

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

Januar
1+2/2025

MieterMagazin-Extra
Das regelt alles der Markt
10 hartnäckige Irrtümer
der Berliner Wohnungspolitik



CO₂-BEPREISUNG

**Sprunghafte
Verteuerung
ab 2027?**

**BERLINER
WOHNUNGSBAU-
ARCHITEKT:INNEN**

**Ein Treffen mit
Inken Baller**

**EIN BLICK ZURÜCK
MIT VERWUNDERUNG**

**Berliner Wohnungsmarkt,
wie haste dir verändert**

BUNDESTAGSWAHL 2025

**Wohnen ist
wahlentscheidend**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.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



Komposition: Adene Sanchez/slovakia.abbie.com

**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

INHALT

PANORAMA

Wohnungswirtschaftsgesetz:	
Grüne für Vermieterführerschein und Sozialverpflichtung	6
Buchtipp: Sozialstaat auf der Kippe	6
Schönleinstraße 19: Erneut ein Versuch gescheitert	7
Online-Mietwucher-Check:	
Mieten auffallend oft über der 50-Prozent-Grenze	7
Gesobau-Haus Sprengelstraße 45/46:	
„Alles hängt irgendwie in der Luft“	9
Ratgeber: Der Weg zum Balkonkraftwerk – leicht gemacht	9
Ersatzwohnraum bei Abriss:	
Die Auflagen haben eine Hintertür	10
Buchtipp: Kurios und spannend, zum Teil auch unnütz	10
Treuhänder für Problemimmobilien:	
Pilotprojekte kommen nicht vom Fleck	11
Erste Studie zur Wohnungslosigkeit unter Queeren:	
Hürden abbauen, Willkommenskultur schaffen	11
„Anmeldung für alle“: Ausweg aus der Anmelde-Notsituation ...	12
Möbliertes Wohnen auf Zeit:	
Das Modell, mit dem der Mietpreis durch die Decke geht	13
Vages Bekenntnis des Senators	13

TITEL

Bundestagswahl 2025	
Wohnen ist wahlentscheidend	14

HINTERGRUND

CO ₂ -Bepreisung: Sprunghafte Verteuerung ab 2027?	20
Wohnungsfürsorgegesellschaft:	
Seit 100 Jahren Kreditgeber für das soziale Wohnen	22
Ein Blick zurück mit Verwunderung:	
Berliner Wohnungsmarkt, wie haste dir verändert	23
Berliner Wohnungsbauarchitekt:innen:	
Ein Treffen mit Inken Baller	24

MM EXTRA

Das regelt alles der Markt	
10 der hartnäckigsten Irrtümer	
der Berliner Bau- und Wohnungspolitik.....	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

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



Dass vollmundig angekündigte Reformen nicht unbedingt umgesetzt werden, hat die zerbrochene Ampelregierung deutlich bewiesen. Das MieterMagazin wirft dennoch **zur Wahl am 23. Februar** einen Blick in die Wahlprogramme der Parteien.



In den 100 Jahren von der Wohnungsfürsorgegesellschaft bis zur **IBB** ist der Hauptauftrag der Institution geblieben: den Wohnungsbau mit Krediten zu versorgen.



Mit dem **Abriss** eines Wohnhauses muss der Bau von **Ersatzwohnraum mit angemessenen Mieten** einhergehen. Doch die Regel hat eine Hintertür: Mit einer einmaligen Ausgleichszahlung lässt sie sich umgehen.

Abbildungen: pa/Philipp von Ditfurth, IBB, Nils Richter · Titel: Peter Homann



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 10/2024, Seite 24, Stefan Klein: „Studentisches Wohnen: Private Wohnheime – eine Lizenz zum Geld-ducken“

Ein Blick zurück

Ich habe von 1963 bis 1967 in Leipzig studiert. Sozialer Hintergrund: Mutter kleine Angestellte, Vater 1944 gefallen, eine Schwester. 1964 bekam ich einen Platz im neuen Student:innenwohnheim am Opernplatz. Monatsmiete: 10 Ostmark, einschließlich Bettwäsche und Küchenbenutzung. Das bis zum Studienende. Ein Bauernfrühstück in der Mensa kostete 75 Pfennige, die Monatsfahrkarte für den Heimatort Berlin unter 9 Ostmark. Das Stipendium betrug 140 Ostmark, nach einem Jahr durch gute Leistungen um 80 Mark erhöht. Auch das ist ein Blick in den „Unrechtsstaat“ DDR.

G. Schneider, Berlin

Betr.: MieterMagazin 7+8/2024, Seite 10, Birgit Leiß: „TV-Film – Wie das deutsche Normen(un)-wesen den Neubau verteuert“

Was der Film schuldig bleibt ...

Leider wird in dem angesprochenen TV-Film gerade nicht erklärt, warum die Baukosten durch die DIN-Vorgaben so hoch sind. „Exzellent recherchiert“ sind doch nur die Zusammensetzungen der DIN-Ausschüsse. Es fehlt nun aber gerade der notwendige Nachweis, was diese DIN-Normen und Ausschüsse „Schlechtes“ verursachen und die Kosten dadurch erhöhen.

Nur die Ausschuss-Zusammensetzung als Beweis der Kostenerhöhungen zu nehmen, ist oberflächlich. Notwendig wäre eine Prüfung der Vorgaben einzelner Normen in Bezug auf Kosten und Notwendigkeit. Genau das hat ja auch der zitierte Unternehmer aus Trier gemacht. Aber was konkret er reduziert hat, wird leider nicht berichtet. Und gerade das hatte ich in diesem Film erwartet.

Zu den dann doch einmal als Beleg erwähnten 18 Steckdosen in der Küche („... braucht kein Mensch“): Das klingt gewaltig – aber wenn Sie mal in der Küche alle möglichen Geräte durchzählen, werden Sie sich wundern ... Und Steckdosen (zumal Zwei- und Dreifach-Dosen) sind ja für die Baukosten eher unbedeutend.
Michael Bätcher, Berlin

Betr.: MieterMagazin 9/2024, Seite 26, Birgit Leiß: „Kündigungsrisiko Wohnungsverwahrlosung – Wenn Sammeln und Horten zum Zwang wird“

An die Nachbarn denken

Es ist ja nett, dass Sie über Sammeln und Horten von Menschen schreiben. Und Hinweise geben, was die Messies alles machen können/dürfen, damit sie keine Kündigung erhalten.

Noch netter wäre es jedoch, wenn Sie auch den Nachbarn dieser Messies Hilfe und Hinweise geben würden. Die Nachbarn müssen nämlich Dreck, Gestank, Fliegen und vieles mehr ertragen. Besonders dann, wenn der Vermieter nicht tätig wird. Also bitte auch an die Nachbarn der Messies denken. Diese werden beim Kampf gegen den Dreck auch krank. Diese Nachbarn sind hier nämlich die Opfer. Weil sie keine Hilfe bekommen! Und der Messie geschützt ist.
Sabine Klimek

Betr.: MieterMagazin 12/2024, Seite 20, Birgit Leiß: „Auslaufende Sozialbindungen – Die Uhr tickt“

Eine Klarstellung

Im Beitrag ist die folgende Aussage sachlich unrichtig: „Allerdings gilt auch hier die Kappungsgrenze, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 15 Prozent er-

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) · 73. Jahrgang 2025
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, Tobias Becker · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, Peter Homann, Inken Baller, IBB, picture alliance · **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:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde
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.



Überrascht war der Fotograf dieses Bildes, Michael Protzen, über den Namen des Unternehmens. Hat er hier ein neues Betätigungsfeld der Hohenzollern entdeckt?

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

höht werden darf.“ So hat sich z. B. bei einer Mieterin im Bezirk die tatsächlich zu zahlende Nettokaltmiete zum Jahreswechsel von 5,15 Euro auf einen Schlag auf 8,48 Euro pro Quadratmeter, also um 71 Prozent erhöht. Die Mehrkosten werden in ihrem Fall auch nicht vom Sozialamt übernommen, da der Richtwert für Wohnkosten bereits überschritten ist.
Aleksandar Perović

In der Tat bezieht sich die Kappungsgrenze von 15 Prozent nicht auf die subventionierte Fördermiete, sondern auf die am Mietspiegel orientierte Miete, die derselbe Haushalt zu zahlen hat, sobald er bestimmte Einkommensgrenzen überschreitet. Wir bedauern die missverständliche Formulierung und werden sie in der Onlinefassung des Beitrags korrigieren.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2024, Seite 20, Jens Sethmann: „Rentenpaket II – Aktienrente auf Mieterkosten?“

Frauen arbeiten jetzt auch in Österreich länger

Die „Aktienrente“ kann man natürlich aus guten Gründen kritisch sehen. Auch hat das als Positivbeispiel genannte österreichische Rentensystem unserem in der Tat voraus, dass Beamt:innen und Selbstständige in die Rentenversicherung einzahlen. Die Feststellung, in Österreich gingen Frauen mit 60 in Pension, ist aber irreführend. Dies traf zwar bis 2023 zu, aber das Renteneintrittsalter für Frauen wird, beginnend in diesem Jahr und bis 2033, sukzessive auf 65 Jahre angehoben.

Evgeny Bobrov

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 19. Februar und Mittwoch, 19. März 2025, jeweils 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)*

Beratung mit Termin

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

Änderungen

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.**

Einladung zur Mitglieder- versammlung in Ihrem Bezirk

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

im Zeitraum bis Mitte April finden in allen Bezirken Mitgliederversammlungen statt. Sie sind herzlich eingeladen!

Nachfolgend finden Sie die Einladung für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bitte beachten Sie auch die Einladungen für alle anderen Bezirke in den folgenden Ausgaben des MieterMagazins.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 11. März 2025, 18 Uhr

Haus am Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin
U/Bus Mierendorffplatz

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Vorstellung des „Kiezprojekts“ durch Tanja Rakočević aus dem Kiezprojekt-Team
4. Aussprache und Fragen zum Referat
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf



Berliner Mieterverein auch bei Facebook
www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

**mein.berliner-mieterverein.de –
Ihr schnelles Serviceportal im Internet**

- Beratungstermine vereinbaren, auch ohne Anmeldung
- Änderungen Ihrer persönlichen Daten vornehmen

Das MieterMagazin online lesen



Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen Sie jetzt um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTSGESETZ

Grüne für Vermieterführerschein und Sozialverpflichtung

Die Berliner Grünen haben Vorschläge für ein Wohnungswirtschaftsgesetz erarbeitet. Wer über 100 Wohnungen besitzt, soll demnach nur noch mit einer Lizenz vermieten dürfen. Größere Unternehmen sollen grundsätzlich verpflichtet werden, Teile ihres Bestandes an ärmere Haushalte zu vermieten.

Die Grünen wollen die rechtlichen Möglichkeiten, die Berlin als Bundesland in der Wohnungspolitik hat, besser nutzen. Die Kernidee ihres Wohnungswirtschaftsgesetzes ist ein „Vermieterführerschein“: Wer mehr als 100 Wohnungen vermietet, braucht eine amtliche Lizenz, die nur bekommt, wer seine Eigentums- und Finanzverhältnisse vollständig offenlegt und nachweist, dass ausreichend Gelder für Instandsetzungen und Erneuerungsmaßnahmen zurückgelegt wurden. Wohnungsunternehmen ab 1000 Wohnungen sollen verpflichtet werden, bei Wiedervermietungen einen abgestuften Anteil der Wohnungen an Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu vermieten. „Wir fordern mit der Lizenz zum Vermieten klare Regeln für das, was ohnehin selbstverständlich sein sollte“, erläutert der Grünen-Landesvorsitzende Philmon Ghirmai. „Eigentum verpflichtet – auch auf dem Wohnungsmarkt.“

Den Wohnungsunternehmen, die nicht die nötige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit haben, sich nicht an die Sozialvermietungsvorgaben halten oder Rechtsverstöße begehen, soll die Lizenz entzogen werden. Das Land Berlin könnte dann gegen Entschädigung die Woh-

nungsbestände übernehmen. Für die Durchsetzung soll ein neues Landesamt für Wohnungswesen gegründet werden. Dieses Landesamt soll auch schrittweise ein Wohnungskataster aufbauen, in dem alle Berliner Wohnungen mit ihren aktuellen Mietpreisen und ihren Besitzverhältnissen transparent erfasst werden.

Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht vor allem in der Sozialwohnungsquote für Private viel Potenzial. „Wenn wir endlich nicht mehr nur durch Neubau, sondern auch aus dem Bestand wieder mehr Sozialwohnungen erhalten, können Menschen mit kleinen bis mittleren Einkommen wieder aufatmen“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz. Sie bedauert, dass



Foto: Grüne

solche Vorschläge nur aus der Opposition kommen: „Jetzt ist die Regierung gefragt, die Vorschläge in ihr verabredetes Wohnraumsicherungsgesetz aufzunehmen.“

Jens Sethmann

Philmon Ghirmai,
Landesvorsitzender
der Berliner Grünen:
„Wir fordern eine Li-
zenz zum Vermieten“

BUCHTIPP

Sozialstaat auf der Kippe



Patrick Schreiner:
*Nichts für alle –
Wie Politik und
Wirtschaft uns den
Sozialstaat kündigen,*
Brumaire Verlag,
240 Seiten, 19 Euro

So manches wissen wir erst wirklich zu schätzen, wenn es auf dem Spiel steht, wie unsere Gesundheit, eine zuverlässige Schulspeisung oder das sichere Dach überm Kopf. Dass all diese „basics“ mit einem funktionierenden Sozialstaat zusammenhängen, zeigt uns der Politikwissenschaftler und Gewerkschafter Patrick Schreiner in einem lesenswerten Sachbuch. Daten, Zahlen und Fakten – aber auch viel persönliche Erlebnisberichte zeichnen ein Bild unseres Sozialstaates von seiner Entstehung bis zu den aktuellen Entwicklungen. Etwa in der Jugend- und Suchthilfe, bei der Rente – und nicht zuletzt beim Wohnen. Hier folgt der Autor einem steinigen Weg, beginnend mit der Erkenntnis von der sozialen Bedeutung einer Wohngemeinnützigkeit über erste kommunale Wohnungsunternehmen. Die riefen von Beginn an Gegner auf den Plan: Kleinvermieter befürchteten Konkurrenz und wehrten sich mit liberaler und konservativer Hilfe dagegen, beschreibt Schreiner die Situation schon nach dem Ersten Weltkrieg. Eine CDU/CSU- und FDP-geführte Regierung war es dann auch, die sich Ende der 1980er Jahre von der Wohngemeinnützigkeit verabschiedete. Und das war erst der Anfang: Zwischen 1999 und 2017 verscherbelten Bund und Länder ihre kommunalen Wohnungsbestände zu einem übergroßen Teil. Mit Folgen, die wir bis heute bitter zu spüren bekommen.

Die Lage ist prekär, schätzt der Autor ein und räumt mit Legenden auf. Allen voran mit der Mär vom „aufgeblähten Sozialstaat“. Denn wenn man betrachtet, welche entscheidenden Lebensbereiche er heute umfasst und bedenkt, dass die meisten Menschen in diesem Land ihn brauchen, muss die zunehmende Kürzung von Geldern und damit die dramatische Unterfinanzierung vieler Bereiche uns alle alarmieren. *rm*

Ulrike Hamann-Onnertz, BMV-Geschäftsführerin, ist sich sicher, dass eine Sozialwohnungsquote bei privaten Unternehmen für die Wohnungsversorgung Einkommenschwacher enorm hilfreich wäre



Foto: Sabine Mittermeier

SCHÖNLEINSTRASSE 19

Erneut ein Versuch gescheitert

Wieder ist der Versuch, ein Haus vor dem Verkauf an einen Investor durch die Anwendung des Vorkaufsrechts zu schützen, gescheitert. Auch der Berliner Mieterverein hat sich für das Vorhaben eingesetzt.

Fotos: Sabine Mittermeier



Das Haus in der Schönleinstraße 19 ist heruntergekommen. Der verstorbene Eigentümer hat sich früher nicht darum gekümmert, und die 17 seit Langem dort lebenden Mietparteien haben vieles in Selbsthilfe erledigt. Doch dann wurde das Haus von der Erbgemeinschaft an einen Wiener Investor verkauft, und die Bewohner mussten mit einer Luxussanierung

rechnen. In dieser Situation beabsichtigte der Bezirkstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt (Grüne), das Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen. Bei baufälligen Häusern ist dies nach wie vor möglich. Doch Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergaben, dass die Sanierungskosten hoch sein würden. Ohne Fördermittel war der Ankauf durch eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ausgeschlossen. Auch Genossenschaften konnten den Vorkauf nicht aus eigener Kraft stemmen. Daher versuchte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, das Vorkaufsrecht durch einen „gestreckten“ Vorkauf auszuüben: Das Haus sollte aus Landesmitteln erworben, saniert und anschließend per Erbbaurecht an einen gemeinwohlorientierten Träger

weiterveräußert werden. Dafür wurde die Zusage eines Ankaufsdarlehens inklusive Landeszuschuss für die Weiterveräußerung an eine Genossenschaft benötigt. Der Bezirk wollte ihm zur Verfügung stehende Mittel zur Städtebauförderung dafür nutzen, deren Verwendung jedoch von einer Genehmigung des Senats abhängig ist. Doch Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) lehnte ab. Der Sprecher der Senatsverwaltung, Martin Pallgen, begründete dies damit, dass eine Verwendung der Mittel nur dann zulässig sei, wenn der Verwendungszweck im städtebaulichen Entwicklungskonzept explizit aufgeführt würde. Die sei bei Vorkäufen wie der Schönleinstraße 19 nicht der Fall.

