jetzt in einer Zeit des politischen Rechtsrucks fahren sie zu CSDs in die Provinz. Für ihre ansonsten durchgentrifizierte Nachbarschaft in Berlin organisieren sie regelmäßig Flohmärkte, Hoffeste und einer Küche für alle, hier „Katerfrühstück“ genannt. Kürzlich haben die Bewohner in einem fulminanten Kampf erreicht, dass ihr Haus nicht an einen renditeorientierten Käufer ging, sondern im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrecht in gemeinnützige Hände gelangte. Acht Monate Kampf liegen nun hinter ihnen, mit Kamerateams in der Wohnküche, Demos vor dem Abgeordnetenhaus und kreativen Aktionen wie etwa einer Tuntenparade durchs bayerische Wörth, dem Wohnort des



Möchtegern-Erwerbers. „Wir hatten unglaublich viel Unterstützung, auf allen Ebenen“, betont Plutonia. Das Tuntenhaus als Ort der queeren Vielfalt, die seit mehr als 100 Jahren zu Berlin gehört, konnte gerettet werden.

Birgit Leiß

Beleidigungen, Bedrohungen, Gewalt und Diskriminierung: Das Ausmaß ist erschreckend

Homophobe Angriffe haben inzwischen ein erschreckendes Ausmaß erreicht. 978 neue Fälle hat das schwule Berliner Anti-Gewalt-Projekt Maneo 2023 registriert, von Beleidigungen und Bedrohungen bis hin zur Körperverletzung. 2022 waren es noch 788 Attacken gewesen. Die Dunkelziffer dürfte hoch sein. Die am meisten betroffenen Stadtteile sind Kreuzberg, Neukölln und Schöneberg – was natürlich auch daran liegt, dass hier besonders viele Menschen aus der queeren Szene unterwegs sind, wie Maneo-Leiter Bastian Finke erklärt. Er spricht von einer „toxischen Männlichkeit auf den Straßen“. Die hohen Meldezahlen seien aber auch ein Indiz dafür, dass die Betroffenen sich nicht mehr scheuen, solche Vorfälle publik zu machen. Die Berliner Fachstelle für Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „fair mieten – fair wohnen“ verzeichnete 2023 insgesamt 149 Beratungsanfragen, bei 20 (14 Prozent) ging es um die sexuelle Orientierung. Bei der Antidiskriminierungsstelle StandUp der Schwulenberatung Berlin wurden 2023 und in den ersten neun Monaten von 2024 insgesamt 56 Fälle von mutmaßlicher Diskriminierung im Wohnbereich oder am Wohnungsmarkt aufgrund der geschlechtlichen Identität erfasst. Darunter waren 23 Fälle in Geflüchtetenunterkünften, 33 Vorfälle betrafen andere Wohnumfelder wie Nachbar:innen oder Mitbewohner:innen, drei Fälle betrafen Menschen auf der Wohnungssuche. Die Diskriminierungen, die von der Fachstelle erfasst wurden, äußern sich vor allem in Form von Beleidigungen im Rahmen von Nachbarschaftsstreitigkeiten, so eine Sprecherin der zuständigen Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung. Oft gehe es bei diesen Konflikten eigentlich um laute Musik oder ähnliches, doch das vermeintliche Fehlverhalten werde auf die sexuelle Orientierung der betroffenen Person zurückgeführt. Dabei fallen dann auch Beschimpfungen wie „Schwuchtel“ oder „dreckige Lesbe“, schlimmstenfalls kommt es zu Gewaltandrohungen (verbal oder schriftlich, zum Beispiel an der Hauswand) oder sogar ausgeübter Gewalt.

Die Diskriminierungen in den Unterkünften für Geflüchtete geschehen als trans- und homo-feindliche Beleidigungen, erzwungene Outings bis hin zu sexualisierter Gewalt oder deren Androhung. In einigen Fällen wurde die Nutzung von Gemeinschaftsräumen verwehrt.

bl

„RENTENPAKET II“

Aktienrente auf Mieterkosten?

Mit Börsenspekulation die Rente sichern? Die Bundesregierung hat sich auf die „Aktienrente“ geeinigt. Sie will geliehene Milliarden an der Börse investieren und mit dem Gewinn auf Dauer das Niveau der gesetzlichen Rente absichern. Nicht nur Sozialverbände protestieren, auch Mietervereine warnen vor möglichen Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt.

Bundesarbeitsminister Hubertus Heil (SPD) und Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) haben im März das Rentenpaket II vorgestellt. Um die Rentenbeiträge und das Rentenniveau stabil zu halten, wird das „Generationenkapital“ eingeführt, auch Aktienrente genannt. Eine bundeseigene „Stiftung Generationenkapital“ soll dafür bereits in diesem Jahr ein Darlehen von 12 Milliarden Euro aufnehmen und an den Kapitalmärkten anlegen. Bis 2036 ist geplant, 200 Milliarden Euro dafür zu verwenden. Ab jenem Jahr sollen die mit diesem Geld erwirtschafteten Gewinne als Zuschuss in die Rentenversicherung fließen. Der Gesetzentwurf wird zurzeit im Bundestag beraten.

Als „riskanten Irrweg“ bezeichnet der Paritätische Gesamtverband die geplante Aktienrente. „Die gesetzliche Rentenversicherung ist eine denkbar ungeeignete Plattform, um mit ihr an der Börse zu spekulieren. Aktien auf Pump zu kaufen, bringt kaum Rendite und ist extrem risikoreich“, warnt Hauptgeschäftsführer Ulrich Schneider. Verena Bentele, Präsidentin des Sozialverbandes VdK, ergänzt: „Das neue Generationenkapital darf kein Spielgeld sein.“ Auch sie bezweifelt, dass angesichts unberechenbarer Börsenentwicklungen die erwartete Rendite von zehn Milliarden Euro pro Jahr überhaupt erzielt wird. Matthias Birkwald, Rentenpolitiker der Linken im Bundestag, rechnet vor: „Es bräuchte einen riesigen Kapitalstock über 570 Milliarden Euro oder eine völlig unrealistische Rendite von jährlich sieben Prozent, um durchschnittlich Verdienende irgendwann Mitte der 2030er Jahre um gerade mal knapp zehn Euro pro Monat zu entlasten.“ Auch aus Mietersicht ist von den Plänen nichts Gutes zu erwarten: „Wenn der Staat in Rentenfonds investiert, wird die Preisspirale auf dem Wohnungsmarkt weiter angeschoben, mit sehr negativen Folgen



Foto: pa/photothek

für die Mieter:innen“, sagt Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Pensionsfonds aus aller Welt investieren heute schon gern in börsennotierte Immobilienunternehmen, weil diese als profitabel und sicher gelten.

Viel Schatten auf dem norwegischen Modell

Denn gerade solche Wohnungsunternehmen handeln nur im Interesse der Aktionäre, indem sie die Mieten soweit wie möglich erhöhen und bei der Instandsetzung sparen. Die Konsequenz: Die Renditen steigen, wenn die Mieten erhöht werden und die Wohnungen verfallen. „Diesen Mechanismus darf der Staat nicht verstärken“, fordert Rolf Bosse. Unrühmliches Vorbild ist der Staatliche Pensionsfonds Norwegens, der gegründet wurde, um die Sozialbeiträge möglichst gewinnbringend anzulegen, und zu einem der größten Finanzinvestoren weltweit geworden

Wenn der Staat Aktien von Immobilienunternehmen kauft, um mit möglichst hohen Dividenden die Renten zu sichern, unterstützt er eine Unternehmenspolitik, die nur mit nachlässiger Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands solch hohe Dividenden erzielt



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: pa/ZB



Foto: pa/epd-bild



Foto: Börse Frankfurt



Bundesfinanzminister Christian Lindner erläutert zusammen mit zwei Kapitalmarkt-Expertinnen in Berlin, wie er durch staatliches Engagement an der Börse die Renten sichern will

ist. Über die staatliche Norges Bank hält der norwegische Pensionsfonds unter anderem 14,6 Prozent der Vonovia-Aktien und ist mit rund 3,3 Milliarden Euro der gewichtigste Anteilseigner an Deutschlands größtem Wohnungskonzern.