Stefan Klein

Kundgebung in der Schönleinstraße 19: BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels versichert den Bewohner:innen seine Unterstützung



◀ Der Senat mauerte, da war für Stadtrat Schmidt nichts auszurichten



ONLINE-MIETWUCHER-CHECK

Mieten auffallend oft über der 50-Prozent-Grenze

■ Im Netz unter: www.mietwucher.app

Die Linken-Gruppe im Bundestag hat einen Mietwucher-Rechner online gestellt. Damit lässt sich in den Städten Berlin, Hamburg, Leipzig, Freiburg, München, Dortmund und Erfurt ermitteln, ob man eine überhöhte Miete oder gar eine Wuchermiete zahlt.

„Den Kampf gegen Mietwucher erleichtern“, fordert die Linke

Die eingegebenen Daten werden mit dem lokalen Mietspiegel abgeglichen und gegebenenfalls als Verdachtsfall an das zuständige Amt gemeldet. Eine Mietpreisüberhöhung, bei der die Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, verfolgen die Behörden als Ordnungs-

widrigkeit. Bei einer mehr als 50-prozentigen Überschreitung liegt Mietwucher vor, der als Straftat geahndet werden kann. Allerdings muss nachgewiesen werden, dass die Vermietenden eine Notlage der Wohnungssuchenden ausnutzen. Nach Ansicht der Linken-Wohnungspolitikern Ca-

ren Lay muss der Kampf gegen Mietwucher erleichtert werden: „In angespannten Wohnungsmärkten sollten überhöhte Mieten grundsätzlich verboten sein und abgesenkt werden.“ In Berlin wurde der Rechner in den ersten acht Wochen 18 000 mal genutzt. In 13 400 Fällen waren die Mieten mutmaßlich rechtswidrig überhöht. Im Schnitt lagen sie 54,7 Prozent über dem ortsüblichen Maß. „Es wäre Aufgabe des Senats, gegen dreiste Vermieter und Vermieter:innen vorzugehen“, sagt Niklas Schenker, Wohnungsexperte der Berliner Linksfraktion.

Jens Sethmann





Unser Zuhause: Berlin

Bezahlbar. Gerecht. Nachhaltig.

AM 23.02.
GRÜN
WÄHLEN.

Fehlender und zu teurer Wohnraum ist DIE soziale Frage unserer Stadt. Berlin hat einige mietenpolitische Hebel in der Hand, aber CDU und SPD lenken mit Scheindebatten über die Bebauung des Tempelhofer Felds oder den Bau von Wolkenkratzern von ihrem Unwillen ab, unfairen Vermieter*innen das Stopp-Schild zu zeigen. Wir sagen: Berlin verdient eine echte und gerechte Mietenpolitik!

Unsere Lösungen für Berlin

Lizenz zum Vermieten

Mit einer Transparenzpflicht für größere Vermieter*innen sollen Besitzverhältnisse, Bestände und Mietzinsen offengelegt werden. Außerdem müssen Standards für fairen und sozialen Wohnraum eingehalten werden.

Gemeinwohlorientierung

Mindestens 50 % der Berliner Wohnungen sollen in gemeinwohlorientierter Hand liegen. Der Erwerb und Bau durch öffentliche und genossenschaftliche Träger soll gefördert werden.

Bedarfsgerechter Wohnungsbau

Fokus auf bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie einer nachhaltigen Planung mit Berücksichtigung ökologischer Standards.

Schutz von Mieter*Innen und fairen Vermieter*Innen

Klare Regeln gegen Mietwucher und Profitgier und Unterstützung für Vermieter*innen, die sich an soziale Standards halten.



GEMEINSAM FÜR EINE GERECHTE WOHNPOLITIK

FÜR BERLIN UND FÜR DEUTSCHLAND



gruene.berlin

GESOBAU-HAUS SPRENGELSTRASSE 45/46

„Alles hängt irgendwie in der Luft“

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Gesobau verunsichert die Mieter:innen der Weddinger Sprengelstraße 45/46 mit unge-reimten Modernisierungsankün-digungen.

Die Gesobau hat die Modernisie-rung des Altbaus lange vor sich her-geschoben. Die 54 Wohnungen sind in sehr unterschiedlichem Zustand. Manche sind voll saniert, andere haben noch Ofenheizung, ein Bad ist nicht vorhanden. Nun soll ab Fe-bruar 2025 das ganze Haus an die Fernwärme angeschlossen und mit einer Wärmedämmung versehen werden. Die Versorgungsstränge und die Bäder werden komplett er-neuert. So hat es die Gesobau den Mieter:innen im März bei einer Infor-mationsveranstaltung vorgeführt. Den Modernisierungsankündigen, die die einzelnen Mietparteien anschließend bekommen haben, fehlt aber teilweise die Grundlage. Bei zwei Mietparteien, die vom Ber-liner Mieterverein (BMV) beraten werden, geht die Gesobau von ei-nem anderen Ausstattungszustand aus als tatsächlich vorhanden: Sie leben in Wohnungen, die – teils in Eigenleistung – bereits modernisiert wurden, und wollen deshalb die un-nötigen Baumaßnahmen nicht über sich ergehen lassen. Dass neue Ver-sorgungsstränge durch alle Woh-nungen gezogen werden müssen, ist unbestritten. Warum aber sol-len Bad- oder Küchenausstattungen, die dem zeitgemäßen Standard ent-sprechen, ausgetauscht werden? Die modernisierungsbedingte Mieterhö-hung soll 2 Euro pro Quadratmeter betragen – das ist die höchste Um-lage, die den landeseigenen Unter-nehmen erlaubt ist.

Auf Nachfrage des MieterMagazins erklärt Gesobau-Sprecherin Olivia Struck: „Wohnungen, die sich be-reits in einem modernisierten Zu-stand befinden, werden nicht erneut umfassend modernisiert.“ Im Rah-men eines Sozialplanverfahrens sol-len die Fragen in individuellen Haus-

haltsgesprächen geklärt werden. Die Gesobau hat damit die Mie-terberatungsgesellschaft Gesoplan beauftragt, die trotz der Namens-ähnlichkeit nicht mit ihr verhandelt ist.

ritierend ist die rechtsunförmliche Vorgehensweise“, sagt BMV-Rechts-berater Robert Leisner. „Alles hängt irgendwie in der Luft.“

Die Gesobau stochert mit dem Haus schon seit längerem im Trüben. Ei-



Foto: Sabine Mittermeier

Das Wohnungs-unternehmen Geso-bau handhabt das Modernisierungs-verfahren in der Sprengelstraße 45/46 ziemlich undurchsichtig

In den beiden vom BMV betreuten Fällen tauchen die Ergebnisse die-ser Gespräche aber nicht in den Vor-schlägen zur Modernisierungsverein-barung auf. Die Gesobau will neben der Modernisierungsankündigung noch eine individuelle Modernisie-rungsvereinbarung abschließen. „Ir-

gentlich wollte sie 2017 mit der Mo-dernisierung beginnen, verschob das Vorhaben dann aber auf 2019. Als dann auch nichts geschah, musste das Bezirksamt Mitte Anfang 2020 die Wiedervermietung von acht leer-stehenden Wohnungen anordnen.

Jens Sethmann

RATGEBER

Der Weg zum Balkonkraftwerk – leicht gemacht



Der Ratgeber „Balkon-kraftwerke“ kostet 29,90 Euro und ist online bestellbar unter www.test.de/balkonkraftwerk-ratgeber

Balkonsolaranlagen zur Stromerzeugung werden immer be-liebter. Wer noch unsicher ist, ob sich das wirklich lohnt und ob das mit der Genehmigung und Installation nicht zu auf-wendig ist, findet Hilfe in einem neu erschienenen Ratgeber der Stiftung Warentest. Auf 170 Seiten gibt es zahlreiche Tipps, angefangen von den Voraussetzungen für den Be-trieb (Stichwort Vermietererelaubnis) über die Auswahl des richtigen Modells und die Frage, wer für Schäden haftet bis hin zu Fördermöglichkeiten. Der Ratgeber ist praxis-orientiert und enthält viele Fotos, Tabellen und Grafiken, die auch komplizierte technische Sachverhalte verständlich darstellen. Besonders praktisch: eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Montage sowie Musterrechnungen, die die beste Lösung für den persönlichen Bedarf ermitteln. bl

ERSATZWOHNRAUM BEI ABRISS

Die Auflagen haben eine Hintertür

Der Senat legt neu fest, unter welchen Bedingungen Wohnraum abgerissen werden darf. Dem Berliner Mieterverein (BMV) sind die Vorgaben nicht streng genug.

Wenn ein Wohnhaus abgerissen wird, muss Ersatzwohnraum vom selben Eigentümer in räumlicher Nähe oder zumindest im selben Bezirk geschaffen werden. Es müssen mindestens ebenso viele Wohnungen und ebenso viele Quadratmeter sein. Der Ausstattungsstandard muss „für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung geeignet“ sein. Auch der Miethöhe sind Grenzen gesetzt. Die bisher einheitliche Mietobergrenze von 9,17 Euro pro Quadratmeter hat das Oberverwaltungsgericht 2023 jedoch gekippt.

Der Senat hat deshalb im Oktober ein System von Anfangsmieten beschlossen, die „von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können“. Zur Berechnung wird den Bezirken eine Arbeitshilfe an die Hand gegeben. „Der Abriss von Wohnraum soll auch weiterhin nur dann genehmigungsfähig sein, wenn insbesondere die Angemessenheit der Mieten bei Ersatzwohnraum vorliegt“, sagt Bau-senator Christian Gaebler (SPD). Wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen wird, der diesen Anforderungen entspricht, ist eine Ausgleichszahlung von bis zu 4100 Euro pro Quadratmeter abgerissener Wohnfläche zu entrichten. Man kann sich also quasi von den Auflagen freikaufen. Baut man auf dem Abrissgrundstück Luxuswohnungen, die sich entsprechend teuer vermieten oder verkaufen lassen, kann man die Ausgleichszahlung gut verschmerzen.

So geschehen in der Dortmunder Straße 14: Das Bezirksamt Mitte hat den Abriss von 17 Wohnungen gegen eine Zahlung von knapp 1,9 Millionen Euro genehmigt. Statt bezahl-

Foto: Nils Richter



Ein Abriss wird nur genehmigt, wenn der Ersatzwohnungsbau angemessene Mieten hat – soweit die Theorie (hier: ein Ersatzwohnungsbau in der Dortmunder Straße)

barer Wohnungen sind dort nun Luxusapartments entstanden, von denen das billigste für 1,4 Millionen Euro verkauft wird.

Diese Auflagen gelten allerdings nur, wenn es sich im baurechtlichen Sinne um schützenswerten Wohnraum handelt. Ist das nicht der Fall – wie etwa bei den Altbauten an der Tege-ler Straße im Wedding, die auf ausgewiesenem Gewerbegelande stehen – dann stellt das Bezirksamt ein sogenanntes Negativattest aus, und es darf ohne Ausgleichsmaßnahmen abgerissen werden.

Der BMV fordert, dass Abrisse nur im äußersten Ausnahmefall genehmigt werden dürfen – verbunden auch mit höheren Anforderungen an den Ersatzwohnraum. Die Orientierung an einer nicht näher definierten „leistbaren Miete“ sei ungenügend. Der BMV verlangt, dass die Miethöhe sich an dem abzureißenden Wohnraum orientieren muss und dass die Wohnungen an geringverdienende Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu vergeben sind.

Jens Sethmann

BUCHTIPP

Kurios und spannend – zum Teil auch unnützlich



Hans Christian Müller
und Jean-Philippe Ili:
*Die Vermessung
Berlins – 50 Grafiken
über die Hauptstadt,
Berlin, 2024, 26 Euro*

„Viele feine Fakten – bestens geeignet für den nächsten Smalltalk!“, so bewerben die Autoren ihr jüngst erschienenes Buch „Die Vermessung Berlins“. Auf 125 Seiten haben Hans Christian Müller und Jean-Philippe Ili massenhaft Daten über Berlin zusammengetragen und diese in Grafiken übersetzt. Nicht wenig davon ist im Bereich des unnützen Wissens zu verorten: Wer hat sich ernsthaft schon mal gefragt, wie alt die Gewinner:innen des Silbernen Berlinale-Bären im Durchschnitt waren? Viele der anschaulich aufbereiteten Zahlen machen aber wirklich Spaß.

Ob Klimawandel, Kleingärten oder Kriminalität: Aus allen Lebensbereichen haben die Autoren, die früher fürs „Handelsblatt“ Grafiken erstellt haben, Kurioses und Spannendes zusammengetragen. Dass in Berlin 2.200.000 Ratten leben, welche Bundesliga-Teams jenseits des Fußballs es gibt (nicht wenige!) oder dass Mord und Totschlag seit 1991 um 61 Prozent zurückgegangen sind, sind nur drei der zahlreichen Fakten, die man sicherlich auf der nächsten Party unterhaltungsfördernd einsetzen kann. Aber auch ohne Small-Talk-Absichten macht es Spaß, sich in den Grafiken zu verlieren und einiges über die (Wahl-)Heimat zu erfahren. kb

TREUHÄNDER FÜR PROBLEMIMMOBILIEN

Pilotprojekte kommen nicht vom Fleck

Häuser, die seit Jahren leerstehen und verfallen, sind ein großes Ärgernis. Der Senat hat vor einem Jahr ein Modellprojekt zur Einsetzung von Treuhändern gestartet. Viel geschehen ist seither nicht.

Die seit Langem als Geisterhäuser berüchtigten Eckgebäude Odenwaldstraße 1/Stubenrauchstraße 69 in Friedenau und Kameruner Straße 5/Cornelius-Fredericks-Straße 22 im Wedding sind die beiden Pilotprojekte, an denen die Einsetzung eines Treuhänders getestet werden soll. Ein städtisches Wohnungsunternehmen wird beauftragt, die Häuser auf Kosten der untätigen Eigentümer:innen wieder bewohnbar zu machen und zu vermieten – so der Plan.

Der Weg scheint jedoch mühsam: Für das Friedenauer Haus muss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

noch rechtliche und praktische Fragen klären, bevor ein Treuhänder beauftragt wird. Das Bezirksamt Mitte schickt erst noch Sachverständige in das Weddinger Haus, um die Schäden aufzunehmen. Diesen ernüchternden Sachstand hat die Grünen-Abgeordnete Katrin Schmidberger beim Senat erfragt. Wie es weitergeht, kann der Senat nicht abschätzen.

Neben den beiden genannten Bezirken hat seit 2021 nur der Bezirk Neukölln die Einsetzung eines Treuhänders geprüft. Sie wurde aber nicht umgesetzt, weil der Eigentümer der Nogatstraße 1 nun doch die angeordneten Instandsetzungen durchführt, wenn auch sehr langsam. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf versucht derzeit, den Eigentümer des bekannten Geisterhauses am Hindenburgdamm über das Zweckentfremdungsverbot in die Pflicht zu nehmen.



Foto: Nils Richter

Versuchsobjekt
Stubenrauchstraße 69:
Die Geister dieses
Geisterhauses
sind schon in die
Jahre gekommen

Der Anfrage ist auch zu entnehmen, dass es in Berlin mindestens 30 Problemimmobilien gibt. Die Bezirke verstehen darunter allerdings nicht alle dasselbe: Während Pankow 16 Problemimmobilien hat, will das Bezirksamt Mitte nur von zweien wissen – und zählt die skandalumwitterte Habersaathstraße 40-48 beispielsweise nicht dazu.

Jens Sethmann

ERSTE STUDIE ZUR WOHNUNGSLOSIGKEIT UNTER QUEEREN

Hürden abbauen, Willkommenskultur schaffen

■ Die Studie kann unter folgender Adresse [downge-loadet werden:](http://www.berlin.de/sen/lads/schwerpunkte/lgbti/artikel.1508470.php)
www.berlin.de/sen/lads/schwerpunkte/lgbti/artikel.1508470.php

In Berlin sind laut einer neuen Studie des Senats rund 10 000 queere Menschen wohnungs- oder obdachlos. Insbesondere trans-, inter- und nicht-binäre Personen sind überproportional betroffen. Die bestehenden Hilfsangebote sind oft nicht auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

Die Datenlage zur Wohnungs- und Obdachlosigkeit innerhalb der LGBTIQ-Community war bisher äußerst dürftig. „Mit der Studie schließen wir eine Erkenntnislücke, und die erste Er-

kenntnis lautet: Wir müssen queere Menschen noch besser vor Wohnungslosigkeit schützen“, erklärte Cansel Kiziltepe, Senatorin für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung. Die Untersuchung beruht auf einer Online-Befragung von 179 Personen, neben Betroffenen vor allem Expert:innen, wie zum Beispiel Mitarbeitenden der Wohnungsnotfallhilfe. Deutlich wird: LGBTIQ-Personen haben ein besonders hohes Risiko, wohnungs- oder obdachlos zu werden. So verlieren Jugendliche oft ihr familiäres Zuhause beim Coming Out. Dazu kommen Konflikte im Zusammenhang mit der Transition (Geschlechtsanpassung), die oft zum Bruch mit dem Familien- und Freundeskreis führen. Währenddessen sind die bestehenden Angebote der Wohnungsnotfallhilfe kein diskriminierungsfreier Raum und werden von den Betroffe-

nen daher nur zögerlich angenommen. Fast alle Befragten berichteten von Diskriminierungserfahrungen. Zwar gibt es in Berlin seit einigen Jahren spezifische Angebote für die Community, etwa die Beratungsstelle Queerhome* und Housing First Queer. Doch das reicht nicht aus. Insgesamt fehle es an sicheren Räumen und an Offenheit und Akzeptanz gegenüber sexueller und geschlechtlicher Vielfalt in den gemischten Einrichtungen, so die Forscher:innen. Eine der wichtigsten Empfehlungen der Studie ist daher die Schaffung einer LGBTIQ-spezifischen Willkommenskultur als Teil einer queer-inklusiven Wohnungsnotfallhilfe. Dazu bedarf es speziell geschulter Fachkräfte. Gefordert wird außerdem eine ganzjährig geöffnete queersensible Notübernachtungsmöglichkeit.