Nach seinen Ethikrichtlinien investiert der norwegische Pensionsfonds nicht in Unternehmen, die gegen Menschenrechte verstoßen, Kohlebergbau betreiben, Massenvernichtungswaffen herstellen oder mit Tabakprodukten handeln. Mit dem Schröpfen von Mieter:innen hat der Fonds hingegen kein Problem.

Die Vonovia versucht sich ihrerseits als ethisches Investment darzustellen. So lässt man sich regelmäßig nach den ESG-Kriterien bewerten. ESG steht für environmental, social and governance. Es werden also Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsstandards zertifiziert. Mit energetischen Sanierungen und den teilweise noch günstigen Mieten möchte

Vonovia betreibt Image-Pflege

die Vonovia dabei punkten. Auch mit Social Bonds strebt die Vonovia nach einem guten Image. Im April hat das Unternehmen zum zweiten Mal eine solche „Soziale Anleihe“ auf den Markt gebracht und damit 850 Millionen Euro eingesammelt. „Dieser auf zehn Jahre ausgelegte Social Bond ist ein Beleg dafür, dass wir unsere soziale Verantwortung mit unserem hervorragenden Zugang zum Kapitalmarkt kombinieren können“, sagt Vonovia-Finanzchef

Philip Grosse. Mit dem Social Bond sollen „soziale Projekte“ finanziert werden. Dazu zählt die Vonovia „belegungsgebundene Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen, aber auch freifinanzierte Wohnungen in Berlin, die mit einer Miete von mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglichen“, sowie Umbauten zu barrierearmen Wohnungen – Dinge, die andere Wohnungsunternehmen als Selbstverständlichkeiten begreifen.

Gute Gründe für schlimme Befürchtungen

Zu den Vonovia-Shareholdern, die einen wesentlichen Einfluss auf die rein profitorientierte Geschäftspolitik der Vonovia haben, gehören auch weitere Pensionskassen. An nahezu allen börsennotierten Wohnungskonzernen sind diese direkt oder indirekt über Investmentgesellschaften wie BlackRock, Oaktree oder Lone Star beteiligt. Die Befürchtungen, dass die deutsche „Stiftung Generationenkapital“ ebenfalls Anteile an Wohnungsunternehmen kauft, sind nicht aus der Luft gegriffen. Die ähnlich aufgebaute bundeseigene Stiftung KENFO – ein Fonds, der die Hinterlassenschaften der Atomindustrie entsorgen soll – tut genau das. Sie hat unter anderem Aktien von Vonovia, Deutsche Wohnen, Covivio und TAG sowie von kommerziellen Pflegeheimbetreibern erworben und erhofft sich daraus eine hohe Rendite. So hilft

der Staat mit, Mieten und Pflegeheimkosten in die Höhe zu treiben. Verena Bentele vom VdK fordert deshalb klare Regelungen: „Der Investition in Einrichtungen der Daseinsvorsorge und unökologische Produkte muss ein Riegel vorgeschoben werden. Unsere Rentenfinanzierung darf nicht auf Kosten armer Menschen oder der Zukunft des Planeten gehen.“

Österreich macht's besser

Wie man ein rein umlagefinanziertes Rentensystem aufbaut, das trotz alternder Gesellschaft ohne Zockerei an den Börsen auskömmliche Renten sichert, zeigt Österreich: Dort zahlen auch Selbstständige und seit 2005 ebenfalls Beamte ihre Beiträge zur Pensionsversicherung. Der Beitragssatz ist mit 22,8 Prozent zwar höher als die deutschen 18,6 Prozent, die durchschnittliche Alterspension liegt in Österreich aber bei 1480 Euro im Monat gegenüber 1054 Euro in Deutschland. Während hierzulande das Renteneintrittsalter bis 2029 auf 67 Jahre erhöht wird, gehen in der Alpenrepublik Männer mit 65, Frauen mit 60 in Pension. js

Auch wenn die Rentenbeiträge selbst nicht in die Aktienmärkte fließen sollen, befürchten die Sozialverbände, dass das Vertrauen in das System der gesetzlichen Rente leiden wird. Sie fordern stattdessen unisono eine Rentenversicherung, in die alle einzahlen, also auch Beamte und Selbstständige. „Das ist nicht nur eine Frage der verlässlichen Finanzierung, sondern auch eine Frage sozialer Gerechtigkeit“, so Ulrich Schneider vom Paritätischen Gesamtverband.

Jens Sethmann

„TRANSPARENTER LIEGENSCHAFTSPOLITIK“

Grundstücksvergabe ohne roten Faden

■ Runder Tisch
Liegenschaftspolitik:
[stadtneudenken.net/
runder-tisch](http://stadtneudenken.net/runder-tisch)

Liegenschaftspolitik
des Senats:
[www.berlin.de/sen/
finanzen/vermoegen/
liegenschaften/
artikel.702616.php](http://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/artikel.702616.php)

Im Grundsatz will Berlin keine landeseigenen Grundstücke mehr verkaufen. Was aber mit und auf dem vorhandenen öffentlichen Grund und Boden geschehen soll, ist immer wieder umstritten. Das Land Berlin habe keinen Plan für den Umgang mit seinem Grundbesitz, so die vielfache Kritik am Runden Tisch Liegenschaftspolitik.

Die Senatsverwaltung für Finanzen beabsichtigt die bisherige Liegenschaftspolitik auszuwerten und eventuell anzupassen. Dazu werden zurzeit Vorschläge aus den anderen Senatsverwaltungen gesammelt. „Das wird nicht zu einem komplet-

Liegenschaftspolitik“ ausgerufen, bei der seit 2013 alle landeseigenen Grundstücke einer Clusterung unterzogen werden. Das heißt, sie werden nach ihrer Nutzungsperspektive eingeteilt. Der größte Teil – 390 der 420 Quadratkilometer landeseigener Fläche – gehört zum Fachvermögen: Das sind Flächen, die für das Funktionieren der Stadt unerlässlich sind, etwa Verwaltungsstandorte, Schulen, Krankenhäuser, Polizei- und Feuerwachen, Straßen, Parks, Wälder und Gewässer. Die zweite Gruppe ist das Sondervermögen zur Daseinsvorsorge (SODA), das aktuell nicht direkt vom Land Berlin genutzt wird, aber für zukünftige Aufgaben gehalten werden soll. Dazu gehören zum Beispiel die Alte Münze am Molkenmarkt, das Palais am Festungsgraben und zentrale Grundstücke mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Liegenschaften mit einer Entwicklungsperspektive sollen nach einem Konzeptverfahren an geeignete Investoren abgegeben werden. Als letztes gibt es noch die Grundstücke mit Vermarktungsperspektive, die

Runder Tisch Liegenschaftspolitik – Einfluss auch ohne Entscheidungsträger

Der Runde Tisch Liegenschaftspolitik wurde 2012 von der Initiative StadtNeudenken gegründet, um das Abgeordnetenhaus bei der Neuausrichtung seiner Liegenschaftspolitik zu unterstützen. Der Runde Tisch ist ein zivilgesellschaftliches Gremium ohne Entscheidungsbefugnis. An den Sitzungen im Abgeordnetenhaus nehmen aber regelmäßig Abgeordnete, Senats- und Bezirksvertreter teil, und es werden sowohl grundsätzliche Fragen als auch der Umgang mit einzelnen Grundstücken diskutiert. Daher hat der Runde Tisch durchaus Einfluss auf die Politik. Die Sitzungen sind öffentlich, werden live gestreamt und auf Youtube dokumentiert.

js

ten Sinneswandel führen“, versichert Martin Detlaff, Vertreter der Finanzverwaltung am Runden Tisch. „Es geht wirklich nur um punktuelle Anpassungen.“ Anfang des nächsten Jahres soll es hierzu einen Senatsbeschluss geben.

Wie wird die Bodenfrage bei den bauenden großen Stadtquartieren wie dem Blankenburger Süden entschieden?

Nachdem in den Neunziger- und Nullerjahren verschiedene Senatskoalitionen schon viel Tafelsilber verkauft hatten, setzte 2010 ein Umdenken ein. Es wurde eine „Transparente



alle Fotos: Mirka Pflüger

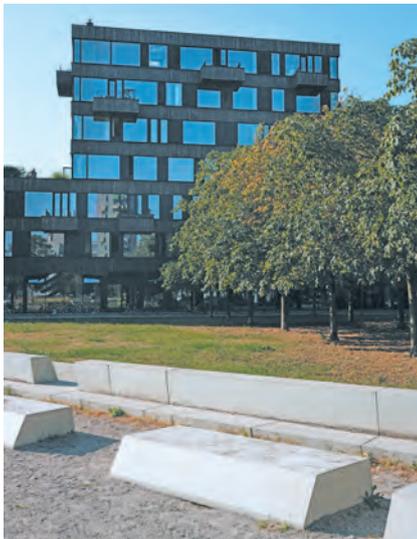
veräußert werden sollen. Die Clusterung nimmt der Portfolioausschuss vor, in dem die beteiligten Senatsverwaltungen, die Bezirke und die Berliner Immobilienmanagement (BIM) sitzen.

Seit 2020 Erbbaurecht statt Verkauf

Seit 2020 werden landeseigene Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern – falls Berlin die Liegenschaften nicht für eigene Zwecke benötigt – per Erbbaurecht vergeben. Das heißt, der Boden bleibt im öffentlichen Eigentum, gegen Zahlung eines Erbbauzinses können Erbbaurechtsnehmer:innen aber das Grundstück bebauen und wie eigenen Besitz bewirtschaften. Die Laufzeit beträgt 40 bis 99 Jahre. Dennoch geht das Grundstück samt Bebauung wieder an den Eigentümer, also das Land Berlin zurück. Den Zuschlag für ein landeseigenes Erbbau-Grundstück soll nicht bekommen, wer das meiste Geld bietet, sondern wer das beste Nutzungskonzept vorlegt.

Diese „Konzeptverfahren“ genannte Vorgehensweise wurde erstmals 2011 am ehemaligen Blumengroßmarkt in Kreuzberg praktiziert. Aufgeteilt in vier Baufelder entstand hier ein innovatives Wohn- und Gewerbequartier, das schon mehrmals mit Architekturpreisen ausgezeichnet wurde. Aus heutiger Sicht wirkt es allerdings befremdlich, dass bei dieser Konzeptvergabe die Schaffung von preiswerten Mietwohnungen





Das Kreuzberger Wohn- und Gewerbeviertel am ehemaligen Blumengroßmarkt war das erste nach dem „Konzeptverfahren“ ausgewählte Projekt

nicht gefordert war. Die Idee, dem besten Konzept ein Baugrundstück zu geben, erntet grundsätzlich Zuspruch.

Am Ablauf gibt es aber harsche Kritik. „Konzeptverfahren sind extrem aufwendig“, sagt der Architekt Florian Köhl, der sich mehrmals daran beteiligt hat. Für die Ausarbeitung eines Konzepts müsste man mehrere zehntausend Euro aufwenden, die bei Nichtzuschlag für die Katz' sind. Das ist besonders ärgerlich, wenn die BIM wie in zwei Fällen das Verfahren komplett aufhebt. „Die BIM ist nicht in der Lage, diese Verfahren durchzuführen“, kritisiert Köhl. „Ich finde das extrem enttäuschend und in der Bilanz katastrophal.“

Von Fall zu Fall neue Regeln

Nach welchen Kriterien der Zuschlag im Konzeptverfahren erteilt wird, legt ein Steuerungsausschuss für jede Vergabe neu fest. Dabei sollen stadtentwicklungs-, wirtschafts-, kultur- und sozialpolitische Ziele berücksichtigt werden – die Gewichtung ist von Ort zu Ort unterschiedlich. Der Runde Tisch Liegenschaftspolitik hat einen Beirat für die Konzeptverfahren eingerichtet, der seit einem Jahr erfolglos versucht, einen Durchblick beim Vergabeablauf zu bekommen. „Welche Grundstücke kommen nach welchem Prozess in die verschiedenen Ausschüsse? Wer entscheidet darüber nach welchen Kriterien? So eine Übersicht fehlt“,

sagt Ulrike Hamann-Onnertz, die als BMV-Geschäftsführerin Mitglied dieses Beirats ist. „Transparenz ist da nicht zu erkennen.“ Sie ist besonders erstaunt, dass die Schaffung von leistbaren Wohnungen nur eine von vielen Anforderungen ist. Die unklaren Regeln führen aktuell zu einem Streit auf dem Dragonerareal in Kreuzberg. In dem Modellprojekt sollen vereinbarungsgemäß 20 Prozent der Wohnungen durch Genossenschaften errichtet werden.



Im Portfolioausschuss musste der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aber sein Veto gegen die Übertragung einer Baufläche an die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM einlegen, weil sonst zu wenig Platz für die Genossenschaften übrig geblieben wäre. „Das Ziel wird durch die Hintertür aufgekündigt“,

beschwert sich der Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne), der davor warnt, hier ein „Symbolschlachtfeld“ aufzumachen. „Das Dragonerareal sehe ich als Lackmustest für die Liegenschaftspolitik.“ Ohne verbindliche

Einfamilienhaus-Grundstücke für betreutes Wohnen

Berlin vergibt in diesem Jahr 31 Einfamilienhausgrundstücke in Erbpacht für soziale Zwecke. Am 2. August startete dafür ein Interessenbekundungsverfahren, an dem sich ausschließlich gemeinnützige soziale Träger beteiligen durften. Vorgesehen sind hier betreute Wohnformen. Die sozialen Träger müssen ein Nutzungskonzept einreichen und können dann auf eine Direktvergabe hoffen. Sie schließen mit der BIM einen Erbbaurechtsvertrag über 40 Jahre ab. Die Konditionen sind günstig: Als Erbbauszins sind pro Jahr 1,8 Prozent des Grundstückswerts zu zahlen, für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen wird der Bodenwert aber um 50 Prozent reduziert. Die meist unbebauten Grundstücke liegen überwiegend in Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

js

Regeln würde die Bodenfrage bei den neu zu bauenden Stadtquartieren wie dem Blankenburger Süden, dem Schumacher-Quartier oder dem Neuen Gartenfeld in noch viel größeren Dimensionen ausgefochten werden.

„Die Zickzack-Kurse in der Bodenpolitik machen dieses Land arm“, sagt Daniela Brahm von der Initiative StadtNeudenken. „Es werden immer nur Einzelprojekte irgendwie

Unklare Vergaberegeln führten auf dem Kreuzberger Dragonerareal zum Streit mit dem Bezirk



durchs Nadelöhr gedrückt. Es gibt keine Strategie.“ Die angekündigte Neujustierung der Berliner Liegenschaftspolitik müsse unbedingt auch am Runden Tisch diskutiert werden.
Jens Sethmann

DIE STADTBAUTHEORETIKERIN ADELHEID PONINSKA

Pionierin eines sozialen Städtebaus

Vor 150 Jahren erschien eine bemerkenswerte Schrift: Sie kritisierte eine Städteplanung, der es in erster Linie um bürgerliche Repräsentation ging und die die Arbeiterwohnungen vernachlässigte. Das Traktat stellte baulich durchdachte Vorschläge für einen sozialen Wohnungsbau und ein Begrünungskonzept dagegen. Das Besondere: Hinter der Publikation stand eine Frau. Den Stadtplanern ihrer Zeit war sie weit voraus.

Die Adelheid-Poninska-Straße liegt am Rande Berlins, in Staaken. Dabei steht die Namensgeberin doch auf einzigartige Weise für eine dichtbevölkerte Metropole: „Sie war eine Städtebauteoretikerin der Großstadt“, erklärt die Schweizer Architekturstudienhistorikerin Eliana Perotti. Bewiesen hat Poninska dies in erster Linie mit ihrem Traktat „Die Großstädte in ihrer Wohnungsnot und die Grundlagen einer durchgreifenden Abhilfe“, mit dem sie männlicher Expertise bei weitem den Rang ablief. Die 260 Seiten umfassende Schrift erschien vor 150 Jahren und war das erste städtebauliche Traktat im deutschsprachigen Raum überhaupt. Perotti: „Sie hat darin den gesamten Mechanismus einer Großstadt betrachtet, auch alle sozialen Komponenten.“ Damit war sie eine Pionierin – und dazu volkswirtschaftlich, sozialwissenschaftlich sowie bautechnisch vollkommen auf der Höhe ihrer Zeit.