Birgit Leiß

Die existierenden Beratungsstellen reichen nicht aus



Foto: Nils Richter

„ANMELDUNG FÜR ALLE“

Ausweg aus der Anmelde-Notsituation

Wer sich in Berlin niederlassen will, braucht eine offizielle Meldeadresse. In der Wohnungskrise ist das für viele aber eine hohe Hürde. Eine Initiative fordert deshalb: „Anmeldung für alle“.

Nach einem Umzug muss man sich mit seiner neuen Adresse im Bürgeramt anmelden. Dazu braucht man eine Unterschrift der Vermieterin auf der sogenannten Wohnungsgeberbestätigung. Diese ist für viele Zuziehende nicht zu bekommen, denn viele von ihnen sind wegen der Wohnungsknappheit oft gezwungen, teure Kurzzeitmietverträge zu akzeptieren und „unter der Hand“ bei Bekannten oder zur Untermiete zu wohnen. Ohne Meldeadresse kann man aber weder ein Bankkonto eröffnen noch eine Steuernummer bekommen und nur mit Schwierigkeiten einen Ar-

beitsvertrag unterschreiben, einer Krankenversicherung beitreten oder staatliche Leistungen beantragen. Ohne Arbeitsvertrag hat man wiederum kaum eine Chance, eine reguläre Wohnung mit Anmeldung anzumieten – ein Teufelskreis. Das betrifft vor allem Zuwandernde aus dem Ausland. Deutsche können sich meistens damit behelfen, dass sie ihre alte Adresse als Wohnsitz beibehalten, etwa in ihrem Elternhaus – auch wenn das nicht ganz ordnungsgemäß ist.

Einige Skrupellose versuchen nun, von dieser Not zu profitieren, indem sie bloße Meldeadressen für 100 Euro im Monat vermieten. Dafür gibt es keinerlei Wohnmöglichkeit, sondern nur eine Wohnungsgeberbestätigung und ein Namensschild an einem Berliner Briefkasten. Die Initiative Ciudad Migrante hat Ende



Foto: Nils Richter

2023 zusammen mit zwei Dutzend Migrantenorganisationen die Kampagne „Anmeldung für alle“ gestartet. Gefordert wird eine Entkriminalisierung von Scheinmeldungen und eine universelle Anmeldestelle. „Dort sollen sich alle anmelden können, die noch eine Wohnung suchen, sie sollen dort Post empfangen können und alle mit einer Anmeldung zusammenhängenden Rechte erhalten“, erklärt Luiza von Ciudad Migrante im Interview mit dem Newsletter des Berliner Mietervereins.

Jens Sethmann

Eine fehlende Meldeadresse hat viele Nachteile zur Folge: Kein Bankkonto, keine Steuernummer, keine Versicherungen und ähnliches

■ [Anmeldung für alle: anmeldung-fuer-alle.org/de](https://anmeldung-fuer-alle.org/de)

Anzeige

Mietendeckel jetzt!

Unser Ziel: Mietenexplosion und Verdrängung stoppen, bezahlbarer Neubau und Sozialwohnungen erhalten.

deshalb

Die Linke

www.dielinke.berlin

MÖBLIERTES WOHNEN AUF ZEIT

Das Modell, mit dem der Mietpreis durch die Decke geht

Möbliertes Wohnen als Geschäftsmodell floriert derzeit in Berlin: Die Mehrzahl der Wohnungsangebote besteht nicht mehr aus unbefristeten, sondern aus Zeitmietverträgen. Profitabel wird dieses Modell besonders dann, wenn die auf Zeit vermietete Wohnung möbliert vergeben wird.

„Asap living“, also „Wohnen so schnell wie möglich“ verspricht die ASAP Consulting GmbH auf ihrer Homepage. Der Slogan „Making your arrival in a foreign city easy“

denn die Wohnung war zuletzt ganz normal vermietet. Erst nach Auszug der früheren Mieter hat die ASAP die Wohnung umgebaut, um sie so teuer vermieten zu können. Und dies ist das Geschäftskonzept der Firma, wie dem MieterMagazin aus dem Haus berichtet wurde.

Nach und nach wurden alle Wohnungen so umgebaut, nun sind nur noch wenige Mietparteien von früher übrig. Und mit den neuen Zeitmieter:innen haben sie kaum Kontakt, haben auch den Eindruck, dass diese nicht sehr interessiert daran sind.

Ob die Miethöhen überhaupt rechtmäßig sind, wird nie gerichtlich überprüft, da die neuen Mieter:innen solche hohen Mieten oft aus anderen Metropolen gewohnt sind und



Fotos: Sabine Mittermeier

nicht dagegen klagen. Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg versuchen derzeit, mit Musterverfahren gegen dieses Geschäftsmodell vorzugehen.

Stefan Klein

86 Quadratmeter in der Eisenacher Straße 50a zum Preis von 2300 Euro – möglich durch eine möblierte Vermietung auf Zeit



wendet sich auf der vorwiegend in Englisch auftretenden Homepage direkt an die Zielgruppe: Expats, also meist junge Menschen aus anderen Ländern, die zur Ausbildung oder Arbeit nach Deutschland kommen. Ihnen bietet die ASAP „einzugsfertige, möblierte Wohnungen für 3 bis 24 Monate“. Die Miete schließt alle Leistungen ein, also Nebenkosten, Strom, Heizung, eine voll ausgestattete Küche und auch kostenloses WiFi. Aktuell sind einige Wohnungen in Berlin im Angebot, so zum Beispiel eine Dreizimmerwohnung in der Eisenacher Straße 50a in Schöneberg. Ab dem 19. Februar 2025 kann die 86,50 Quadratmeter große Wohnung gemietet werden, der Mietpreis beträgt allerdings stolze 2300 Euro. Der Trick, möbliertes Wohnen auf Zeit mit zusätzlichen Dienstleistungen zu kombinieren, soll die Anwendung des Mietspiegels und der Mietpreisbremse verhindern. Diese würden eigentlich hier gelten,

Vages Bekenntnis des Senators



Foto: Christian Muhrbeck

Der Berliner Sozialgipfel tagte am 9. Dezember 2024 zum Thema „Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge“. Die beteiligten Sozial-Verbände, Gewerkschaften und der Berliner Mieterverein forderten vom anwesenden Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler ein klares Bekenntnis zu einem ausreichenden sozialen Wohnungsangebot durch eine verbindliche Sozialquote, durch eine soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zur Vergesellschaftung. Bekräftigt wurde auch der Bedarf an einem ausreichenden Angebot an barrierefreien Wohnungen. Leider blieb der Senator vage, und es fehlte an Raum für einen Austausch mit dem Publikum. uh



BUNDESTAGSWAHL 2025

Wohnen ist wahlentscheidend

Nachdem die Regierungskoalition aus SPD, Grünen und FDP zerbrochen ist, kommt es nun nach der Auflösung des Parlaments zu vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025. Was haben Mieter:innen vom künftigen Bundestag zu erwarten? Das MieterMagazin hat die Wahlprogramme der aussichtsreichsten Parteien auf die mieten- und wohnungspolitischen Fragen geprüft und die Kernaussagen zusammengefasst. Die Erfahrung mit der Ampel zeigt aber, dass zwischen Wahlversprechen und dem späteren Regierungshandeln eine große Kluft sein kann. Deshalb ist jetzt schon klar: Egal wie die Wahl ausgeht – Mieter:innen müssen auch weiterhin Druck für eine soziale und gerechte Wohnungspolitik machen.

Die Wohnungs- und Mietpolitik der letzten Bundesregierung war blamabel. Schon im Koalitionsvertrag konnten sich viele positive Ansätze der SPD und der Grünen nicht gegen die Widerstände der FDP durchsetzen. Und die Kompromisse, die es in das Ampel-Programm geschafft haben, wurden in den drei Regierungsjahren nur halbherzig verfolgt, teils verschleppt oder völlig ignoriert. Ein hoffnungsvolles Zeichen war es, dass wieder ein eigenes Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geschaffen wurde. Die Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) setzte zur Bewältigung der Wohnungskrise vor allem auf den Neubau. 400 000 neue Wohnungen sollten jedes Jahr entstehen, davon 100 000 Sozialwohnungen. Das Ziel wurde nicht annähernd erreicht. In den Jahren 2022 und 2023 lagen die Neubauzahlen jeweils knapp unter 300 000. Das Sozialwohnungsziel

wurde in diesen Jahren mit 30 000 und 49 000 neuen Wohnungen noch deutlicher verfehlt. Für 2024 liegen noch keine Zahlen vor, doch die Prognosen lassen keine Besserung erwarten. Die Gesamtzahl der Sozialwohnungen schrumpft weiter dramatisch, weil gleichzeitig im Wohnungsbestand viele ältere Sozialbindungen auslaufen. Dass nicht genug Wohnungen gebaut wurden, liegt zum großen Teil an den erheblichen Kostensteigerungen, die nach dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 aufgetreten sind. Klara Geywitz hat auch deshalb Änderungen des Baugesetzbuches angeschoben, die das Bauen vereinfachen und beschleunigen sollen. Der „Bau-Turbo“ genannte Gesetzentwurf blieb aber nach dem Bruch der Koalition auf der Strecke. Das offensichtliche Versagen des strikten Neubau-Ansatzes hat allerdings nicht dazu geführt, dass die



Bundesregierung andere Mittel zur Entspannung des Wohnungsmarktes entschlossen ergriffen hätte. Die Wiedereinführung der Wohnge- meinnützigkeit hätte – zielgerichtet konzipiert und mit ausreichend Fördergeldern ausgestattet – einen bedeutenden mietreduzierten Wohnungsmarktsektor schaffen können. Herausgekommen ist aber auf den letzten Metern nur ein zaghaftes Steuervergünstigungsprogramm für gerade einmal 100 000 Mietwoh- nungen.

Im Mietrecht ist die Bilanz der Ampel noch desaströser. SPD und Grüne hatten beide einen bundesweiten Mietenstopp in ihren Wahlprogrammen. Auch dafür hatten die Wähler:innen ihnen ihre Stimmen gegeben. Im Koalitionsvertrag mit der FDP war davon keine Rede mehr. Neue Mieterschutzregelungen standen nicht auf der Agenda des Dreierbündnisses. Konkret vereinbart war lediglich, in Orten mit angespanntem

Wohnungsmarkt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf 11 Prozent in drei Jahren abzusenken und die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern. Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) hat diese Gesetzesvorhaben unverhohlen blockiert. Angeblich habe er „mit Hochdruck“ an der Absenkung der

Blockaden und Verzögerungen

Kappungsgrenze gearbeitet. Das einfache Austauschen der Zahl 15 gegen die Zahl 11 hat er dennoch in drei Jahren nicht bewältigt. Auch die Verlängerung der Mietpreisbremse hat Buschmann hinausgezögert, bis es zu spät war. Nun droht die Mietpreisbremse Ende 2025 ersatzlos zu entfallen.

Mit dem Scheitern der Baugesetz- buch-Novelle wurde auch die Chance vertan, das Vorkaufsrecht in Milieu-

schutzgebieten wieder anwendbar zu machen. Ebenso wurde versäumt, die erfolgreiche Regelung zu entfristen, mit der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden kann – ohne Gesetzesänderung läuft auch dieser Baugesetzbuch-Paragraf Ende 2025 aus.

Angekündigt hatte die Koalition zudem, das Umgehen der Grund- erwerbsteuer durch Share Deals zu unterbinden und bei der Erstellung von Mietspiegeln die veränderten Mieten der letzten sieben (statt bis- her sechs) Jahre zu betrachten. Bei- des wurde nicht umgesetzt. Auf der Habenseite steht die Erhöhung des Wohngeldes und die Ausweitung des Berechtigtenkreises.

„Die Bilanz der Ampel ist erschüt- ternd“, sagt Sebastian Bartels, Ge- schäftsführer des Berliner Mieterver- eins (BMV). „Mietenpolitisch wurde weniger als gar nichts umgesetzt.“ Als „ausgesprochen schlecht“ be- zeichnet auch Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbun- des (DMB), die wohnungs- und mietenpolitische Bilanz. „Die Ampel hat nicht nur ihren eigenen Koalitions- vertrag für Mieter nicht umgesetzt, sondern auch große Baustellen für die kommende Legislaturperiode hinterlassen.“ Der DMB-Präsident fordert: „Das Thema Wohnungs- und Mietenpolitik muss ganz nach oben auf die politische Agenda im Wahljahr 2025, ansonsten drohen uns massive soziale Verwerfungen.“



Foto: pa/Michael Kappeler

◀ Dem Führungs- trio der bisherigen Bundesregierung (v.l.n.r.) Lindner (FDP), Habeck (Grüne), Scholz (SPD) wird eine „erschüt- ternde Bilanz“ (BMV- Geschäftsführer Sebastian Bartels) attestiert, Heraus- forderer Friedrich Merz (CDU)



Schlupflöcher, ▶ die die Mietpreisbremse – etwa bei möblierten Wohnungen – immer noch bietet, sollen nach Ansicht der Grünen geschlossen werden

Den bescheidenen Ergebnissen der sozialdemokratisch geführten Bundesregierung zum Trotz gibt sich die SPD jetzt streitbar: „Wir kämpfen für ein bezahlbares Zuhause“, heißt es in ihrem Wahlprogramm. „Die Schaffung und der

SPD: Bezahlbarer Wohnraum ist staatliche Daueraufgabe

Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist eine staatliche Daueraufgabe.“ Aus Sicht der SPD soll die Mietpreisbremse unbefristet gelten und ihre Umgehung durch Möblierungen oder Kurzzeitverträge verhindert werden. Bei Indexmietverträgen soll die Miete nicht mehr nach der Inflationsrate, sondern nach der all-

BAföG-Wohnkostenpauschale regelmäßig und automatisch erhöhen. Die Obdachlosigkeit soll bis 2030 beendet werden. Investitionen in den sozialen Wohnungsbau will die SPD „auf hohem Niveau stärken und verstetigen“. Angestrebt wird eine „Trendwende zu einer sozialen Bodenpolitik“ mit der Stärkung des Vorkaufsrechts und der Unterstützung von kommunalen Bodenfonds. Zum Abbau der Baubürokratie setzt die SPD weiterhin auf das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Serielles, modulares und barrierefreies Bauen soll in den Förderprogrammen eine größere Rolle spielen. Um den Menschen den „Traum vom Wohneigentum“ zu ermöglichen, will die SPD vor allem das Programm „Jung kauft Alt“ ausbauen.

Geht es nach der SPD, dann wird zukünftig das serielle Bauen eine größere Rolle spielen

bedarfs oder Mietschulden besser geschützt werden. Obdachlosigkeit wollen die Grünen mit dem Housing-First-Ansatz bekämpfen. Für den Wohnungsaustausch sollen rechtliche Hürden abgebaut werden. Auch die Grünen möchten den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum stärker fördern. Wenn Mieter:innen gemeinschaftlich ihr Wohnhaus übernehmen wollen, soll das mit günstigen Krediten und Bürgschaften unterstützt werden. „Wohnraum und Bauflächen dürfen kein Spekulationsobjekt sein“, meinen die Grünen. Sie wollen deshalb Steuerschlupflöcher wie „Share Deals“ schließen und das kommunale Vorkaufsrecht verbessern. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus soll erhöht und die Wohngemeinnützigkeit gestärkt werden. Als „besten Weg“, um schnell an günstigen und klimaverträglichen Wohn-

Grüne: Baurecht vereinfachen, vereinheitlichen, digitalisieren

raum zu kommen, sehen die Grünen die Nutzung des vorhandenen Potenzials, indem man bestehende Gebäude aufstockt, ungenutzte Büroflächen zu Wohnraum umwandelt, Dachböden ausbaut und leerstehende Gebäude wieder aktiviert. „Dazu werden wir das Baurecht vereinfachen, Verfahren digitalisieren und bundesweit angleichen“, versprechen die Grünen. Förderprogramme

Was wollen die Parteien?