Ihr großes theoretisches Wissen erwarb die Stadtplanerin nicht auf einer Universität. Zu denen hatten Frauen bis zum Beginn des 20. Jahr-

hunderts so gut wie keinen Zugang. Poninska, die 1804 als Gräfin zu Dohna-Schlodien im Haus eines preußischen Offiziers und Großgrundbesitzers geboren wurde, war Autodidaktin. Wie bei vielen ihrer Zeitgenossinnen reifte bei ihr über karitatives Engagement und philanthropische Kreise ein soziales Verantwortungsgefühl, das sie schließlich auch an städtebauliche Fragen heranführte. Spiegelten sich doch gerade darin die sozialen Probleme der fortschreitenden Industrialisierung.

„Arbeiterwohnungen wurden übersehen“

Immer mehr Menschen drängten in die großen Städte und lebten zusammengepfercht in Mietskasernen. Wie etwa in Berlin, wo allein zwischen 1867 und 1871 die Bevölkerung um 17,64 Prozent gewachsen war, wie es im Vorwort beschrieben wird. Eliana Perotti: „Übervölkerung, keine Kanalisation, miserable hygienische Zustände – die Lebensumstände in den Arbeitervierteln waren katastrophal.“

Adelheid Poninska, die mit ihrem Mann viel reiste, kannte die Back-to-back-Behausungen in England, die Elendsquartiere von Paris, das „steinerne Berlin“, wohl auch das Hamburger Gängeviertel. Den Anstoß für ihre Hinwendung zur Städtebaukritik gaben ihr vermutlich das Erweiterungsprojekt der Wiener Altstadt und der Bau der Ringstraße. Ärgerlich stellte sie nach dem Besuch einer Ausstellung zu den Wettbewerbsbeiträgen im Oktober fest, dass „fast alle Concurrenten in ihren nahezu einhundert Plänen eines der wesentlichsten Stücke, die bei jeder Stadterweiterung in Betracht zu zie-



alle Fotos: wikipedia



hen sind, die Arbeiterwohnungen, übersehen und sich gar nicht darum bekümmert hatten“. Stattdessen registrierte die aufmerksame Beobachterin die Vertreibung der alteingesessenen Bevölkerung aus Wiens Altstadt durch die Errichtung von Prunkbauten. In dem neuen bürgerlichen Bedürfnis nach Repräsentation, Bildung, Kultur und Konsum sah sie die hauptsächlichen Gründe für die große Wohnungsnot. So kritisierte Poninska „die ... leidenschaftlich erregte Baulust in Berlin und ... das colossale Anwachsen der Hauptstadt ...“, bei der sie Maßnahmen „bezüglich einer Abhilfe der immer steigenden Wohnungsnot“ gänzlich vermisste. In ihrem Traktat belässt sie es nicht bei Kritik, sondern formuliert konkrete planerische und bauliche Maßnahmen und diskutiert ihre Durchführbarkeit. Sie beschäftigt sich mit der Typologie von Arbeiter-



Katia Frey, Eliana Perotti (Hrsg.):
Frauen blicken auf die Stadt – Architektinnen, Planerinnen, Reformrinnen.
Dietrich Reimer Verlag 2019,
358 Seiten, 49 Euro

Der Lesetipp zum Thema

Wohnungsbau, Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsgestaltung und Regionalplanung: Auf den Aktionsbühnen drängen sich noch immer die Männer in den Vordergrund. Welch substantiellen und oft alternativen Beitrag Frauen seit mehr als 150 Jahren zur urbanen Entwicklung leisten, wie sie unsere Städte bereichert und auch verändert haben, macht eine Anthologie auf sehr lesenswerte Art deutlich. Sie führt uns mit zehn Protagonistinnen nicht nur durch die Geschichte der Städteplanung seit dem 19. Jahrhundert, sondern quer durch die Welt: von Europa über Amerika bis nach China. Lebensgeschichten, Karrieren und Spuren von bekannten und unbekanntem Stadtgestalterinnen.

rm



Reisen nach Paris, London und Wien vermittelten Adelheid Poninska den Zusammenhang von boomender Industrie und den unfassbar kläglichen Wohnbedingungen der dort Arbeitenden



wohnungen und ihrer Wohnanlagen und bewertet auch mustergültige Werkssiedlungen vor allem deutscher Fabriken. Allerdings – so ihr Fazit – kämen die immer nur einer „Elite der Arbeiter“ zugute. Als eine „mit den Bedürfnissen der verschiedenen Stände absolut vertrauten Frau“ interessierte sie sich aber in erster Linie für die Bedürftigsten. Die hätten kaum Zugang zu solchen Siedlungen, darum müsste für sie eine neue Form von Wohnanlagen geplant werden.

Poninska entwirft selbst einen Musterwohnkomplex mit Plänen und Erläuterungen in der Hoffnung, er würde „in der Theorie begriffen und in der Praxis zur Geltung kommen“. Ihre Vorschläge sehen nicht nur billigere Mieten, bessere Wohnungen und einen Anteil an Gärten vor. Ihre Stadtplanung bedenkt alle alltäglichen Lebensumstände wie die Be-

treuung von Kindern und die Lage der Wohnungen zu den Arbeitsstätten. Die Wohnanlagen sollten sich „theils noch innerhalb des Weichbildes der Stadt, in der Nähe der Fabriken ... theils auch außerhalb desselben ...“ befinden, „wo dann die Verbindung zwischen Arbeitsstätte und Wohnung mittels Eisenbahn, meistens wohl Pferdebahn, und zwar zu ermäßigten Preisen für Arbeiterzüge ... herzustellen ist.“

Um kostengünstig bauen zu können und nach und nach die Wohnverhältnisse besser und großzügiger zu gestalten, vertritt Poninska eine sozial gerechte Form des Eigentums an städtischem Grund und Boden.

„Bauherren auf bindende Mietsätze verpflichten“

Städtebaupolitik könne ihrer Ansicht nach erst wirksam werden, wenn der Begriff von Eigentum der Allgemeinheit angepasst würde. Gemeinden und der Staat sollten weitreichende Machtbefugnisse bekommen, um Bauland vor Spekulationen zu bewahren. Sie geht so weit, zu verlangen, dass Bauherren verpflichtet werden müssten, sich auf bindende Mietsätze festzulegen. Neu zu gründende Wohnungsämter sollten eine Kontrollfunktion ausüben.

Die Überlegungen von Adelheid Poninska legen auch erstmals ein umfassendes Konzept für grüne Freiräume vor. Eine Gürtelzone rings um die Stadt solle „freie Flur“ sein, „welche die compacten Steinmassen ... rings umgibt“. Diese Ringzone, eine halbe Meile breit, müsse vom Stadtzentrum zu Fuß oder mit der Pferdebahn gut erreicht werden können.

Foto: Stadtreinigung Leipzig



Ihre Idee eines solchen grünen Rings ist später von Städteplanern immer wieder aufgegriffen und etwa in Wien auch umgesetzt worden. Da kannte den Namen Adelheid Poninska längst niemand mehr. Zumal sie es nicht für erfolgversprechend gehalten hatte, ihre Schrift unter ihrem Namen zu veröffentlichen. Vielmehr sollte ein männliches Pseudonym („Arminius“) in dem frauenfeindlichen Milieu für Akzeptanz der Ideen sorgen und diese so einem möglichst großen Expertenkreis zugänglich gemacht werden. Denn als Frau musste sie befürchten, nicht ernst genommen zu werden – kannte sie doch die Herabwürdigungen ihrer Person als eine „sentimentale gelehrteynwollende hässliche Preussin“.

Bei ihrem Tod 1881 in Leipzig war ihre Schrift nahezu vergessen – und wenn später in Städteplanungen und Artikeln Bezug darauf genommen wurde, so blieb sie hinter dem Namen „Arminius“ versteckt.

Heute ist Adelheid Poninska durchaus wieder bekannt – den ihr gebührenden Platz nimmt diese wichtige Theoretikerin jedoch noch immer nicht ein. In Berlin wäre der mitten in der Stadt gewesen.

Rosemarie Mieder



In Berlin erinnert an Poninska eine Straße am Stadtrand – Leipzig, das seinen Stadtteil Marienbrunn im Geiste der Philanthropin plante, ehrt sie mit dem „Arminiushof“ (unten links), benannt nach ihrem männlichen Pseudonym



HAUPT- UND UNTERMLETVERHÄLTNIS

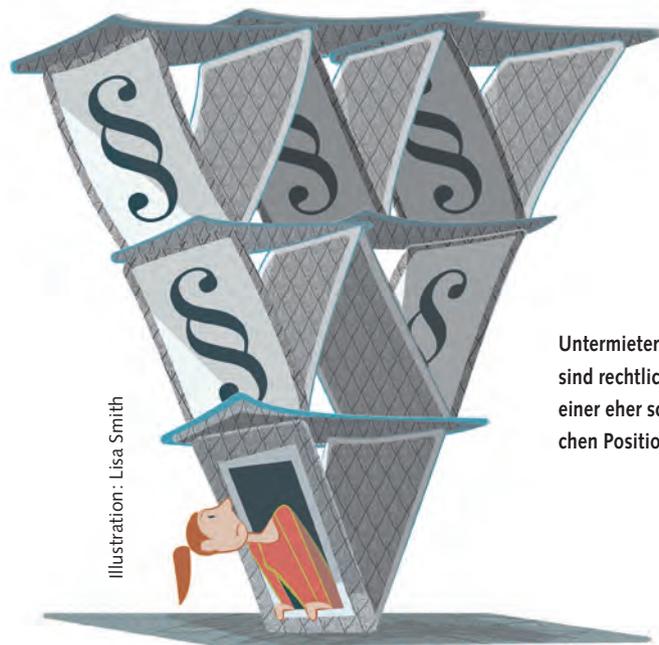
Fairness auf beiden Seiten gefragt

Immer mehr Menschen können sich in Berlin die eigene Wohnung nicht mehr leisten. Manchmal eine Lösung: einen Teil der Wohnung oder ein Zimmer untervermieten. Hier gelten besondere rechtliche Regeln, die man als Haupt- wie auch Untermieter kennen sollte.

Die Untervermietung ist in jedem Fall von einer Erlaubnis durch die Vermieter:innen abhängig. Ohne Erlaubnis hat das sowohl für Hauptmieter:in als auch Untermieter:in Folgen. Zum einen kann der Vermieter oder die Vermieterin eine Abmahnung schicken und die sofortige Beendigung der Untervermietung verlangen. Der fristlosen Kündigung muss immer eine Abmahnung durch den Vermieter vorausgegangen sein, so dass der Mieter noch einmal Gelegenheit erhält, die unbefugte Untervermietung zu beenden (BHG vom 28. November 1984 – VIII ZR 186/83 –). Neben der fristlosen ist allerdings auch eine ordentliche Kündigung möglich, dann gegebenenfalls auch ohne Abmahnung. Bei vorliegender Untervermieter-

laubnis betrifft das Mietverhältnis, das ein Hauptmieter mit einem Untermieter eingeht, nur diese beiden. Allerdings ist zu unterscheiden, ob der Hauptmieter mit in der Wohnung

In allen anderen Fällen sind die Fristen für eine Kündigung durch den oder die Hauptmieter:in im § 573 c BGB gesetzlich geregelt. Für eine unbefristet untervermietete Wohnung gelten die gleichen Fristen wie bei einem normalen Mietvertrag. Die Kündigung muss also spätestens am dritten Werktag eines Monats übergeben werden und ist dann zum Ende des übernächsten Monats wirksam. Sie beträgt also drei Monate und verlängert sich bei vermierterseitiger Kündigung wie



Untermieter:innen sind rechtlich in einer eher schwachen Position

Krumme Touren

Ein in letzter Zeit immer öfter vorkommender Fall ist die fingierte Untervermietung. Hier tritt ein vorgeblicher Hauptmieter oder eine Hauptmieterin auf, der oder die sich später als verwandt mit dem Eigentümer oder als dessen Mitarbeiter:in herausstellt. Der Grund für dieses Vorgehen: Die Rechtssituation eines Untermieters ist verglichen mit der eines „normalen“ Mieters insofern nachteilig, als der Untermietvertrag immer vom Bestand des Hauptmietvertrags abhängig ist. Da kann der Hauptmieter der Räume beim Eigentümer kündigen, und die Untermieter:innen stehen ohne Kündigungsschutz da. Fungiert der Hauptmieter also nur als Marionette des Vermieters, kann der sich ziemlich einfach eines Mieters mit Untermietvertrag entledigen. Gerade in solchen Fällen ist es wichtig, sich rechtliche Beratung einzuholen.

Wird die Wohnung möbliert untervermietet, geschieht dies oft, um mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen zu können. Hierbei muss der Vermieter (= Hauptmieter) den Anteil, der auf die Möblierung entfällt, nicht angeben. Mieter:innen sollten hier prüfen lassen, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete unmöbliert wäre, und können dann einschätzen, ob der Möblierungsanteil realistisch ist und dies nötigenfalls vom Gericht korrigieren lassen.

stk

wohnt und es sich um eine möblierte Vermietung handelt. In diesem Fall kann ohne Angabe von Gründen bis jeweils 15. des Monats zum Ablauf von diesem gekündigt werden. Die Frist beträgt hier also circa zwei Wochen. Eine Sonderregelung gibt es aber: Bei Familien gilt die gesetzliche

Sonderregelung bei Familien

Frist von drei Monaten, wenn das möblierte Zimmer an sie zur dauerhaften Nutzung vermietet wurde. Der mit in der Wohnung wohnende Hauptmieter kann das Untermietverhältnis auch ohne Angabe eines Kündigungsgrunds beenden, dann verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Auch kann in jedem Untermietvertrag eine längere Kündigungsfrist vereinbart werden.

beim normalen Mietvertrag nach fünf und acht Jahren Mietdauer um jeweils drei weitere Monate. Es ist möglich, der Kündigung zu widersprechen und die Begründung gerichtlich überprüfen zu lassen.

Jederzeit möglich ist es, bei Vertragsverstößen, beispielsweise bei Nichtzahlung der Untermiete für zwei Monate oder ähnlichem erheblichen Fehlverhalten, die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund auszusprechen.

Gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin haftet der oder die Hauptmieter:in für alle Schäden, die der oder die Untermieter:in beim Gebrauch der Mietsache anrichtet, auch wenn ihn oder sie selbst kein eigenes Verschulden trifft.

Stefan Klein

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtssprechung.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

Kündigungssperrfrist

Als Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) sind – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Ein entfernterer Verwandter, der – wie ein Cousin – hiernach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört deshalb selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von den vorbezeichneten Bestimmungen privilegierten Personenkreis.

BGH vom 10.7.2024 –VIII ZR 276/23 –

 Langfassung im Internet

Aus der Pressemitteilung des BGH:

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, begehrt nach Ausspruch einer Kündigung wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter von den Beklagten die Räumung und Herausgabe einer an diese vermieteten Wohnung. Die Klägerin hatte das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, nach deren Überlassung an die Beklagten erworben und ist dadurch als Vermieterin in das bestehende Mietverhältnis eingetreten. Zum damaligen Zeitpunkt hatte die Klägerin zwei Gesellschafter, die Cousins waren.

Die beklagten Mieter haben die Kündigung für unwirksam gehalten und sich hierbei auf die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin vom 13. August 2013 berufen. Hiernach kann sich eine Personengesellschaft, an die vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter veräußert worden ist, erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Veräußerung für eine Kündigung der Wohnung gegenüber dem Mieter auf berechnete Interessen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB („Eigenbedarf“) berufen. Diese Kündigungsbeschränkung gilt indes dann nicht, wenn die im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs vorhandenen Gesellschafter derselben Familie angehörten. Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, dass dies (auch) bei Cousins der Fall sei

und deshalb die Kündigungsbeschränkung im Streitfall nicht eingreife.