Den Betrachtungs-▶ zeitraum von Mietspiegeln beabsichtigen die Grünen deutlich zu verlängern

gemeinen Mietenentwicklung steigen. Mietwucher müsse durch die Verschärfung des Wirtschaftsstrafrechts unterbunden werden. In Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen die Mieten nur noch um höchstens sechs Prozent in drei Jahren erhöht werden dürfen. Bei der Erstellung von Mietspiegeln will die SPD den Betrachtungszeitraum von sechs auf zehn Jahre ausdehnen und auch preisgebundene Wohnungen einbeziehen. Die Grundsteuer soll nicht mehr vollständig auf die Mieter:innen umgelegt werden dürfen. So wie das Wohngeld wollen die Sozialdemokraten auch die

Für Bündnis 90/Die Grünen ist es „eine entscheidende soziale Herausforderung“, das Wohnen bezahlbar zu machen. Die Grünen wollen die Mietpreisbremse verlängern, Schlupflöcher, etwa bei möblierten Wohnungen, schließen und nur noch Neubauten ausnehmen, die bis zu fünf Jahre alt sind. Den Betrachtungszeitraum für Mietspiegel wollen sie „deutlich verlängern“. Für „sehr angespannte Wohnlagen“ wollen sie regional einen Stopp von Mietsteigerungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus ermöglichen. Mieter:innen sollen vor missbräuchlichen Kündigungen wegen Eigen-



Linke wie Grüne wollen mit „Housing First“ die Obdachlosigkeit bekämpfen, die Linke will auch Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit verbieten

für klimaverträgliches Bauen und Sanieren sollen dafür sorgen, dass nicht nur das Klima, sondern auch die Mieter:innen profitieren. „Wohnen darf kein Luxus sein“, fordert die Linke. Ihr Wahlprogramm ist zu diesem Thema sehr umfangreich. Die Mietpreisbremse hat in ihren Augen versagt. Die Linke fordert stattdessen einen bundesweiten Mietendeckel, mit dem die Mietenexplosion nicht nur gebremst, sondern beendet und rückgängig gemacht wird. Als Sofortmaßnahme



Foto: Christian Muhrbeck

möchte die Linke auf angespannten Wohnungsmärkten Mieterhöhungen für sechs Jahre verbieten. Staffel- und Indexmieten sollen abgeschafft werden. Für Mietwohnungen möchte die Linke ein generelles Umwandlungsverbot erlassen, Eigenbedarfskündigungen sollen nur noch für Verwandte ersten Grades möglich sein. Die Umlage von Modernisierungskosten soll ganz abgeschafft werden, Sanierungen und Heizungstausch müssten warmmietenneutral sein. Die Linke fordert sozial gestaffelte Heizungs- und Stromkosten. Versorger-Sperren sollen verboten werden. Mit einem Fonds will man vermeiden, dass Mieter:innen in Notfällen im Kalten sitzen. Die Linke will mit 20 Milliarden Euro im Jahr eine Investitionsoffensive für den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau starten: „Öffentliche Förderung soll es nur für gemeinnützigen Wohnraum geben.“ Einmal

geförderte Sozialwohnungen sollen dauerhaft den Sozialbindungen unterliegen. Die neue Wohngemeinnützigkeit möchte die Linke so ausbauen, dass 30 Prozent des Wohnungsbestandes gemeinnützig wird. Renditeorientierte Investoren und Wohnungskonzerne will die Partei zurückdrängen. Die Städte sollen ein Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke bekommen. Leistungslose Bodenwertzuwächse will die Linke bei den Eigentümer:innen abschöpfen, spekulativen Leerstand konsequent verfolgen. Zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit will die Linke das Housing-First-Prinzip verankern und Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit verbieten.

Die Linken-Abspaltung BSW hat bis Redaktionsschluss des MieterMagazins nur ein sehr holzschnittartiges Kurzwahlprogramm vorgelegt. Das Bündnis Sarah Wagenknecht fordert ebenfalls einen bundesweiten Mietendeckel statt der „wirkungslosen“ Mietpreisbremse. In Regionen, in denen „der Wohnungsmarkt nachweislich den Einkommen enteilt ist“, will das BSW die Mieten bis 2030 einfrieren. Modernisierungskosten sollen die Vermieter:innen tragen. „Größere Teile des Wohnungsmarktes“ müssten wieder den Regeln der Gemeinnützigkeit unterliegen. Die Bindungen für neue Sozialwohnungen sollen dauerhaft gelten. Den Ersterwerb eines selbstgenutzten

BSW: Netzentgelte und CO₂-Preise abschaffen

Eigenheims will das BSW von der Grunderwerbsteuer befreien, sofern es sich um keine Luxusimmobilie handelt. Um die Energiekosten zu senken, möchte das Bündnis die Netzentgelte und den CO₂-Preis abschaffen sowie die Sanktionen gegen russisches Gas beenden. „Die Mieten sind für viele Menschen zu hoch, das Bauen ist unerschwing-



Foto: Christian Muhrbeck

lich geworden“, haben CDU und CSU erkannt. Ihre Lösung: „Um den Markt zu entspannen, hilft nur mehr Angebot.“ Um das Bauen schneller und günstiger zu machen, will die Union das Baurecht „grundlegend entschlacken“, für Wohnungsbauvorhaben Ausnahmen vom geltenden Planungsrecht erlauben und mehr Bauland ausweisen. Die Wohnungsbauförderung möchten CDU und CSU auf den Geschoss-

Für eine konsequente Verfolgung von spekulativem Leerstand spricht sich die Linke aus



Foto: Christian Muhrbeck

wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten konzentrieren und dazu auch Steuerabschreibungsmöglichkeiten verbessern. Die Unionsparteien wollen den Menschen „den Traum von den

Die Umlage der Modernisierungskosten soll nach Ansicht der Linken komplett abgeschafft werden



Foto: Christian Muhrbeck

Als besten Weg, schnell günstige und klimaverträgliche Wohnungen zu mobilisieren, sehen die Grünen die Umnutzung von Gewerberaum, Aktivierung von Leerräumen und Aufstockungen

Die Verlängerung der Mietpreisbremse über 2025 hinaus haben CDU/CSU zusammen mit der FDP gerade erst im Bundestag blockiert. Von der FDP haben Mieter:innen nicht viel zu erwarten. Auf das Thema Wohnen blicken die Liberalen in erster Linie durch die Vermieterbrille. Das Vermieten sei „durch komplizierte Regulierungen unattraktiv geworden“. Deshalb will die FDP die „staatliche Regulierungsspirale im Mietmarkt“ durchbrechen. Die Mietpreisbremse sei eine „Investitionsbremse“ und solle deshalb auslaufen, einen Mietendeckel schließt die FDP aus. Das Nebenkostenrecht soll vereinfacht werden, die „starken Kappungsgrenzen bei energetischen Sanierungen“ will man lockern. Die Freidemokraten setzen vor allem auf

FDP: Baurecht entrümpeln

den Neubau. Durch Steuerabschreibungsmöglichkeiten und ein Baukostenmoratorium soll das Bauen günstiger werden. Schnellere Baugenehmigungen verspricht die FDP durch eine „Entrümpelung des Baurechts“, die Abschaffung „überflüssiger Umweltgutachten“ und die Digitalisierung. Vom sozialen Wohnungsbau oder von der Wohngemeinnützigkeit findet sich im FDP-Programm kein Wort. Menschen, bei denen „das Einkommen trotz Arbeit und Fleiß nicht zum Leben reicht“, verweisen die Liberalen auf das Wohngeld – das sie allerdings mit anderen Sozialleistungen abstimmen will, um „klare Anreize für mehr Erwerbstätigkeit“ zu schaffen. Bei der Bildung von Wohneigentum ist die FDP hingegen gar nicht knausrig: Für den ersten Kauf einer selbstgenutzten Wohnung soll es bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von 500 000 Euro geben, denn: „Wir wollen, dass Deutschland eine Eigentümnation wird.“

eigenen vier Wänden ermöglichen“ und dafür Förderprogramme neu ausrichten. Beim erstmaligen Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum sollen die Länder zudem bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von 250 000 Euro gewähren. CDU und CSU bekennen aber auch: „Deutschland ist Mieterland.“ Ihr Programm stellt fest: „Wir stehen für einen wirksamen und angemessenen Mieterschutz – dazu gehören auch die Regeln zur Miethöhe.“ Der soziale Wohnungsbau müsse solide gefördert und das Wohngeld regelmäßig angepasst werden. Wie aber der „angemessene Mieterschutz“ im Detail aussehen soll – Mietpreisbremse, Mietendeckel, Kappungsgrenzen, Mietwucherparagraf, Kündigungsschutz? – darüber sagt das Wahlprogramm der Union nichts.

„Eigentum ist Freiheit“, sagt die AfD und will viele Regulierungen des Eigentümererwerbs komplett abschaffen

Die Bildung von Wohneigentum will die FDP mit einem großzügigen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer in Schwung bringen



Foto: Nils Richter

Die AfD stößt ins selbe Horn: „Wir wollen ein Volk von Eigentümern werden.“ Die extremen Rechtspopulisten versprechen Mietern (Mieterinnen kommen im AfD-Programm nicht vor) Unterstützung beim Kauf einer Wohnung, sonst nichts. Aussagen zum Mietrecht: Fehlanzeige. Vor Mietsteigerungen schütze das Wohnen im Eigentum, denn „Eigentum ist Freiheit“, meint die AfD. Sie will Umwandlungshemmnisse aufheben und Mietern ermöglichen, ihre Wohnungen von den öffentlichen Wohnungsunternehmen zu vergünstigten Konditionen erwerben zu können.

Schuld an der Wohnungsnot haben nach Ansicht der AfD eine „unkontrollierte Einwanderung“ und „ausufernde gesetzliche Vorgaben zum Bau- und Mietrecht“. Die Rechtsaußenpartei möchte deshalb vieles abschaffen: die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer, die Grundsteuer, den Rundfunkbeitrag, die Erneuerbare-Energien-Umlage, die CO₂-Steuer und das Gebäudeenergiegesetz. „Einheimische“ sollen bei



Foto: Christian Muhrbeck

der Wohnraum- und Grundstücksvergabe bevorzugt werden. Dazu passen die AfD-Forderungen nach einer „Rückführungsoffensive“. Allein das unterirdische wohnungspolitische Programm macht die AfD für Mieter:innen unwählbar, wäre sie es nicht schon durch ihre demokratie- und menschenfeindliche Grundhaltung.



Da mit Sicherheit keine Partei die absolute Mehrheit erringen wird, ist klar, dass keine Fraktion ihr Programm vollständig umsetzen kann. Wie sehr sie sich bei etwaigen Koalitionsverhandlungen für eine bessere Wohnungs- und Mietpolitik einsetzen, hängt auch davon ab, wie groß die öffentliche Aufmerksamkeit für das Thema ist.

Der Zusammenschluss hat am 5. Dezember vor dem Tagungsort des „Wohngipfels“ der Bundesregierung seine Forderung lautstark vorgebracht. Eigentlich war ein zweitägiger Gipfel des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ mit Bundeskanzler Olaf Scholz in Hamburg geplant. Nach dem Regierungsbruch schrumpfte das Gipfeltreffen aber

Mieter:innen machen Druck

Unabhängig vom Ausgang der Wahl wird die Zivilgesellschaft weiter Druck machen müssen für eine Politik, die die Mieter:innen nicht vergisst. Bereits im Herbst hat sich ein Bündnis „Offensiv für Wohnraum“ gebildet, das einen bundesweiten Mietendeckel fordert. Dem Bündnis gehören über 50 Mietinitiativen, Vereine und Organisationen aus ganz Deutschland an. Auch der BMV unterstützt das Anliegen: „Die Situation in den Städten und Ballungszentren hat sich inzwischen derart verschärft, dass wir an einem bundesweiten Mietendeckel nicht mehr vorbeikommen“, erklärt Sebastian Bartels. Gefordert wird ein Mietenstopp für zunächst sechs Jahre, örtlich festgelegte Mietobergrenzen für Neu- und Wiedervermietungen und ein Absenken überhöhter Mieten. Vorbild ist der Berliner Mietendeckel, der den Mietenden tatsächlich eine Atempause gebracht hat. Das Bundesverfassungsgericht hat ihn nur deshalb kassiert, weil es dem Land Berlin die Zuständigkeit dafür abspricht.

auf einen Nachmittag beim Deutschen Institut für Bautechnik in Schöneberg unter der Leitung der Bauministerin Geywitz zusammen – ein Sinnbild dafür, welchen Stellenwert das bezahlbare Wohnen für die Bundesregierung momentan hat. „Wir müssen uns den Mietendeckel jetzt bundesweit erkämpfen“, sagte Kim Meyer vom Berliner Bündnis gegen Verdrängung und Mieten-



Immer größer wird die Zahl derer, die einen bundesweit gesteuerten Mietendeckel fordern

wahnsinn auf der Kundgebung. „Wir brauchen eine radikale Wende in der Mietpolitik“, forderte Jasmina Rühl, die sich in der Nachbarschaftsinitiative PrinzEbers mit Mieterhöhungen und horrenden

Eine bundesweite Mehrheit will den Mietendeckel

Nebenkostenabrechnungen des Vonovia-Konzerns herumschlagen muss, „und wir haben keine Lust mehr auf Ausreden.“ Matthias Weinzierl, Sprecher der bundesweiten Kampagne Mietenstopp, stellte fest: „Ob Mietendeckel, ob Mietenstopp – es muss etwas passieren!“

Eine im Auftrag der Linken-Bundestagsgruppe erstellte repräsentative Umfrage kommt zum Ergebnis, dass 73 Prozent der Befragten einen bundesweiten Mietendeckel unterstützen. Die Zustimmung geht quer durch alle Parteien. „Die Mehrheit ist klar auf unserer Seite“, sagt Lara Eckstein, Sprecherin der bundesweiten Kampagne für den Mietendeckel. „Es kann nicht sein, dass Politik nur für Vermieter:innen gemacht wird. Wer Mehrheiten gewinnen will, muss Politik für Mieter:innen machen.“

Jens Sethmann

Mietenstopp ► und bessere Mietbremse: In Berlin zogen Juristen vor das Bundesjustizministerium, um Minister Buschmann bei der Erledigung seiner Hausaufgaben zu helfen



CO₂-BEPREISUNG

Sprunghafte Verteuerung ab 2027?

Wenn 2027 der europäische Emissionshandel für die Bereiche Straßenverkehr und Gebäude beginnt, könnte der Preis für den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid (CO₂) sprunghaft ansteigen. Vor einem „unkalkulierbaren Kostenrisiko“ für Bewohner:innen von Gebäuden in schlechten Energieeffizienzklassen warnt der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) unter Bezugnahme auf eine von ihm beauftragte Studie.

Die EU hat mit dem Emissionshandel das zentrale Klimaschutzinstrument geschaffen

Der europäische Emissionshandel (Emissions Trading Scheme, ETS) ist laut Umweltbundesamt das „zentrale Klimaschutzinstrument der EU“. Er gibt feste Obergrenzen für Treibhausgasemissionen vor, die schrittweise abgesenkt werden. Die Zertifikate, die zum Ausstoß von Treibhausgas berechtigen, werden da-

festgelegten Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Tonne. Dieser nationale Handel soll dann 2027 in den EU-ETS 2 überführt werden. Die EU peilt für den freien Handel ab 2027 einen Preis von 45 Euro pro Tonne an, er wird aber aller Voraussicht nach weit verfehlt, da die Reduktion der Emissionen zu



Foto: pa/Geisler-Fotopress

in Wohngebäuden für erforderlich. Laut BuVEG wird die Sanierungsquote 2024 allerdings wie schon 2023 nur bei rund 0,7 Prozent liegen. Noch größer ist die Zielverfehlung im Verkehrsbereich, was ebenfalls zur Steigerung des CO₂-Preises beiträgt, da die Bereiche Gebäude und Straßenverkehr um dieselben begrenzten Zertifikate konkurrieren. Verschiedene Studien gehen derzeit von einem Preis von 200 Euro und mehr pro Tonne CO₂ bereits 2027 aus.

Der energetische Zustand entscheidet über die Mietkosten

Für die Heizkosten bedeutet eine Erhöhung des CO₂-Preises um 10 Euro pro Tonne einen Anstieg des Preises für Erdgas um 0,2 Cent/kWh beziehungsweise um 2,7 Cent pro Liter Heizöl – jeweils plus Mehrwertsteuer. Nach Berechnungen der vom BuVEG beauftragten Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz entständen bei einem CO₂-Preis



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: pa/Patrick Pleul

Wenn der CO₂-Preis um 10 Euro pro Tonne steigt, verteuert sich Erdgas um 0,2 Cent/kWh und Öl um 2,7 Cent pro Liter

nach frei gehandelt. Wegen des sinkenden Angebots werden diese immer teurer. Während Industrieanlagen hinsichtlich Fernwärme und Strom bereits einem ähnlichen Mechanismus unterliegen (EU-ETS 1), wird dieses System ab 2027 auch für die Bereiche Gebäude und Straßenverkehr (EU-ETS 2) eingeführt und betrifft dann auch die Energieträger Heizöl und Gas. Bei sehr hohen Energiepreisen ist eine Verschiebung auf 2028 möglich.

Seit 2021 gibt es in Deutschland für die Bereiche Gebäude und Straßenverkehr bereits eine CO₂-Bepreisung auf nationaler Ebene mit jährlich steigenden Festpreisen. 2024 gilt ein Preis von 45 Euro pro Tonne. Dieser steigt 2025 auf 55 Euro pro Tonne. 2026 wird auf nationaler Ebene erstmals gehandelt, aber mit einem

langsam vorstatten geht und die Nachfrage nach Emissionszertifikaten das Angebot übersteigen wird. Zur Umsetzung ihrer Klimaziele hält die Bundesregierung eine Sanierungsquote von 2 Prozent jährlich

CO₂-Kosten-aufteilung: Je nach Energiebilanz werden Mieter:innen und Vermieter:innen zur Kasse gebeten

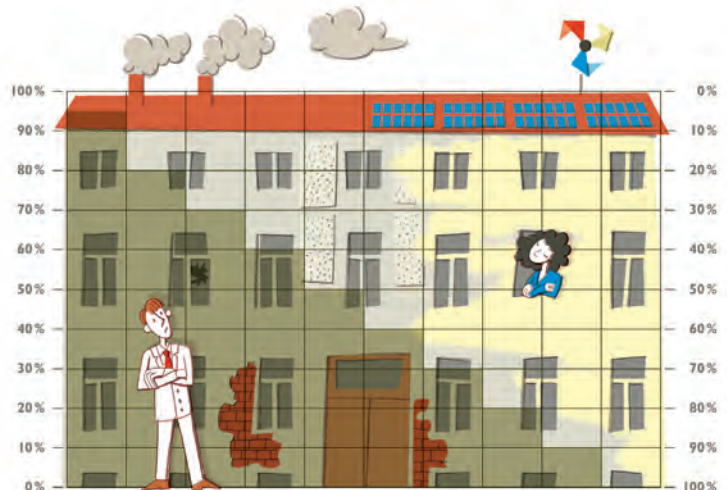


Illustration: Julia Gandras



Viertel seiner Wohnungen unter Milieuschutz gestellt hat, rund 245 000 Haushalte betreffen.

Dass Vermietende nicht bestraft werden sollen, wenn rechtliche Vorgaben energetischen Sanierungen im Wege stehen, ist nachvollzieh-

Einfluss auf den Energieverbrauch. Zudem würden Mietende über die Heizkostenabrechnung bereits verbrauchsabhängig belastet. Für die Einsparung von CO₂ seien vor allem energetische Sanierungen und Heizungssysteme relevant, auf die aber



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: pa./McPHOTO/B. Leitner

von 200 Euro pro Tonne für eine 70-Quadratmeter-Wohnung CO₂-Kosten von 120 bis über 1300 Euro pro Jahr abhängig vom energetischen Zustand des Hauses.

Von diesem Zustand hängt seit 2023 auch die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietenden und Vermietenden ab. Je nach jährlichem Verbrauch pro Quadratmeter verschiebt sich die Aufteilung in zehn Stufen. Bei sehr schlechter Energiebilanz (CO₂-Ausstoß über 52 kg/m²) müssen Vermietende 90 Prozent der CO₂-Kosten übernehmen. Beträgt der Ausstoß nur bis zu 12 kg/m², verbleiben die (geringen) Kosten vollständig bei Mietenden. Der CO₂-Preis ist für Mietende in den mittleren Stufen am höchsten. Im oben genannten Beispiel des Forschungsinstituts für Wärmeschutz lägen die jährlichen Kosten für Mietende um die 300 Euro – zusätzlich zu den verbrauchsabhängigen Heizkosten.

Ausnahme Denkmal- und Milieuschutz

Für die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietenden und Mietenden gibt es allerdings einige Ausnahmen. Wenn rechtliche Vorgaben wie Denkmal- oder Milieuschutz, die energetische Sanierung oder eine wesentliche Verbesserung der Heizung verhindern, wird der Anteil der Vermieter beziehungsweise Vermieterinnen pauschal um 50 Prozent gekürzt. Wird beides verhindert, müssen die Mietenden alle Kosten allein tragen. Nach Berechnungen des Deutschen Mieterbundes (DMB) dürfte das in Berlin, das über ein

bar. Doch erschließt sich nicht, warum dies nicht auch für Mieterinnen und Mieter gilt – besonders wenn sie in Milieuschutzgebieten wohnen, in denen ja gerade Verdrängung aufgrund von steigenden Kosten verhindert werden soll. Auch unter Klimagesichtspunkten gibt es hier Verbesserungsbedarf. Eine Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung kommt zu dem Schluss, dass „gerade in Milieuschutzgebieten hohe Energieeinsparpotenziale bestehen und der spezifische Heizwärmeverbrauch deutlich gesenkt werden könnte“.

Wie groß die finanzielle Belastung für Mietende tatsächlich sein wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Erlöse aus dem Verkauf der CO₂-Zertifikate werden zum Teil in einen Klimasozialfonds gehen, der Endverbraucher:innen entlasten soll. In Deutschland wird das voraussichtlich in Form eines „Klimageldes“ geschehen, das direkt an alle Bürger:innen ausgezahlt wird. Die genaue Ausgestaltung ist noch offen und soll laut Bundesregierung in der nächsten Legislaturperiode in Angriff genommen werden.

Der DMB kritisiert unterdessen, dass CO₂-Kosten überhaupt an Mietende durchgereicht werden. Das Nutzungsverhalten habe nur geringen

Mietende keinen Einfluss haben. Berliner Mieterverein und DMB fordern daher eine hinreichende Förderung energetischer Sanierungen für Vermietende und eine Begrenzung der Umlage auf Mietende, so dass Mieterhöhungen durch die Heizkosteneinsparung aufgewogen werden.

Tobias Becker

Im Bereich Straßenverkehr und Gebäude beginnt nach EU-Festlegung der Zertifikathandel 2027, Deutschland praktiziert eine CO₂-Bepreisung damit seit 2021

Heizkostenabrechnung muss CO₂-Preis-Anteil ausweisen

Bei zentraler Wärmeversorgung muss die CO₂-Aufteilung ab dem Abrechnungsjahr 2023 von Vermietenden berechnet und auf der Heizkostenabrechnung ausgewiesen werden. Fehlen diese Angaben, können Mieterinnen und Mieter die Heizkosten um 3 Prozent kürzen. Erfolgt die Wärmeversorgung dezentral wie etwa bei einer Gasetagenheizung, können Mietende die CO₂-Kosten selbst berechnen und diesen Anteil von ihrem Vermieter oder ihrer Vermieterin einfordern. Der DMB hat eine Informationsseite zur CO₂-Aufteilung inklusive eines Musterschreibens zur Geltendmachung des Erstattungsbetrags eingerichtet:

mieterbund.de/aktuelles/meldungen/co2-kosten-wie-bekommen-sie-ihr-geld-zurueck

Es gibt auch ein offizielles Berechnungs-Tool der Bundesregierung unter folgendem Link:

co2kostenaufteilung.bmwk.de

Mitglieder des Berliner Mietervereins haben zudem die Möglichkeit, sich bei der Berechnung des Erstattungsbetrags und der Forderung gegenüber den Vermietenden helfen zu lassen. *tb*



Vom Kreditverteiler für den Wohnungsneubau zum allgemeinen Wirtschaftsförderer: Berlins IBB

Foto: IBB

WOHNUNGSFÜRSORGEGESELLSCHAFT

Seit 100 Jahren Kreditgeber für das soziale Wohnen

1924 wurde in Berlin die Wohnungsfürsorgegesellschaft gegründet. Sie ist eine Vorgängerorganisation der Investitionsbank Berlin (IBB), die somit vor Kurzem ihr 100-jähriges Jubiläum feierte.

Vor 100 Jahren stieg Berlin in die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus ein. Eine zentrale Rolle spielte dabei die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH (WFG), die am 2. April 1924 von der Stadt Berlin

gegründet wurde. Sie wurde von der Stadt Berlin und dem späteren Berliner Stadtbaurat Martin Wagner (SPD) eingeführt. Sie besteuerte den Althausbesitz und schöpfte den finanziellen Vorteil ab, der Hauseigentümer:innen durch die Hyperinflation 1923 zugefallen war: Hypothekenbelastungen hatten sich vollkommen in Luft aufgelöst.

Beteiligt am Neuen Bauen der 20er Jahre

Die WFG förderte insbesondere den Bau von kleinen und kleinsten Wohnungen. Sie sollten in der wirtschaftlichsten Bauweise errichtet werden, aber den Anforderungen an „gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solide Dauerwohnungen“ entsprechen. Im Rahmen dieses großen Wohnungsbauprogramms sind die berühmten modernen Siedlungen des „Neuen Bauens“ entstanden – darunter die Hufeisensiedlung, die Siemensstadt und Onkel Toms Hütte – aber auch viele Ein- und Zweifamilienhäuser. Von 1924 bis 1931 sind in Berlin genau 146 598 Wohnun-

gen von der WFG finanziert worden. Die WFG stellte auch Sonderfonds bereit, etwa für die Beschäftigung von Arbeitslosen im Wohnungsbau oder für die Finanzierung von Gebäuden für Kriegsblinde. Die Gesellschaft nutzte dafür Grundstücke und Baustoffvorräte, die sie als Gründungskapital von der Stadt übernommen hatte.

Nach dem Krieg Geldsammelstelle für Anleger

Nach der 1929 einsetzenden Weltwirtschaftskrise wurde das Erfolgsmodell aber demontiert. Die Reichsregierung verwendete die Hauszinssteuermittel zunehmend anderweitig. Das Wohnungsbauprogramm kam 1931 zum Erliegen.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten nahm die WFG eine eigene Bautätigkeit auf, bis sie 1936 mit acht städtischen Wohnungsunternehmen zur neuen Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft (GSW) zusammengeschlossen wurde. Gleichzeitig wurde eine Wohnungsbau-Kreditanstalt (WBK) neu gegründet, die das ursprüngliche Finanzierungsgeschäft der WFG fortführte.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die WBK ein mächtiger Akteur im West-Berliner Wiederaufbau. Sie war ab 1964 die Kapitalsammelstelle für die Gelder westdeutscher Anleger:innen, die von der großzügigen Berlin-Förderung profitieren wollten. Durch den Bau von Großsiedlungen im Sozialen Wohnungsbau war die Nachkriegswohnungsnot bald beseitigt. Doch mangelnde Kontrolle führte dazu, dass viel zu teuer gebaut wurde. Baufirmen und Immobilienunternehmen machten riesige Profite, indem sie Baukosten künstlich aufblähten. Vielen Sozialmieter:innen sind die exorbitanten Kostenmieten später zum Verhängnis geworden. Berühmt waren auch die engen Vorgaben der WBK-Förderrichtlinien, die kaum etwas anderes zuließen als Wohnungen für die klassische Kleinfamilie – was allerdings schon in den 1970er Jahren am gesellschaftlichen Bedarf vorbeiging.

Jens Sethmann

Von der WBK zur IBB

Seit 1993 firmiert die Wohnungsbau-Kreditanstalt als Investitionsbank Berlin und ist auch für die Wirtschaftsförderung zuständig. Die ursprüngliche Tätigkeit ist ihr abhanden gekommen, als Berlin 1997 die Neubauförderung und 2003 die Modernisierungsförderung eingestellt hat – 2014 beziehungsweise 2023 wurden dafür neue Programme gestartet. Seit 2022 zählt auch die Arbeitsmarktförderung zu ihren Aufgaben. Die IBB ist als Anstalt des öffentlichen Rechts zu 100 Prozent im Besitz des Landes Berlin.

js

und dem preußischen Staat gegründet wurde. Aufgabe der gemeinnützigen Gesellschaft war die Verteilung von Förderkrediten zum Wohnungsneubau. Die Gelder kamen vor allem aus der neuen Hauszinssteuer. Sie wurde im selben Jahr auf Anre-

Berlin 2025: ▶
Lange Bewerber-Reihen,
auch wenn die Traum-
wohnung winzig und
die Miete gigantisch ist

EIN BLICK ZURÜCK MIT VERWUNDERUNG

Berliner Wohnungsmarkt, wie haste dir verändert

Vor genau 20 Jahren erschien die MieterMagazin-Ausgabe 1+2/2005. Wirft man heute einen Blick hinein, erkennt man, wie sich die Situation der Mieter:innen und des Mietwohnungsmarkts in Berlin seitdem verändert haben.



MieterMagazin
1+2/2005: Vor 20
Jahren konnten
Träume noch in
Erfüllung gehen

Die Titelgeschichte der 20 Jahre alten Ausgabe erscheint heute fast kurios. „So finden Sie Ihre Traumwohnung“ – wer derzeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf der Suche ist, ist zumeist froh, überhaupt eine Wohnung zu finden. Und auch der eingangs des Artikels geschilderte Fall einer Familie, die endlich eine solche Traumwohnung – „120 Quadratmeter, Südbalkon, Par-

kett, Stuck“ – gefunden hatte und nun damit kreuzunglücklich ist, weil der Lärm von der Straße doch lauter als gedacht zu hören ist und auch die Gerüche des Restaurants im Erdgeschoss die Familie belästigen – all das erscheint als aus der Zeit gefallen. Doch der Artikel beschreibt die

Man konnte als Mieter noch mäkelig sein

damalige Ausgangssituation zutreffend: „Immerhin sind die Chancen, an eine schöne, bezahlbare Wohnung zu kommen, heute zweifellos größer als noch vor zehn Jahren.“ Und da konnte man als Mieter:in schon etwas mäkelig sein: „Der Deutsche Mieterbund (DMB) empfiehlt, schon zwei Stunden vor dem Besichtigungs-Termin zu kommen und sich das Wohnumfeld und das Haus genau anzusehen: „Sie müssen also prüfen, ob das Viertel Ihren persönlichen Anforderungen entspricht.“ Doch damit nicht genug: „Auch das Haus sollten Sie genau inspizieren. Wirken Hof und Treppenhause vermüllt und ungepflegt? Das könnte darauf hindeuten, dass die Hausverwaltung ihren Pflichten nicht nachkommt – oder aber auf Hausbewohner, die verantwortungslos sind.“ Überhaupt, die Mitmieter: „Wenn Sie im Haus auf Mieter treffen, sollten Sie sie ruhig befragen: Was für Leute wohnen hier? Gibt es viele Hunde im Haus? Gibt es eine gute Hausgemeinschaft?“ Selbstverständlich ist alles dies auch heute einem Menschen auf Wohnungssuche wichtig. Aber die Vorstellung, bei auch nur kleinen Abweichungen vom Ideal von der Anmietung einer bezahlbaren Wohnung Abstand zu nehmen, erscheint aus heutiger Sicht natürlich unvorstellbar.

Das MieterMagazin – seit 20 Jahren online und im Online-Archiv

Wer Gefallen an diesem Rückblick gefunden hat, kann online im Archiv des MieterMagazins nicht nur diesen, sondern auch alle anderen seit Januar 2005 erschienenen Hefte lesen und als PDF herunterladen. Wer das Archiv nach einem bestimmten Thema durchsuchen möchte, dem steht dafür die Stichwortsuche zur Verfügung. Das jeweils aktuelle Heft steht selbstverständlich auch zur Verfügung. Viel Vergnügen beim Entdecken von 20 Jahren Mietgeschichte(n) in Berlin!

www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin.htm

js



Foto: Nils Richter

Weiter heißt es in einer Mitteilung im Heft, dass „die Mieten in Berlin bei sanierten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen sind, während das Mietenniveau in den unsanierten Beständen stabil geblieben ist. Die bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgefragten Mieten liegen zwischen 3 und 6 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nettokalt.“ Doch auch in diesen in der Rückschau besseren Zeiten zeichneten sich die dunklen Wolken bereits ab. Unter der Überschrift „Der Ausverkauf geht weiter“ wird die Absicht des Senats verkündet, „dass in den nächsten vier bis sechs Jahren von jetzt noch 290 000 Wohnungen weitere 20 000 zur Privatisierung anstehen.“ Unter die dann verbliebenen 270 000 Wohnungen sank der Bestand in der Folgezeit aber nicht mehr, heute sind durch Rückkäufe wieder gut 360 000 Wohnungen in der Hand der kommunalen Wohnungsunternehmen.

„Gender-Mainstreaming“ war auch 2005 nicht neu

Unter der Überschrift „Grenze gesprengt“ sorgten auch damals schon die Gaspreise für Empörung. Der Versorger Gasag hatte die Preise um 6 bis 8 Prozent angehoben, für den Durchschnittshaushalt bedeutete dies eine Erhöhung auf 50 Euro im Monat. Mit Tränen in den Augen zahlen Gaskunden heute 120 Euro. Auch mit dem heute so umstrittenen Thema des „Gender Mainstreaming“ beschäftigt sich ein Beitrag. In Bezug auf den Wohnungsbau bemerkt er aber: „So neu ist das alles allerdings nicht. Bereits von 1994 bis 1998 hatte ein Frauenbeirat Gender-Kriterien für den Wohnungsbau entwickelt.“ Manches ist also heute noch aktuell, was vermeintlich schon vor 20 Jahren ein alter Hut war.

Jens Sethmann

BERLINER WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

Ein Treffen mit Inken Baller



Inken Baller, Architektin, seit den 60er Jahren in Berlin

Baller, Baller, Baller, dreimal zeigt das Klingelschild den Namen an: Die Architektin Inken Baller, eine Tochter und ein Enkelsohn wohnen in einem ehemaligen Hinterhaus, einst klassisches Kiezmilieu, wo etwa der Maler Heinrich Zille das Überleben im Großstadtmoloch dokumentierte. Berlin mit seinem kriegszerstörten Narbengesicht, mit seinen geräumigen Altbauwohnungen, in denen in früheren Zeiten gedrängt die Familien mit ihren vielen Kindern und womöglich noch einem Schlafburschen hausten, zog das Architektenpaar Inken und Hinrich Baller magisch an. „Weiterbauen“ wurde zu ihrem Lebensmotto: verändern, neu denken, neu planen, neue Grundrisse, neues Leben. Und das alles mit und in einer Konstruktion, die sichtbar bleibt.