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass den Begriffen „Familie“ in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB und „Familienangehörige“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dieselbe Bedeutung zukommt und hiervon ausschließlich diejenigen Personen umfasst sind, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Ein entfernterer Verwandter, der – wie ein Cousin – nicht nach § 383 ZPO, § 52 StPO zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört somit auch dann nicht zu dem von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Personenkreis, wenn zwischen ihm und dem Vermieter eine enge persönliche Bindung besteht. Ebenso gilt die Privilegierung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit zwischen den Mitgesellschaftern nicht, wenn das Verwandtschaftsverhältnis zwischen ihnen so entfernt ist, dass es sie nicht zur Zeugnisverweigerung nach § 383 ZPO, § 52 StPO berechtigt.

Mit der Privilegierung von Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass innerhalb einer Familie aufgrund enger Verwandtschaft typischerweise ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität besteht, das die Ermöglichung einer Kündigung zugunsten Familienangehöriger rechtfertigt. Auch die Privilegierung von Familienangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB beruht auf der Überlegung, dass aufgrund der engen persönlichen Bindung ein legitimes Interesse an der (zeitnahen) Geltendmachung des Eigenbedarfs besteht.

Der vom Gesetzgeber bezweckten Privilegierung von Familienangehörigen in den vorgenannten Bestimmungen liegt mithin eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zugrunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen aufgrund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen ist. Vor diesem Hintergrund bedarf es für den vom Gesetzgeber privilegierten Personenkreis des (zusätzlichen) Vorliegens eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses nicht. Auch scheidet eine Erweiterung dieses geschützten Personenkreises aufgrund einer einzelfallbezogenen Prüfung des Vorliegens einer besonderen sozialen Nähe angesichts der dem Gesetz zugrunde liegenden typisierenden Betrachtungsweise aus.

Entscheidend ist damit letztlich, für welchen Personenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende besondere soziale Bindung angenommen hat. Im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB hat der Gesetzgeber dies nicht näher konkretisiert. Er hat eine solche Bewertung jedoch im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen. Dort hat er objektive Kriterien nach dem Grad der familiären Beziehung aufgestellt und hierdurch den Personenkreis definiert, innerhalb dessen nach seiner

Auffassung typischerweise eine persönliche Nähebeziehung besteht. Es ist sachgerecht, diese gesetzgeberischen Wertungen auch für die ebenfalls in der persönlichen Verbundenheit begründeten Privilegierungen von Familienangehörigen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB heranzuziehen.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kam eine Anwendung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB im Streitfall

nicht in Betracht. Denn den im Zeitpunkt des Eigentums-erwerbs an dem streitgegenständlichen Grundstück vorhandenen beiden Gesellschaftern der Klägerin steht als Cousins und damit als Verwandte in der Seitenlinie im vierten Grad ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 383 ZPO, § 52 StPO nicht zu. Sie gehören somit nicht zu derselben Familie im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB.

Instanzen-Rechtsprechung

Nutzungsentschädigung

Macht der Vermieter einen Anspruch nach § 546 a Abs. 1 BGB auf Zahlung weiterer, über die einmalige Vertragsmiete hinausgehender Nutzungsentschädigung für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren erstmals rückwirkend nach Räumung und Rückgabe der Wohnung geltend, so ist mit Blick auf die Wertungen des § 571 BGB sorgfältig zu prüfen, ob der Forderung der Einwand der Verwirkung entgegensteht. So kann es liegen, wenn der Vermieter den ehemaligen Mieter im Verlaufe des vorangegangenen Räumungsrechtsstreits auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung in Anspruch genommen und später einer Räumungsfristverlängerung zugestimmt hat, ohne sich die Nachforderung weiterer Nutzungsentschädigung vorzubehalten.

LG Berlin vom 31.3.2023

– 64 S 16/22 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

➔ Langfassung im Internet

Zimmervermietung

1. Der Umstand, dass die Wohnung nicht als Gesamtheit, sondern Zimmer für Zimmer an einzelne Nutzer vermietet wurde, stellt keinen sachlichen Grund dafür da, den Mietspiegel nicht anzuwenden und ein Sachverständigengutachten wegen angenommener Zugehörigkeit zu einem besonderen Teilmarkt einzuholen.

2. Bei der am Berliner Mietspiegel orientierten gerichtlichen Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete können die besonderen Umstände der Zimmervermietung durch einen Zuschlag auf die

Mietspiegelwerte berücksichtigt werden.

3. Für den Zuschlag ist zum einen zu berücksichtigen, dass der Vermieter gegenüber mehreren Mietern von Einzelzimmern einen höheren Verwaltungsaufwand hat als bei einer Gesamtvermietung. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Mietspiegel nicht ausweist, wie die Wohnungen belegt sind. Einer erhöhten Abnutzung bei Mehrbelegung trägt das Gesetz im Fall der nachträglichen Untervermietung von Wohnraum durch die Regelung des § 553 Abs. 2 BGB Rechnung. In Analogie zu § 553 Abs. 2 BGB ist ein Zuschlag von jedenfalls mehr als 40 Euro pro Mieter nicht angemessen.

AG Wedding vom 15.2.2023

– 15a C 138/22 –, mitgeteilt von

RA Nikolaus Krehnke

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht – ZK 65 – hat in der Verhandlung am 9. Juli 2024 die Argumentation des Amtsgerichts vollständig übernommen. Die Klägerseite hat daraufhin die Berufung zurückgenommen.

Anmerkung zu den folgenden Frankfurter Entscheidungen zu § 5 WiStG

Schutz vor überhöhten Mieten bei Neuabschluss eines Mietvertrages soll die sogenannte „Mietpreisbremse“ nach §§ 556 d ff. BGB bieten. Die Wirksamkeit der „Mietpreisbremse“ wird aber durch die zahlreichen ihr immanenten Ausnahmenvorschriften stark eingeschränkt. Besonders bei eklatant überhöhten Mieten kann hier die außerhalb des BGB befindliche – mietpreiskorrigie-

rende – Vorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), – die sog. „Mietpreisüberhöhung“ – Anwendungslücken schließen.

§ 5 Abs. 2 WiStG lautet:

Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen. Die aktuellste veröffentlichte Berliner Entscheidung zu § 5 WiStG stammt allerdings aus dem Jahre 2014. Neuere Entscheidungen gibt es offenbar nur aus dem Frankfurter Raum. Dies findet seinen Grund sicherlich nicht zuletzt in der äußerst engagierten Arbeit des dortigen Wohnungsamtes.

Dass in Berlin und im übrigen Bundesgebiet § 5 WiStG jahrelang faktisch „tot“ war, ist auf drei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes aus den Jahren 2004 bis 2006 zurückzuführen, mit denen der BGB die Beweisbarkeit des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen“ an hohe – fast unüberwindliche – Hürden geknüpft hat. Seit 2006 hat sich der Wohnungsmarkt gerade in Berlin aber be-

kanntlich erheblich zu Ungunsten der Mieterschaft verändert.

„Der Wohnungsmarkt hat sich in die strengen Maßstäbe des BGH hinein entwickelt, so dass sich Beweisprobleme heute nicht mehr im selben Ausmaß stellen“ (Leonhardt WuM 2024, Seite 361 [365]).

Es ist daher längst an der Zeit, dass auch die Berliner Behörden sich an der Frankfurter Praxis ein Beispiel nehmen und den § 5 WiStG wieder zum Leben erwecken.

Insbesondere für nicht rechtsschutzversicherte Mieter kann eine Anzeige wegen Mietpreisüberhöhung beim Wohnungsamt eine Alternative zur zivilprozessualen Rechtsverfolgung darstellen. Die Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG kann mit einer Geldbuße bis zu 50000 Euro geahndet werden.

Die Anzeige kann jedermann erstatten. Das Vorliegen der Mietpreisüberhöhung ist mit geeigneten Mitteln (Kopien vom Mietvertrag, Mieterhöhungen usw.) glaubhaft zu machen. Die Mieter sind in den gegen den Vermieter geführten Verfahren Zeugen und müssen ggfs. auch vor Gericht aussagen.

Zuständig für die Verfolgung einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG ist in Berlin das zuständige bezirkliche Wohnungsamt.