Inken Baller, offener Blick, kein Make-up, die Haare schwingend kinnlang, bittet in ihre Erdgeschosswohnung. Ein eigens entworfener und gebauter Windfang ersetzt die Diele und „spart mindestens 20 Prozent der Heizkosten“, so die Hausherrin. Eine Fensterfront in der ehemaligen

beispiele für eine humane Architektur“, die Erstausgabe von 1974. „Studierende in Cottbus fragen aktuell nach den Büchern, die mich geprägt haben“, so Inken Baller, und die breiten Diskussionen zum Städtebau in den Siebzigern oder zu Reformbewegungen, die das beginnende 20. Jahrhundert hervorbrachte, sie sind heute nötiger denn je. Die Architektin in Anbetracht der aktuellen Wohnungspolitik: „Wir brauchen nicht mehr Eigentum – Berlin war immer eine Mieter:innenstadt!“



Projekte von Inken Baller: Fabrikgebäude „Weiberwirtschaft“ (oben), Wohnhaus in Wandlitz (links), Fabrik in Kassel (rechts)



Brandwand gibt, fast bodentief, den Blick frei in das bunte Laub der Hasenheide. An den Wänden hängt moderne Kunst. Inken Baller: „Wir haben immer das Außen mitgedacht, den Bezug zur Straße, denn so wurde ja in Berlin viel gebaut, mit Balkonen und Erkern.“ Auf dem Tisch liegt ein schmaler rororo-Band des Architekturkritikers Ulrich Conrads: „Umwelt Stadt, Argumente und Lehr-



Inken Baller spricht für sich und ihren Exmann Hinrich Baller über die Schaffensjahre 1966 bis 1989 in Berlin, als die beiden die Stadt neu dachten, und für den Sozialen Wohnungsbau Häuser entwarfen, die keinesfalls danach aussehen durften. Für die Internationale Bauausstellung 1987 entstand damals am Kreuzberger Fraenkelufer ein Wohnprojekt, das auch heute noch Architekt:innen interessiert, von überall anlockt, etwa großzügige Grundrisse, fließende Übergänge, mit Fenstern, aus denen schon die Krabbelkinder hinaus schauen können, mit Podesten und Stufen, die den Raum neu und unor-

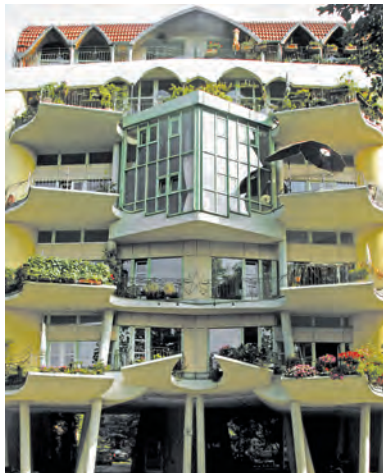


alle Fotos: Inken Baller

thodox aufteilen: „Bloß keine Dreizimmer-Schachteln!“ Aufgewachsen ist Inken Baller, geboren 1942, in der Kleinstadt Brunsbüttel. Nach 1945 verdreifachte sich durch die Flüchtlingsströme deren Einwohner:innenzahl auf 15 000 Menschen, oftmals untergebracht in Barackenlagern, „dann im Billigwohnungsbau, und mit diesem Wohnen ging eine soziale Stigmatisierung einher. Das fand ich nicht in Ordnung.“ Mit der Grenzöffnung nach Norden 1948 besuchte die Familie oft Dänemark, und die junge Inken wird geprägt vom skandinavischen Stil – der ist schlicht, offen, „alles war viel schöner als im kaputten Deutschland.“ Die modernen Bauten des finnischen Architekten Alvar Aalto, seine naturverbundene, von organischen Formen getragenen Konzeptionen lassen sie noch heute schwärmen.

Ein Praktikum mit grauslicher Erfahrung

Architektin wollte sie schon immer werden, erzählt Baller leise, wie im Selbstbekenntnis, ihre Augen schweifen aus dem großen Fenster. „Wenn ich überhaupt mal mit Puppen gespielt habe, habe ich ihnen ein Haus gebaut! Als Kind bin ich liebend gern auf Baustellen spazierte“ – jedenfalls so lange, bis sie selbst ein Praktikum in der Firma begonnen hat, die das elterliche Einfamilienhaus gebaut hatte („eine grausliche Erfahrung fürs Leben, nie wieder!“). „Ich wurde geradezu be- sichtigt auf der Baustelle, bestaunt



Wohnprojekt am Kreuzberger Fraenkelufer: tanzende Häuser

unter den Handwerkern. Unter den Zimmerleuten war einer, er kam direkt von der Bundeswehr, gab in der ersten Frühstückspause Witze unter der Gürtellinie zum Besten. Alle erstarrten. Der Polier hat ihn zur Seite genommen: Das geht nicht mehr – wir haben jetzt ein Mädchen hier!“ Ein Jahr nach Mauerbau ging Inken Baller zum Architekturstudium nach Berlin, die Unfertigkeit und die Weite der Stadt faszinierten sie, wichtige Einflüsse erlebte sie durch ihren Lehrer Bernhard Hermkes und dessen engen Freund Hans Scharoun. 1968 dann das Diplom. Inken und ihr Ehemann Hinrich Baller, auch er Architekt, erhielten kleinere Aufträge, Umbauten zum Beispiel. Das Architektenpaar stand für behutsame Stadterneuerung, in Zeiten als Sanierung Abriss hieß und in Kreuzberg ganze Straßenviertel entmietet und Mieter:innen gedrängt wurden, ins Märkische Viertel zu ziehen. Die Ballers bewiesen, es geht auch anders. 1979 bis 1982 etwa retteten sie die von Bruno Taut von 1910 bis 1911 geschaffene und nach schweren Kriegsschäden noch erhaltene Stra-

ßenfassade eines Wohn- und Geschäftshauses am Kreuzberger Kottbusser Damm 2 und 3. Im Taut-Stil entstanden hinter der Originalfassade lärmgeschützte Mietwohnungen mit großzügigen Balkonen. Ungewöhnliche Situationen werden zur Baller-Spezialität – abseits des Mainstreams und bei Erhalt des Bestands. Inken Baller: „Wir haben unsere Visionen eingelöst.“

Eine Familie, so wuselig wie ein alter Handwerksbetrieb

Hinrich und sie waren sich in ihren Entscheidungen zumeist einig, wobei sie sich die härtere Formensprache zugesteht. Zusammen bewältigten sie eine 60-Stunden-Woche. Das Sekretariat wurde danach besetzt, wie gut die Person mit den beiden Mädchen umgehen konnte: „Die ganze Familie war integriert, es war so wuselig wie in einem alten Handwerksbetrieb. Aber keine unserer Töchter ist Architektin geworden!“ Sie lacht. Geheiratet haben Inken und Hinrich Baller, da war sie noch Studentin: „Nie fühlte ich mich zur Seite ge-

drückt. Ich habe unheimlich viel gelernt, diese erste Zeit hat mich sehr beeinflusst. Auf den Baustellen hatte ich keine Schwierigkeiten, vielleicht auch deshalb, weil Frauen eher zu fragen wagen als Männer, wenn sie etwas nicht wissen, nicht können – während die Männer dazu neigen, den Macker zu spielen, weil es nicht gut rüberkommt, so ein naseweiser Jungspund auf der Baustelle.“

Tanzende Häuser

Dank Netflix zur weltweiten Berühmtheit: In der Miniserie „Unorthodox“ wohnt die Mutter von Hauptdarstellerin Esty im Baller-Wohnhaus am Winterfeldtplatz – geschwungene Balkons, viel Stahl und Glas.

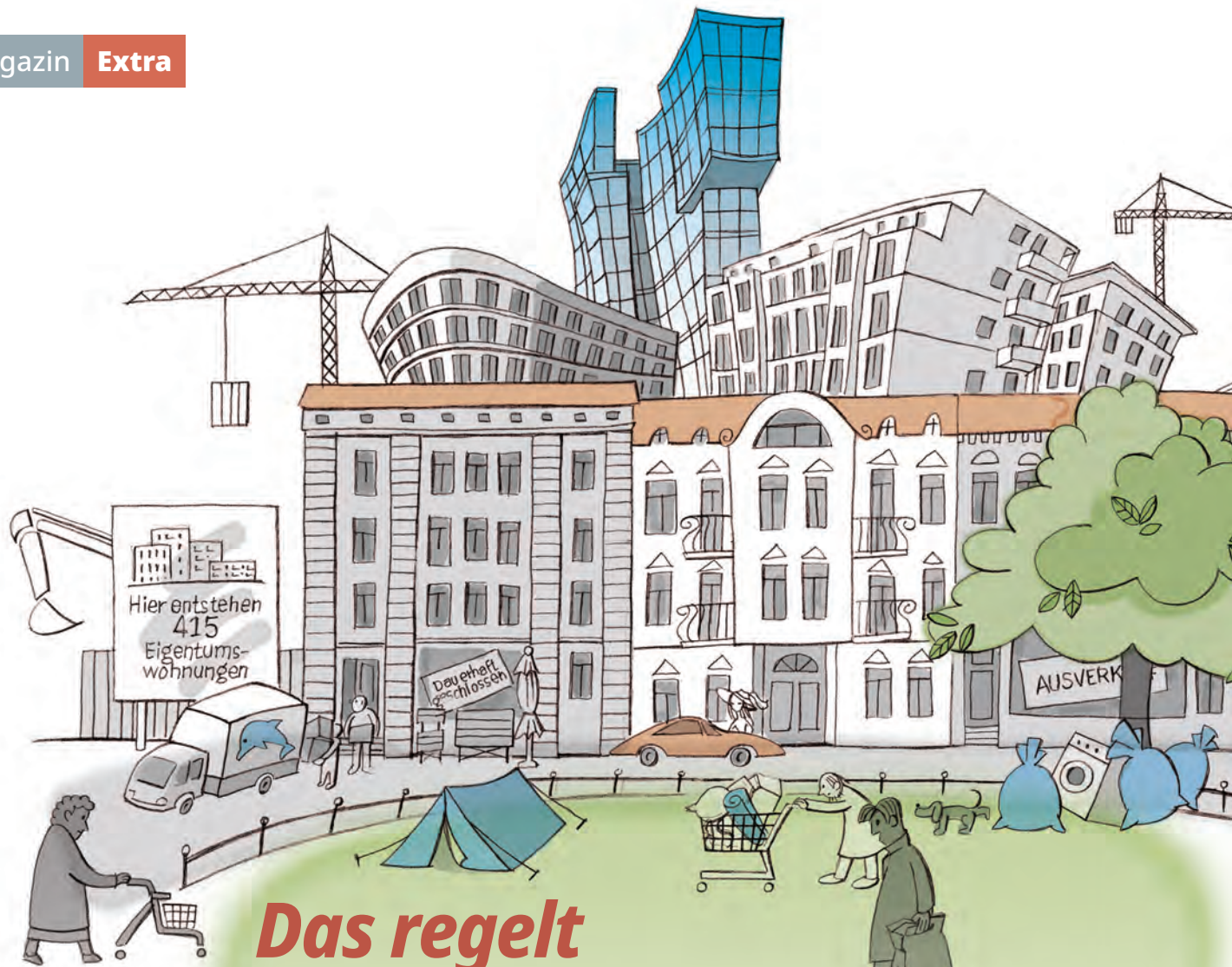
Die Entwürfe von Hinrich und Inken Baller, später mit Doris, seiner zweiten Frau, polarisieren. Wegsehen fällt schwer. In den Augen von Freund:innen der schlichten, geraden Linien platzen die Baller-Entwürfe wie explodierende Schnörkel auf. Innen: lichtdurchflutete Zimmer, viel Bezug zum Grün vor den Fenstern, außen auf Säulen tanzende Häuser, mit Anklängen an den österreichischen Maler Friedensreich Hundertwasser und den spanischen Architekten Antoni Gaudí. *eska*

1989 wurde für Inken Baller mit der Trennung von Hinrich noch einmal zu einem Startknopfsjahr. Alles auf Anfang. Oder auch nicht? Sie ging bewusst von West nach Ost als Lehrende, aus Kassel (Entwerfen und Baukonstruktion) nach Cottbus. Ihr Thema blieb das Bauen im Bestand. Wie schrieb Ulrich Conrads in dem kleinen rororo-Band: „Jenseits der Nutzung von Arealen und der Unterbringung von Menschen müssen Werte wiederentdeckt werden, die weder messbar noch ökonomisch auswertbar sind: Stadtarchitektur als sinnliches Erlebnis und Gehäuse für Begegnungen.“
Silke Kettelhake

◀ **Rekonstruktion** der im Krieg zerstörten Front eines von Bruno Taut errichteten Geschäftshauses am Kreuzberger Kottbusser Damm 2 und 3



Foto: wikipedia/Gunnar Klack



Das regelt alles der Markt

Sie sind zäh- und langlebig, werden präsentiert als ewige Wahrheiten, und doch halten **10 der hartnäckigsten Irrtümer der Berliner Bau- und Wohnungspolitik** einer Prüfung nicht stand

1 Berlin hat günstige Mieten, gemessen am Durchschnittsverdienst

Arm, aber sexy? Es ist eigentlich noch nicht so lange her, dass den im Bundesdurchschnitt vergleichsweise niedrigen Einkommen in Berlin auch niedrige Mieten gegenüberstanden. Aber das ist Geschichte.

Berlin verzeichnet derzeit den größten Mietanstieg in deutschen Großstädten. Trotz Preisbremse kletterten die Angebotsmieten allein 2023, verglichen mit dem Vorjahr, um 18,3 Prozent auf 13,60 Euro pro Quadratmeter im Median (Wohnungsmarktreport 24 der Bank Berlin

Hyp und des Maklerhauses CBRE). Das heißt, die Spanne reicht von 6,25 Euro im preiswerten bis zu 26 Euro im hochpreisigen Segment.

„Ein Haushalt mit hohen Einkünften ist natürlich deutlich im Vorteil“, sagt Rainer Tietzsch, Mietrechtsanwalt und Vorstandsvorsitzender des Berliner Mietervereins (BMV). „Der kann eine hohe Miete zahlen – und ist auch bei den günstigeren Wohnungen im Vorteil.“ Denn die meisten Vermieter schließen lieber mit jenen einen Vertrag, auf deren Gehalts-

konto das Vier- oder Vielfache der Monatsmiete im Monat eingeht. Aber für wie viele Berlinerinnen und Berliner trifft das überhaupt zu? Und halten die Einkommen tatsächlich Schritt mit den steigenden Mieten? Der BMV und die Stadtforschungsgesellschaft Asum GmbH legten kürzlich eine Studie zu Mietbelastung und Zahlungsfähigkeit der Berliner Haushalte vor. Danach liegen fast 22 Prozent unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle. Als arm gelten 12 Prozent, etwa weil ein Einper-



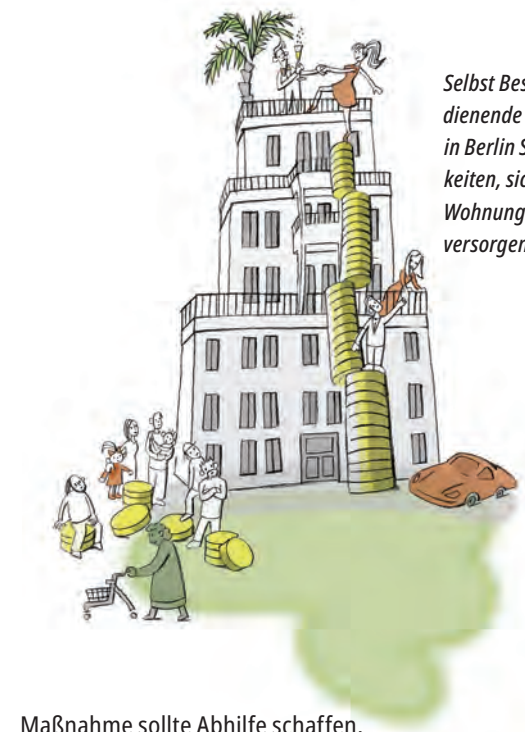
alle Illustrationen: Julia Gandras

sonenhaushalt über weniger als 1222 Euro im Monat verfügt oder weil für zwei Erwachsene mit einem Kind maximal 2200 Euro zur Verfügung stehen. Gemessen an ihrem Einkommensniveau kann sich laut Studie ein Drittel der Berliner Haushalte nicht aus eigener materieller Kraft am Wohnungsmarkt versorgen. Bereits jetzt werden bei ihnen durchschnittlich 45 Prozent des Einkommens für die Bruttokaltmiete aufgewendet.

Zwei Drittel der Berliner haben einen WBS-Anspruch

„Die Misere betrifft aber nicht nur das untere Drittel“, ergänzt Rainer Tietzsch. „Auch etwas besser Verdienende haben Probleme.“

So diejenigen, die sich vergrößern wollen, wegen des Jobs nach Berlin ziehen müssen und erst recht diejenigen, bei denen der Vermieter Eigenbedarf angemeldet hat. Ihre Einkommen halten mit den finanziellen Erfordernissen nicht Schritt. Deshalb trat vor zwei Jahren auch das Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft. Es erweiterte den Kreis der begünstigten Haushalte um 14 Prozent. Nun haben zwei Drittel der Berliner Mieterinnen und Mieter (61,2 Prozent) einen WBS-Anspruch. Diese wohnungspolitische



Selbst Besserverdienende haben in Berlin Schwierigkeiten, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen

Maßnahme sollte Abhilfe schaffen, hat jedoch eine Kehrseite: Weil sich das Angebot an bezahlbaren Wohnungen nicht vergrößert, verschärft sich die Konkurrenz um die knappe Ressource – und drängt untere Einkommensgruppen noch weiter an den Rand. Eine Folge ist eine zunehmende Überbelegung. Rainer Tietzsch: „Die Menschen rücken notgedrungen zusammen. Es gibt einige Fälle, da teilen sich neun Personen drei Zimmer.“

Rosemarie Mieder

2 Der Zuzug von Besserverdienenden verhindert das soziale Kippen eines Gebiets

Segregation wird als Problem immer nur bei der Konzentration von finanziell Schlechtergestellten wahr genommen, nie andersrum, sagt Dr. Matthias Bernt vom Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung. Beobachtbar sei das „Kippen eines Gebiets“ hingegen vor allem dort, wo der Gentrifizierungsprozess schon weit fortgeschritten ist, also beispielsweise wenn wegen steigender Gewerbemieten die alleingesessene Bäckerei schließen muss.

Bernt verweist allerdings auch darauf, dass ein Großteil der Berliner Innenstadt mittlerweile unter Milieuschutz steht. Damit soll denn auch einer Verdrängung Einhalt geboten werden, die der Zuzug von Besserverdienenden auch mit sich bringen kann. Diese bei-

den Seiten der Medaille würden aber selten zusammengebracht. Soziologisch betrachtet gehe es bei der Diskussion über die soziale Durchmischung von Gebieten um „Nachbarschaftseffekte“. Damit werden (zusätzliche) soziale Benachteiligungen durch das Wohnen in einem bestimmten Quartier bezeichnet. In der Forschung werden meist drei Effekte untersucht, so Bernt: Stigmatisierungseffekte, Sozialisierungseffekte und Infrastruktureffekte. Mit Stigmatisierungseffekten sind etwa Nachteile bei Bewerbungen durch eine Adresse in einem bestimmten Wohngebiet gemeint. Diese Effekte sind allerdings schwer nachzuweisen. Nicht nur, weil sie sich schwer von anderen Effek-

ten isolieren lassen, sondern auch, weil die Bewertung eines Bezirks zum gleichen Zeitpunkt sehr unterschiedlich ausfallen kann. So konnte Kreuzberg etwa lange gleichzeitig als abgehängter Bezirk mit hohem Migrationsanteil gelten und gleichzeitig als hipper Szenebezirk. Der Begriff „Sozialisierungseffekte“ bezeichnet hingegen die Theorie, dass Verhaltensweisen in der Nachbarschaft auf andere abfärben. Wenn niemand in der Nachbarschaft um 7 Uhr morgens aufsteht, ist man möglicherweise selbst auch weniger geneigt dies zu tun. Dem steht gegenüber, dass Studien aus Großbritannien darauf hindeuten, dass bei gezielter sozialer Durchmischung, etwa von früheren Sozialwohnungs-

teln, die verschiedenen Schichten auch in räumlicher Nähe sehr wohl isoliert voneinander bleiben können. Am interessantesten ist wohl der Faktor Infrastruktur. Eine Schule mit 80 Prozent nicht-muttersprachigen Schüler:innen

Nur geringe Effekte durch Muttersprachler:innen

kann zwar durchaus ein Nachteil sein. Doch hat der Zuzug besserverdienender Muttersprachler:innen in der Praxis meist deutlich geringere Auswirkungen gehabt als erhofft. Größere Erfolge versprechen hingegen Investitionen wie das Einstellen von mehr Lehrpersonal. Mit Menschen der gleichen Schicht in



Nicht selten ist die Ursache für die Verdrängung der jetzigen Bewohner:innen der Zuzug einer wohlhabenderen Schicht

einem Viertel zu leben, ist letztlich nicht per se ein Problem, sondern lediglich dann, wenn Wohnen, Leben und Versorgung profitgeleitet und nur auf Besserverdienende ausgerichtet sind. Eine

Stadtpolitik könnte sich stattdessen entscheiden, gerade auch Gebiete mit geringerer ökonomischer Leistungsfähigkeit infrastrukturell aufzuwerten.
Tobias Becker

3 Der „Sicker-Effekt“ beim Wohnungsbau gleicht die Defizite im preisgünstigen Angebot aus

Auf das Argument, dass im Neubau vor allem hochpreisiger Wohnraum entsteht, den sich Normalverdienende nicht leisten können, wird von den „Bauen, bauen, bauen“-Vertretern oft auf einen „Sickereffekt“ verwiesen, der hier Abhilfe verschaffen soll.

Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2020 veröffentlichte Studie „Umgangsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ beschreibt den Vorgang folgendermaßen: „In eine neugebaute Wohnung zieht ein Haushalt ein, der anderswo eine preiswertere Wohnung freimacht. Umzugsketten kommen in Gang.“ Die im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e. V. erstellte Metastudie „Sickereffekte“ führt noch weiter aus: „Gut verdienende Haushalte, die hochwertigen Neubau beziehen, machen anderswo eine Mietwohnung frei (technischer Sickereffekt). Dorthin rücken einkommensschwächere Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert (sozialer Sickereffekt).“ Im Idealfall wechselt ein Haushalt in seinem Lebenszyklus die Wohnfläche von klein zu groß, das Ge-

bäude von alt zu neu und die Ausstattung von schlicht nach gut. Als Anlässe für Umzüge werden insbesondere der Auszug aus dem Elternhaus, die Ausbildung oder der Berufseinstieg, ebenso der Zusammenzug mit einem Lebenspartner und schließlich die Geburt eines oder weiterer Kinder benannt. Soweit die Sickereffekt-Theorie: Der Neubau hochpreisiger Wohnungen entspannt den Markt für alle, weil diejenigen, die in die neuen Wohnungen ziehen, eine günstigere Wohnung frei machen, in die

Eine Umzugskette von oben nach unten?

wiederum Menschen ziehen, die eine noch preisgünstigere Wohnung freimachen. So soll der Effekt bis hinunter in das Marktsegment wirken, das sich jeder leisten kann. Die Veröffentlichung „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“ aus dem Jahr 2018, die mehr als 200 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler unterschrieben haben, kommt nun aber zu ganz anderen Ergebnissen. „Nur wenige Studien

haben versucht, die modellhaft angenommenen Sickereffekte empirisch zu überprüfen. Eine Untersuchung konnte zwar zeigen, dass Neubauten Umzugsketten auslösen und ,durch den Umzug in einen Neubau immer Wohnungen frei werden, die etwas kleiner, etwas älter und etwas preiswerter sind. Zugleich stellte die Studie aber fest, dass die ,frei



Auf die Ebene der bezahlbaren Wohnungen sickert nichts hinab

gezogenen Wohnungen meist teurer weiter vermietet' wurden". Dagegen ist den Wissenschaftler:innen keine einzige empirische Studie zu angespannten Wohnungsmärkten bekannt, die Sicker-effekte auf das Niveau bezahlbarer Wohnungsversorgung belegen kann."

Woran liegt es, dass der Sicker-effekt in der Praxis nicht funktioniert? Nach Studien kommt es hierbei wesentlich auf die Situation des Wohnungsmarktes an, in dem Neubauten auf den Markt kommen. In der eingangs genannten Studie des BBSR „Umzugsmobilität und ihre

Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ wird beispielsweise erklärt: „Je länger sich Wohnungsmarktengepässe als Folge unzureichender Bauleistungen aufbauen und verschärfen, umso schlechter lassen sich ihre Auswirkungen für die günstige Wohnungsversorgung mit teurem Wohnungsneubau bekämpfen.“ Weiter führt die Studie aus, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vor allem die „soziale“ Versorgungswirkung des teuren Wohnungsneubaus untergräbt. Dieser reicht mit seiner Wirkung dann nicht mehr in die preiswerten Teilmärkte

hinein. Zusammenfassend lässt sich sagen: Der Sicker-effekt ist eine Theorie, die auf einem idealen Wohnungsmarkt mit entspannter Lage und Umzügen, die je nach Lebenszyklus der Mieter:innen erfolgen, durchaus berechtigt ist. In der derzeitigen Situation mit zu wenig Angebot von bezahlbarem Wohnraum und Vermieter:innen, die bei Freiwerden einer Wohnung die Miete maximal erhöhen, verpufft die Sicker-wirkung und hat keinerlei Auswirkung auf das allgemeine Mietenniveau.

Stefan Klein

4 Der Wohnungsbau braucht mehr Anreize und weniger Regulierung und Bürokratie

In Zeiten des Wohnungsmangels gibt die Politik immer wieder Zielzahlen für den Neubau von Wohnungen aus, die fast jedes Mal verfehlt werden. Die soeben gestrandete Bundesregierung hat ihre Vorgabe von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr niemals auch nur annähernd erreicht. Auch das Land Berlin hat die auf 20 000 Neubauwohnungen gelegte Latte jedes Jahr gerissen.

Weil der Bund und das Land nicht selbst Wohnungen bauen, werden mit der Bau- und Wohnungswirtschaft Bündnisse geschlossen, in denen der Staat verspricht, das Bauen zu erleichtern, und die Wirtschaft zusichert, die gewünschten Wohnungen zu bauen. Wenn es dann nicht klappt, schiebt die Immobilienwirtschaft gern den Schwarzen Peter an die Politik: Zu viel Bürokratie und Regulierungen erschweren, verteuern und verlangsamen das Bauen. „Bauvorschriften radikal vereinfachen“, lautet die Forderung des Wohnungswirtschaftsverbandes GdW, der Immobilienverband ZIA verlangt „mehr politischen Mut, um Abschied vom baupolitischen Mikromanagement zu nehmen“. Zudem brauche man für das Schaffen von bezahlbaren Wohnungen mehr finanzielle Anreize.

Die Klage über die Baubürokratie, über 16 verschiedene Landesbauordnungen, über die undurchsichtige Kompetenzverteilung zwischen Senat und Bezirken ist ein jahrzehntealtes Mantra. Ebenso alt sind die Versuche der Politik, das abzustellen. Die Berliner Bauordnung ist eine Dauerbaustelle. Vor lauter Liberali-



Private Investoren fordern finanzielle Anreize, verschmähen aber die Fördergelder des Sozialen Wohnungsbaus

sierungen und Bauerleichterungen blicken auch die Fachleute kaum noch durch, was gerade gilt. Mit dem Schneller-Bauen-Gesetz fügt der Senat noch ein paar Neuerungen hinzu. Gleichzeitig doktert der Bund beständig am Baugesetzbuch herum – 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und zuletzt

Am liebsten das Rundum-Sorglos-Paket

durch den „Bau-Turbo“. Bei all diesen Vereinfachungsversuchen werden nicht etwa die hochdetaillierten und kostentreibenden DIN-Normen für Bauprodukte aufs Nötigste beschränkt, sondern vor allem Umwelt- und Bürgerbeteiligungsrechte beschnitten. Der Naturschutzbund Nabu hat deshalb das Berliner „Schneller-Bauen-Gesetz“ zum

„Dinosaurier des Jahres 2024“ gekürt. Anreize zum Bauen gibt es in Form von Fördergeldern durchaus, doch werden diese allzu oft abgelehnt, wenn sie mit Auflagen verbunden sind. So wehrten sich die wohnungswirtschaftlichen Verbände gegen die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit, die ihnen erhebliche Steuererleichterungen gewährt, aber auch eine soziale Vermietungspraxis abverlangt. Neubau- und Sanierungsförderprogramme werden von der Privatwirtschaft kaum genutzt. In Berlin werden geförderte Sozialwohnungen fast ausschließlich von den landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften errichtet. Wo private Bauherren vertraglich zum Bau eines Sozialwohnungs-Anteils verpflichtet sind, geben sie diese Aufgabe meist an ein landeseigenes Unternehmen weiter. Das Berliner Förderprogramm für ener-

getische Modernisierungen wurde 2023 gerade einmal zur Hälfte ausgeschöpft, 2024 zeichnet sich eine noch geringere Nachfrage ab. Außer einer Genossenschaft haben nur städtische Wohnungsunternehmen das Angebot genutzt. Private haben die Förderung völlig verschmäht, obwohl die Auflagen gering sind. Durch die gedeckelten Mieten seien die Modernisierungen nicht finan-

zierbar, lautet der Einwand. Senator Christian Gaebler (SPD), sonst nicht als Kritiker der Baubranche bekannt, entgegnete im rbb-Inforadio: „Es wird nicht funktionieren, dass wir ein Rundum-Sorglos-Paket für Immobilieneigentümer schnüren.“ Durch die Sanierung würde schließlich auch der Wert der Wohnungen steigen. Solange es sich für die freie Immobilienbranche be-

triebswirtschaftlich lohnt, teure Wohnungen zu bauen, werden sie finanzielle Anreize, die mit „unattraktiven“ Sozialauflagen verknüpft sind, links liegen lassen. Die öffentliche Hand könnte das Geld lieber gleich den kommunalen Unternehmen geben, um damit dauerhaft preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Jens Sethmann

5 **Gegen hohe Mieten hilft nur Bauen, bauen, bauen**

Der Slogan „Bauen, bauen, bauen“ wird oft als Königsweg für die angespannten Wohnungsmarktverhältnisse propagiert, doch die Realität zeigt, dass dieser Ansatz die Situation auf dem Mietmarkt nicht entscheidend verbessert.

mit der höchsten Wohnungsbautätigkeit, sind auch die Städte mit den höchsten Mieten. Für die Zukunft sieht es sogar eher schlechter aus: Aktuelle Prognosen, so vom ifo-Institut, gehen davon aus, dass die Zahl der Neubauten in

gel an Fachkräften. Diese Faktoren verteuern den Neubau erheblich, was sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Hand zu einem Problem wird. Private Bauherren konzentrieren sich verstärkt auf den Bau von luxuriösen Wohnungen, da sich diese aufgrund der höheren Mieten rentieren. Für die breite Bevölkerung, insbesondere für finanzschwache Haushalte, bedeutet dies, dass sie auf dem Markt kaum eine Chance auf erschwinglichen Wohnraum haben. Die Entwicklung zeigt, dass der Slogan „Bauen, bauen, bauen“ eine Lösung

„Bauen, bauen, bauen“ ist für private Investoren uninteressant, wenn es nicht um hochpreisige luxuriöse Immobilien geht



Viel Neubau hilft nicht zwangsläufig allen

nur für einen begrenzten Teil der Bevölkerung darstellt. Es ist ein weit verbreiteter Irrtum zu behaupten, dass durch intensiven Neubau auch für alle Bevölkerungsgruppen ausreichend bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. In Wirklichkeit führt der Fokus auf höhere Gewinnmargen dazu, dass der soziale Wohnungsbau und die Bedürfnisse der weniger privilegierten Mieter stark vernachlässigt werden.

Um dem entgegenzusteuern, setzte Bundesbauministerin Klara Geywitz auch auf sozialen Wohnungsbau, durch Private. Allerdings haben private Investoren diese Förderprogramme nur in sehr begrenztem Umfang genutzt, da sie die Bedingungen für nicht rentabel genug halten. Die Zahlen für das Jahr 2023 für

Zwar bleibt der Neubau ein wichtiger Bestandteil der Lösung, aber die derzeitige Marktsituation stellt hohe Hürden, die das Vorhaben erheblich einschränken. So blieb die Zahl der tatsächlich gebauten Wohnungen weit hinter dem Ziel der Ampel-Koalition von 400 000 Wohnungen pro Jahr zurück: Von 2021 bis 2023 konnten laut Statistischem Bundesamt jeweils nur knapp 300 000 Wohnungen fertiggestellt werden. Doch auch gute Zahlen nützen nichts: Frankfurt am Main und München, die beiden Städte

Deutschland in den kommenden Jahren weiter sinken wird. Vor allem die hohen Baukosten bremsen den Markt hierzulande aus. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen könnte im Jahr 2026 auf nur noch 175 000 absinken. Das wären noch einmal über 40 Prozent, die von den knapp 300 000 gebauten Wohnungen des Jahres 2022 abgehen. Ein zentraler Grund für die Zurückhaltung beim „Bauen, bauen, bauen“ ist die Kombination aus stark gestiegenen Grundstücks- und Baustoffpreisen sowie einem Man-

Berlin sprechen eine deutliche Sprache: Die städtischen Wohnungsunternehmen hatten mit 3065 bewilligten Wohnungen den mit Abstand größten Anteil am sozialen Wohnungsbau. Private Investoren bauten 356 Wohnungen im sozial gebundenen Sektor. Vom Mythos „Bauen, bauen, bauen“ bleibt nicht viel übrig:

Nur wenn das Bauen nicht der ungebremsten Profitmaximierung dient, wirkt es sich positiv auf den allgemeinen Wohnungsmarkt aus. Insgesamt wird die Politik um die Einführung einer echten neuen Wohngemeinnützigkeit nicht herumkommen – finanziert aus öffentlichen Mitteln und mit für immer fort-

bestehender Bindung. Nur so lässt sich sozial gebundener Wohnraum in ausreichender Stückzahl schaffen, der auch bei verstärkter Nachfrage und zyklisch bedingten Marktdefiziten nicht zu einer Versorgungskrise derzeitigen Ausmaßes führt.

Stefan Klein

6 Das NIMBY-Syndrom – Der Wohnungsbau wird durch renitente Nachbarn verhindert

Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungen und innerstädtische Lückenschließungen gelten als ökonomische und flächensparende Form des Wohnungsbaus. Nachbar:innen sind allerdings nicht immer begeistert, wenn ihnen ein Neubau vor die Nase gesetzt werden soll, dem eventuell noch Bäume oder ein Spielplatz weichen müssen. Es ist das Recht eines jeden Menschen, Widerspruch gegen ein Bauprojekt zu erheben. Die Belange der Nachbarschaft müssen in einer demokratischen Stadt- und Bauplanung berücksichtigt werden, auch wenn man es nicht allen recht machen kann.

Berliner Bündnis
Nachhaltige
Stadtentwicklung:
www.bbns.info

Wenn Nachbar:innen gegen ein Bauvorhaben protestieren, wird ihnen oft unterstellt, es gehe ihnen nur um die Bewahrung ihres eigenen kleinen Vorgärtchens und ihrer gemütlichen Kiezseligkeit, ohne die Notwendigkeit des Wohnungsbaus zu sehen. Die Haltung wird als „NIMBY“ bezeichnet: „Not in my back yard“ („Nicht in meinem Hinterhof“).