Die Behörde kann in diesbezüglichen Fällen ein Bußgeld durch Bescheid verhängen. Nach § 17 Abs. 4 OWiG soll die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Gegen den Bescheid kann der Betroffene (d. h. der Vermieter, nicht der Mieter) beim Wohnungsamt Einspruch einlegen (vgl. § 67 OWiG). Über den Einspruch entscheidet nach Zwischenprüfung durch die Staatsanwaltschaft letztlich das Amtsgericht (in Berlin: AG Tiergarten). Das Gericht ist an die Entscheidung des Wohnungsamtes nicht gebunden und kann die Entscheidung auch zum Nachteil des Betroffenen abändern. Gegen das amtsgerichtliche Urteil bzw. gegen den Beschluss hat sowohl der Betroffene als auch die Staatsanwaltschaft die Möglichkeit der Rechtsbeschwerde beim Kammergericht.

Weiterhin kann von der zuständigen Behörde die Abführung des unrechtmäßig erlangten Mehrerlöses an das Land angeordnet werden (§ 8 WiStG), soweit der geschädigte Mieter nicht schon zivilrechtliche Rückerstattungsansprüche geltend gemacht hat oder nicht mehr geltend machen kann.

Auch der geschädigte Mieter kann beantragen, dass die Behörde die unmittelbare Abführung des Mehrerlöses an ihn anordnet (§ 9 WiStG). Dies gilt auch dann, wenn kein Bußgeldverfahren durchgeführt wird (§ 10 Abs. 1 WiStG). Die Anordnung der Rückerstattung des Mehrerlöses an den Mieter dient zugleich staatlichen Zwecken und steht gleichrangig neben der Anordnung der Abführung an das Land.

Das Wohnungsamt hat den Mieter auf sein Antragsrecht nach § 9 WiStG hinzuweisen.

Abschließend sei auf die „Doppelnatur“ von § 5 WiStG hingewiesen: Einerseits spricht § 5 WiStG als Vorschrift des Ordnungswidrigkeitenrechts eine Geldbuße aus, deren Verhängung jeweils Gegenstand eines eigenständigen behördlichen Verfahrens ist, zum anderen bewirkt ein Verstoß gegen § 5 WiStG auch zivilrechtliche Folgen: Nichtigkeit der Mietpreisvereinbarung, Mietsenkung, Rückforderungsanspruch.

Bevor Mieter Anzeige beim Wohnungsamt erstatten oder Klage vor dem Zivilgericht erheben, sollten sie kritisch prüfen und sich beraten lassen, ob überhaupt die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 5 WiStG vorliegen. Nicht jede überdurchschnittlich hoch erscheinende Mietpreisvereinbarung stellt schon einen Verstoß gegen § 5 WiStG dar.

§ 5 WiStG (1)

Für die Auslegung des Tatbestandsmerkmals des „Ausnutzens“ der Marktsituation und deren Ursächlichkeit für die Vereinbarung des Entgelts ist die Frage der Höhe der Miete im Vergleich zu anderen gleichartigen Objekten von Bedeutung.

Beim „Ausnutzen“ muss zwischen der Mangellage und der Vereinba-

rung der überhöhten Miete ein Kausalzusammenhang bestehen.

In diesem Zusammenhang kann als Indiz auch herangezogen werden, ob und inwieweit der objektive Nutzungswert der Räume von dem für diese gezahlten Mietzins abweicht. An einem Ausnutzen fehlt es erst dann, wenn der Mieter unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt bereit ist, eine gegenüber vergleichbaren Objekten – möglicherweise deutlich – höhere Miete für eine bestimmte Wohnung zu zahlen.

OLG Frankfurt vom 12.7.2017
– 2 Ss-OWi 78/71 –

 Langfassung im Internet

Hinsichtlich der Beweiswürdigung zum „Ausnutzen“ führt das Oberlandesgericht aus:

„... Soweit das Amtsgericht meint, ein Ausnutzen der die Kellerräume bewohnenden Personen könne entgegen den umfangreichen Ausführungen im Bußgeldbescheid vom 5. Dezember 2014 nicht nachgewiesen werden, so ist seine diesbezügliche Beweiswürdigung ebenfalls lückenhaft. Das Amtsgericht hat nicht nur das Maß des – möglichen – Abweichens der gezahlten Miete zum objektiven Nutzungswert offengelassen. Auch hat es – wie weitere, darüber hinaus im Bußgeldbescheid vom 5. Dezember 2014 genannte Gesichtspunkte – in seine Beweiswürdigung nicht einbezogen, dass die Zeugen xxx aus den Kellerräumen ausgezogen sind, nachdem sie „eine bessere Unterkunft“ gefunden hatten. Die vom Amtsgericht für ein fehlendes Ausnutzen allein herangezogene Tatsache, dass die Zeugin xxx „das erste Angebot [...] ohne weitere Suche“ angenommen habe, lässt offen, aus welchen Gründen sie dies getan hat und ob möglicherweise ihre vom Betroffenen erkannte Notlage und Unerfahrenheit so groß war, dass sie gleich beim erstbesten Angebot zusagte. Gleiches gilt für die Angaben des Zeugen xxx, er sei direkt aus Bulgarien in die Räume eingezogen, „weil sein Bruder dort gelebt habe“. Aus diesen Angaben der Zeugen für die Motivation, in den genannten Kel-

lerräumen gegen Zahlung eines Mietzinses von 350 Euro bzw. 200 Euro pro Monat zu wohnen, ergibt sich – insbesondere ohne die fehlende Feststellung des Maßes des Abweichens des objektiven Nutzungswertes von der gezahlten Miete – nicht, dass die Zeugen unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt bereit gewesen seien, die vorliegenden Räumlichkeiten zu mieten, nur weil sie diese zu Wohnzwecken nicht genehmigten Keller Räume und keine anderen Wohnungen beziehen wollten. Vielmehr deutet der vom Amtsgericht festgestellte Zustand der im Bauschein als Heizungskeller, Waschküche und Haushaltungskeller ausgewiesenen unverputzten dunklen Räumlichkeiten mit freiliegenden elektrischen Leitungen darauf hin, dass sich der Betroffene den vom Amtsgericht festgestellten erheblichen Wohnungsmangel in Frankfurt am Main im Niedrigpreissegment zunutze gemacht hat. ...“

§ 5 WiStG (2)

Das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ kann bei öffentlich-rechtlicher Kostenübernahme zweifelhaft sein, weil und soweit dem Mieter in Ermangelung einer persönlichen Belastung die Höhe des vereinbarten Entgelts schlichtweg gleichgültig ist.

AG Frankfurt vom 17.2.2021 – 941 OWi 916 Js 8645/20 –, bestätigt durch OLG Frankfurt vom 14.6.2021 – 45s – Owi 453/21 –
 Langfassung im Internet

Auch wenn das Amtsgericht Zweifel hat: Grundsätzlich steht der Anwendung des § 5 WiStG nicht entgegen, dass die Mieten durch den Träger der Sozialhilfe oder vom Job-Center übernommen werden.

Ein Ausnutzen kann nämlich auch in diesen Fällen vorliegen, „wenn das Amt eine Höchstgrenze für die übernommenen Mietkosten vorgegeben hat und sich der Mieter in Anbetracht des geringen Wohnraumangebotes und des ihm gesetzten Kostenrahmens gezwungen sah, auf eine nach Größe und Aus-

stattung minderwertige Wohnung auszuweichen.“ (OLG Frankfurt vom 16.10.2013 – 2 Ss-Owi 470/12 –).

§ 5 WiStG (3)

Das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ der Marktsituation i.S.d. § 5 Abs. 2 WiStG ist anzunehmen, wenn der Mieter, der neun Monate lang eine Wohnung gesucht hat, auf die Wohnung angewiesen gewesen ist, da er in dem bislang bewohnten WG-Zimmer nicht mit seiner Freundin zusammenwohnen konnte und er bei etwa zehn beabsichtigten Wohnungen als Mieter abgelehnt worden ist.

AG Frankfurt vom 13.6.2022 – 941 OWi 862 Js 17536/22 –
 Langfassung im Internet

Das Amtsgericht errechnete unter Berücksichtigung eines angemessenen Möblierungszuschlags eine ortsübliche Gesamtmiete von 379 Euro. Vom Vermieter verlangt wurden hingegen 730 Euro.

Das Gericht ging mit den aus dem Leitsatz ersichtlichen Erwägungen von einem „Ausnutzen“ der Marktsituation aus – zumal der Vermieter im Verfahren bestätigte, dass ihm der Frankfurter Mietspiegel bekannt sei – und bestätigte den Bußgeldbescheid des Frankfurter Wohnungsamtes.

Das Amt hatte gemäß § 5 WiStG ein Bußgeld von 3000 Euro festgesetzt und die Abführung des aus überhöhter Miete erzielten Mehrerlöses von 1180 Euro angeordnet.

Das OLG Frankfurt hat das amtsgerichtliche Urteil mit der Entscheidung vom 1.11.2022 – 3 Ss – OWi 1115/22 – bestätigt.

§ 5 WiStG (4)

Auch beruflich nicht mit der Vermietung von Wohnraum Befasste, die erstmals mit der Wohnraumvermietung zu tun haben, treffen besondere Sorgfaltspflichten bei der Bemessung des Mietpreises, die über die bloße Rücksprache mit anderen Vermietern hinausgehen.

AG Frankfurt vom 14.7.2022 – 940 OWi 862 Js 44556/21 –
 Langfassung im Internet

Der für das Bußgeldverfahren erforderliche innere Tatbestand des § 5 Abs. 1 WiStG setzt Vorsatz oder Leichtfertigkeit beim Vermieter voraus.

Leichtfertig handelt der Vermieter, wenn er die ihm nach seinen persönlichen Kenntnissen und Fähigkeiten zuzumutende Sorgfalt bei der ihm obliegenden Feststellung des angemessenen Mietentgeltes und des örtlichen Wohnungsangebotes gröblichst verletzt. Dies ist der Fall, wenn er unangemessen hohe Miete für Wohnraum fordert und annimmt, ohne sich bei einer zuständigen Stelle über die Angemessenheit einer Miete informiert zu haben; die Nachfrage bei ortsansässigen Nachbarn oder bei Maklern entlastet nicht. Diese Grundsätze gelten – wie das AG Frankfurt zu Recht feststellt – auch für sogenannte Privatvermieter.

§ 5 WiStG (5)

Das „übliche Entgelt“ im Sinne von § 5 Absatz 2 WiStG kann auf Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne von § 558 d BGB ermittelt werden, solange das darin enthaltene Zahlenmaterial als Richtwert verstanden wird, der bei besonderen (im Mietspiegel nicht berücksichtigten) Umständen differenzierender Einzelfallbetrachtung zugänglich ist.

AG Frankfurt vom 14.7.2022 – 940 OWi 862 Js 44556/21 –
 Langfassung im Internet

Zur Beantwortung der Frage „20 Prozent wovon?“ kann also auch auf einen (qualifizierten) Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Da der Berliner Mietspiegel 2024 qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB ist, kann die ortsübliche Vergleichsmiete der betreffenden Wohnung auch im Verfahren nach § 5 WiStG grundsätzlich vom Mittelwert ausgehend unter Berücksichtigung der wohnwerterhöhenden sowie wohnwertmindernden Merkmale ermittelt werden.

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

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

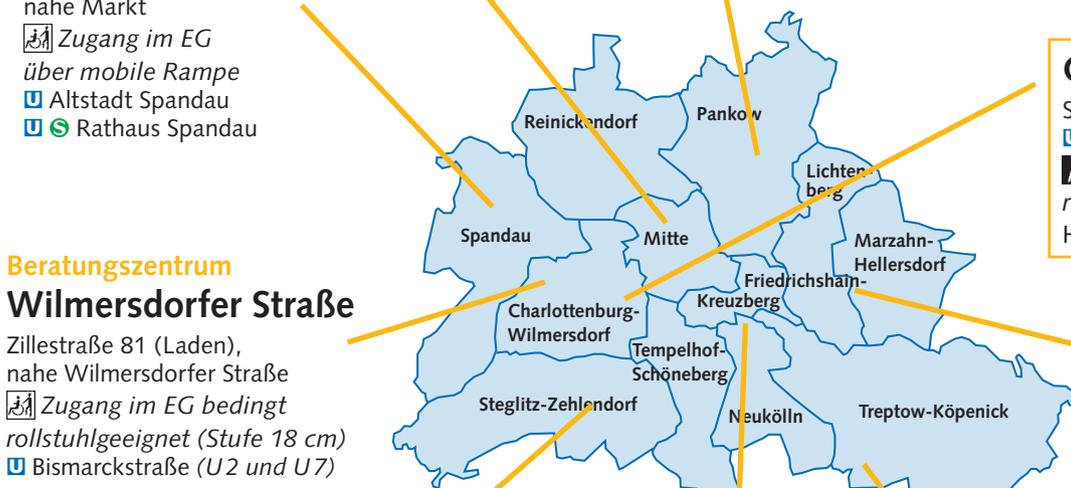
Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße



Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Beratungszentrum
Hermannplatz
in der Hobrecht-
straße 28

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

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

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

■ 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

Gemeindehaus der Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, Zehlendorf Eiche, 🚶 Zehlendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 14-16 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:

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:

☎ **030-22626-152**

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: 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

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 Sozialhilfeempfangende.

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

■ **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,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

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

HILFE ZUR WOHNUNGSABNAHME/-ÜBERNAHME

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermenen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder
☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder
☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin nur telefonisch unter ☎ 030-230899-42

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

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 0099 0, Fax 030-490 0099 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 ☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer 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 Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Mitte

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

☎ 030-22626-144

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, Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

■ Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am vierten Mittwoch eines Monats von ca. 19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf. Wittenau

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

■ Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirksgruppe per Videokonferenz an jedem 4. Mittwoch im Monat.

Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter bezirke@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



Mehr als ein Drittel des Einkommens geht in vielen Haushalten für Miete und Mietnebenkosten drauf. Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann: von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um Mietkosten im Griff zu behalten.

Der Ratgeber ist für 16,90 Euro zzgl. Versandkosten über den Online-Shop des DMB-Verlages erhältlich: shop.mieterbund.de

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



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 neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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, Neuauflage 2024, 18 Euro

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro



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

PROTEST ZUM WOHNGIPFEL IN HAMBURG AM 5./6. DEZEMBER 2024

Die Bundesregierung veranstaltet in Hamburg einen Wohngipfel. **Wir fahren hin, um gegen die wirkungslose Wohnungspolitik dieser Regierung zu protestieren.**

Es ist der voraussichtlich letzte Wohngipfel dieser Regierung, die sich feiern lassen möchte. Auf dem Programm steht wieder wenig Mieter:innenschutz und viel „bauen, bauen, bauen“. Von uns gibt es keinen Applaus.

WIR FORDERN:

- **Mieten deckeln: Mieterhöhungen stoppen, überhöhte Mieten senken!**
- **Kündigungsschutz verbessern!**
- **Investitionen in gemeinnützigen Wohnungsbau für dauerhaft bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnungen!**
- **Spekulation mit Wohnungen beenden, Boden und Grundeigentum in Gemeineigentum!**
- **Klimaschutz und soziale Wärmewende, Sanierungen und ernergetische Modernisierungen ohne Mieterhöhungen!**
- **Recht auf Wohnen, Recht auf Stadt!**

Unser Ziel ist, dass alle Menschen Zugang zu bezahlbaren Wohnungen haben und über ein sicheres Zuhause verfügen.

Wir reichen uns die Hände zum Protest für eine grundlegend andere Wohnungspolitik.

Aufruf vom Bündnis Offensive für Wohnraum:

Mietenstopp
Hamburg enteignet
Mieterverein zu Hamburg
Berliner Mieterverein
Stop Heimstaden
Gängeviertel
Gemeinwohlökonomie
Architects for Future,
Rosa-Luxemburg-Stiftung
Bündnis gegen Mietenwahnsinn und
Verdrängung Berlin
Freier Zusammenschluss
der Studierendenvertretungen
NINA women in action
LAG Wohnen der Linken
Niedersachsen
Die Linke im Bundestag
Wohnprojekt Greves Garten
Likedeelerei – Syndikat für
solidarisches Wohnen