Der Vorwurf steht schnell im Raum, wenn sich auch nur leiser Widerspruch regt. Laut IBB-Wohnungsmarktbarmeter ist „Widerstand gegen neue Bauvorhaben“ das fünftgrößte Problem im Mietwohnungsbau. Die befragten Experten beklagten dies deutlich häufiger als zum Beispiel fehlendes Bauland, den Fachkräftemangel auf dem Bau oder die Klimaschutzanforderungen.

Der Vorwurf, dass Nachbarschaftsproteste den Wohnungsbau verhindern, verkennt die Kräfteverhältnisse vollkommen. Anwohner:innen haben keine Mittel, Bauvorhaben zu verhindern, nur weil sie sich gestört fühlen. Sie können allenfalls den Naturschutz, das Stadtklima oder soziale Belange ins Feld führen, wenn Bäume gefällt, Grünflächen versiegelt oder Spielplätze beseitigt wer-

den sollen. Nur in den seltensten Fällen haben Nachbar:innen mal ein Bauvorhaben tatsächlich verhindert. Für die Nichtbebauung des Tempelhofer Feldes brauchte es ein Volksbegehren der gesamten Stadt.

Im Prinzip kompromissbereit

In Wirklichkeit sind die meisten Nachbarschaften sogar sehr kompromissbereit und durchaus konstruktiv. So etwa die Initiative „Grüner Kiez Pankow“: Sie wehrt sich gegen Pläne der Wohnungsbau-Gesellschaft Gesobau, zwei dichtbelebte Wohnhöfe an der Ossietzkystraße mit 99 Wohnungen zuzubauen und unterstützt einen Alternativvorschlag, der fast ebenso viele Wohnungen ermöglicht, aber den Großteil des alten Baubestandes und die Spielplätze erhalten würde. Die Gesobau will ihr ursprüngliches

Projekt aber weiterhin durchdrücken. Ähnliches spielt sich in vielen Wohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre ab. Im Berliner Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung (BBNS) haben sich 43 Initiativen zusammengeschlossen, die nicht abstreiten, dass Berlin mehr Wohnraum braucht, aber fordern: „Nachverdichtung und Neubau nicht zu jedem Preis!“ Mehrere der Initiativen haben den Kampf für den Erhalt ihrer wohnungsnahen Grünanlagen schon verloren, weil ihr Anliegen nicht ernst genommen und ihre Kompromissvorschläge einfach beiseite gewischt wurden. So konnten an der Vesaliusstraße in Pankow und an der Bodo-Uhse-Straße in Hellersdorf Anwohnerproteste überhaupt nichts ausrichten. Am Plänterwald hat eine sehr aktive Initiative nach zähen Verhandlungen nur den rücksichtslosesten von vier geplanten Baublöcken verhindern können.

Jens Sethmann



7 Die Alteingesessenen leben mit ihren preiswerten Mieten auf Kosten anderer

Ist die Miete sehr günstig, geht das fast immer einher mit einem alten Mietvertrag. Vor 25 oder 35 Jahren war der Berliner Mietwohnungsmarkt mit dem heutigen nicht zu vergleichen. Das Mietniveau war allgemein deutlich niedriger als heute. Zudem gab es viele Wohnungen in einem schlechten Zustand, unrenoviert, mit Ofenheizung, oft ohne Bad und nicht selten sogar noch mit der Toilette auf „halber Treppe“. Kohlen in den dritten Stock zu schleppen und in der Küche in einem Plansch Becken zu baden war in solchen Wohnungen oft Alltag.

Die Vermieterinnen und Vermieter investierten nichts in die Verbesserung der Wohnungen, sei es, weil sie die Investitionen scheuten oder weil sie die Mittel nicht hatten. Hohe Kreditzinsen taten ein übriges. Man vermietete diese Wohnungen dann lieber in schlechtem Zustand für eine entsprechend günstige Miete.

Eine Möglichkeit, um diese Situation zu verbessern, schuf der Senat mit dem sogenannten Mietermodernisierungsprogramm. Wer seine Wohnung in Eigeninitiative zum Beispiel mit einem Bad und einer Heizung ausstatten wollte, erhielt von der Bank für Wiederaufbau einen zinsfreien Kredit. Die damit neugeschaffenen Heizungen und Bäder gin-

gen nach Abzahlung des Kredits in das Eigentum der Vermieter über. Die Vermieter:innen ließen sich gerne darauf ein, bekamen sie doch so eine Wertverbesserung ihres Besitzes ohne eigenes finanzielles Zutun. Die Miete durften sie infolge dieser Verbesserung selbstverständlich nicht erhöhen. Für die Mieter:innen lohnte der Aufwand allerdings nur, wenn sie beabsichtigten, für längere Zeit in der Wohnung zu bleiben, damit sich die abbezahlten Kredite für sie

Nach drastischem Mietanstieg waren die alten Verträge attraktiv

amortisierten. Das war den Vermieter:innen natürlich auch bewusst. Lange Zeit, bis in die 2000er Jahre, waren alle Beteiligten mit der Sache zufrieden. Doch dann kam eine Mietpreisexplosion bei Neuvermietungen in Gang. Die Mieten wurden so drastisch angehoben, dass der Quadratmeterpreis schon bald dem Doppelten und mehr der Miete aus den alten Verträgen entsprach. Kein Wunder, dass die Mieter:innen mit den alten Verträgen und günstigen Mieten nicht die Absicht hatten, diese aufzugeben und umzuziehen. Viele hätten es sich schlicht auch nicht leisten können. Für den Mietmarkt wäre ja auch kei-



Preiswert bleibt die Wohnung nur für den Altmietler: Geht er, droht den nächsten Bewohner:innen eine saftige Mieterhöhung

nerlei Verbesserung damit verbunden, wenn sie die Wohnung und somit die günstige Miete aufgaben. Bei einer dann folgenden Neuvermietung würde die Vermieterseite die Miete aller Wahrscheinlichkeit nach „anpassen“, also auf das gesetzlich maximal Mögliche anheben. Aus einer günstigen Wohnung wäre ohne weiteres Zutun eine teure Bleibe geworden. Dadurch würde sogar an der allgemeinen Mietenschraube gedreht, denn es hätte auch Einfluss auf den Mietspiegel: Gehen dessen Werte nach oben, erlaubt das auch anderen Vermieter:innen, höhere Mieten einzufordern. Es kann einfach festgestellt werden, dass eine abrupte Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete es vielen Mieter:innen unmöglich machen würde, in ihren Wohnungen zu bleiben, ohne dass sich für ihre Nachfolger:innen oder den Mietmarkt irgendetwas bessert.

Stefan Klein

8 Der Milieuschutz konserviert das „Zille-Milljöh“ und lässt Mieter:innen in unzeitgemäßen Wohnverhältnissen hausen

In Milieuschutzgebieten wird die ansässige Bewohnerschaft vor Verdrängung geschützt, indem unter anderem übermäßige Modernisierungsmaßnahmen nicht erlaubt werden, damit die Miete nicht zu stark steigt. Seit die Bezirke vor etwa zehn Jahren begonnen haben, dieses Instrument aus dem Baugesetzbuch verstärkt anzuwenden, laufen Eigentümerverbände und ihnen nahe stehende Politiker:innen Sturm gegen diese Einschränkung ihrer Gewinnaussichten – oft unsachlich und polemisch.

Milieuschutz wird als „politischer Kampfbegriff“ bezeichnet. Die Pankower CDU meinte, mit dem Milieuschutz werde „versucht, den Bestand rechtswidrig zu konservieren“. Der Eigentümerverein „Haus & Grund“ schimpfte über die Milieuschutz-Genehmigungskriterien von Friedrichshain-Kreuzberg auf die „Wohnpolizei“ und ihre „rigiden Vorstellungen darüber, wie Menschen im Bezirk zu wohnen haben“. Dirk Wohltorf,

Landesvorsitzender des Immobilienverbands IVD sagte zu den ersten Milieuschutzgebieten von Tempelhof-Schöneberg: „Damit nimmt die Politik in Kauf, dass Wohnungen verfallen, nicht zeitgemäß oder gar nicht modernisiert oder saniert werden und dem Wohnungsmarkt nachher vielleicht gar nicht mehr zur Verfügung stehen.“ Es gehe hier „mit Volldampf zurück in die Vergangenheit“. Der Verband BBU beklagt, dass

der Milieuschutz energetische Modernisierungen verhindere: „Falsch verstandener Mieterschutz statt dringend notwendigem Klimaschutz“, urteilt der BBU. Immer wieder fällt das Schlagwort „Denkmalschutz für Außenklo und Ofenheizung“, und es werden die elenden Wohnverhältnisse, die Heinrich Zille vor 100 Jahren unter dem Titel „Mein Milljöh“ karikiert hat, an die Wand gemalt. Wären die Kassandrarufe zutreffend gewesen, dann würden große Teil der Berliner Innenstadt heute schlimme Verfallserscheinungen zeigen. Es gibt inzwischen 81 Milieuschutzgebiete in 11 Bezirken, größtenteils innerhalb des S-Bahn-Rings. Der Milieuschutz heißt offiziell „soziale Erhaltungsverordnung“. Geschützt werden eigentlich nicht die einzelnen Mieter:innen, sondern die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Zu den Modernisierungsmaßnahmen, die im Milieuschutz nicht genehmigt werden, zählen unter anderem die Nachrüstung

von besonders teuren Aufzügen, der Einbau eines zweiten Bades, der Anbau von Zweitbalkonen und Wärmedämmungen, die über den gesetzlich geforderten Standard hinausgehen. Auch unnötige Grundrissänderungen und der Abriss von Wohnraum werden unterbunden. Die allgemein übliche Wohnungsausstattung, zum Beispiel der Ersteinbau eines Bades oder einer Zentralheizung, müssen die Ämter aber immer ohne Auflagen zulassen – auch wenn dies allein oft schon hohe Mietsteigerungen verursacht.

Klimaschutz und Mieterschutz schließen sich nicht aus

Es kann also überhaupt keine Rede davon sein, dass der Milieuschutz Substandard-Wohnungen schützt. Man kann ihm auch nicht vorwerfen, Barrierefreiheit zu verhindern, denn die nicht genehmigungsfähigen nachträglich ange-



Der Milieuschutz ist kein Weck-Glas: Nicht Außenklo und Ofenheizung werden konserviert, sondern eine zeitgemäße Ausstattung geschaffen, die den Bewohner:innen das Bleiben im Viertel weiterhin erlaubt

bauten Aufzüge hätten ihre Zugänge in aller Regel auf halber Treppe und wären somit allenfalls ein Bequemlichkeitsgewinn. Der Vorwurf, der Milieuschutz erschwere den Klimaschutz, ist ebenso fadenscheinig, denn nur in den seltensten Fällen wollen Vermieter:innen über die energetischen Mindestanforderungen hinaus modernisieren – beklagt doch die Immobilienwirtschaft ständig, die Klimaanforderungen seien viel zu hoch.
Jens Sethmann

9 Wohneigentum löst Probleme am Mietwohnungsmarkt

Die Legende von der Entlastung des Mietwohnungsmarktes durch Wohneigentum durchzieht die Geschichte der Bundesrepublik: Mit einer ersten steuerlichen Abzugsfähigkeit von Investitionen im selbstgenutzten Eigentum, beschlossen 1951, und der bald darauf eingeführten Wohnungsbauprämie begann die große Ära der Eigentumsförderung. Sie sollte eine Antwort auf die dramatische Wohnungsnot nach Kriegsende sein und es dem Mittelstand ermöglichen, Eigenheime zu bauen, Vermögen zu bilden – aber auch Mietwohnungen für ärmere Haushalte freizumachen.



Attraktivität und staatliche Förderung von Eigentum gehen fast immer zu Lasten von Mieter:innen

Gerade dieses Kalkül ging nie wirklich auf. Dennoch wurden immer neue Förderprogramme aufgelegt. Zu einem der finanzstärksten gehörte die Eigenheimzulage (1995-2005), die auf mehr Wohneigentum in Ostdeutschland zielte. 2006 resümierte ein Gutachter des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW): Eine hohe Wohneigentumsquote würde immer als Erfolg hingestellt, obwohl damit auf der anderen Seite ein schwach ausge-

prägter Mietwohnungsmarkt einhergehe. „Die Behauptung, Wohnungseigentum löse alle Probleme, ist ein Trugschluss“,

Für Einkommensschwache ist derzeit ein Immobilienkauf illusorisch

schätzt auch der Soziologe und Stadtforscher Armin Hentschel ein. „Im Gegenteil – die vorrangige Förderung und

damit Attraktivität von Wohneigentum geht immer zu Lasten von Mietern, wie man beim Thema Umwandlung und Eigenbedarf sieht.“ Und das nur zu deutlich: Zwischen 2013 und 2023, wurden in Berlin über 157 000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Für jene, die zur Miete leben, eine bedrohliche Entwicklung, selbst wenn sie erst einmal ein Vorkaufrecht haben.

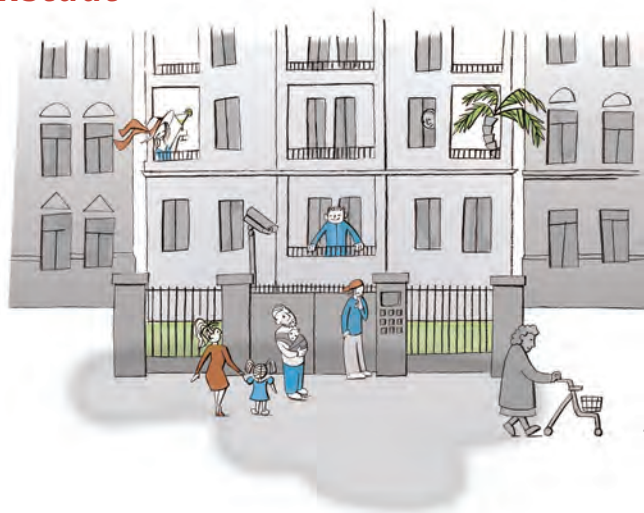
Armin Hentschel: „Bei den derzeitigen Marktpreisen ist jeder Gedanke an einen Immobilienkauf für Einkommenschwächere völlig unrealistisch!“ Sehr viel realer dagegen ist die Eigenbedarfskündigung, nicht selten vorgebracht unter fadenscheinigen Gründen. BMV-Beratungs-Statistiken zeigen einen bedrohlichen Trend: Seit 2019 suchten 5867 Mitglieder rechtlichen Beistand

wegen einer Eigenbedarfskündigung. Tendenz: steigend. „Die schlimmsten Auswüchse erleben wir bei privaten Vermietern, weil sie auf Verschuldung und ein unberechenbares Zinsumfeld angewiesen sind“, erklärt Armin Hentschel. In ihrem Wohnmarktreport Berlin 2024 stellten der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp und der globale Immobiliendienstleister

CBRE fest: Private Kleinvermieter setzen immer stärker auf möblierte Wohnungen – eben auch, um den Kapitaldienst der Finanzierung bedienen zu können. Das habe nicht nur deutlich gestiegene Mietpreise zur Folge, sondern führe auch zu einem drastischen Rückgang an freien unmöblierten Mietwohnungen.
Rosemarie Mieder

10 *Es gibt kein Recht auf Wohnen in der Innenstadt*

Der prominenteste Vertreter dieser These war Klaus Wowereit, Regierender Bürgermeister von 2001 bis 2014. In seiner Amtszeit hat Berlin zehntausende landeseigene Wohnungen verkauft, die Anschlussförderung für Sozialwohnungen gestrichen und zur „Marktbereinigung“ 3000 kommunale Plattenbau-Wohnungen abgerissen. Der anfangs noch entspannte Berliner Wohnungsmarkt entwickelte sich in dieser Zeit zu einer Spielwiese von Immobilien-Heuschrecken, Mietpreistreibern, Eigentumsumwandlern und Betongold-Spekulanten.



Es gibt ein Recht auf Wohnen in der Innenstadt und das ist käuflich

Ein Recht auf Wohnen in der Innenstadt ist in keinem Gesetz festgeschrieben. Das Grundgesetz kennt überhaupt kein Recht auf Wohnen. In der Berliner Landesverfassung heißt es aber immerhin: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum.“

Auch die SPD-Stadtentwicklungssenatoren Michael Müller und Andreas Geisel ließen sich 2012 beziehungsweise 2015 mit dem Ausspruch zitieren: „Es gibt kein Recht auf Innenstadt.“ Wo dieser Satz fällt, dient er meistens zur Rechtfertigung von Verdrängungsprozessen. Leute, die wegen Mietsteigerungen gezwungen sind, ihre zentrumsnahe Wohnung aufzugeben und an den Stadtrand zu ziehen, sollen sich nicht beschweren. Dem liegt eine rein kapitalistische Sichtweise auf die Stadt zugrunde: Zentrale Stadtviertel haben die höchste Lagegunst und müssen deshalb am teuersten sein. Für Menschen mit genug Geld


existiert ein Recht auf Innenstadt – es ist käuflich. In Berlin ist der Spruch, es gäbe kein Recht auf Innenstadt, auch eine Kampfansage an das wohnungspolitische Erbe von Ost- und West-Berlin. Die DDR hat ganz selbstverständlich auch rund um

Kampfansage an das wohnungspolitische Erbe

den Alexanderplatz viele Wohnungen gebaut. In West-Berlin gehörten Wedding, Moabit, Kreuzberg und Nord-Neukölln zu den billigsten und unbeliebtesten Wohngebieten, so dass der Senat mit der Internationalen Bauausstellung 1984/87 versuchte, durch den Bau von Sozialwohnungen „die Innenstadt als Wohnort“ wiederzugewinnen. Mit diesen „unnormalen“ Vorwende-Zuständen soll nun Schluss sein.

„Es gibt kein Recht auf Innenstadt“ ist für Politiker:innen auch eine bequeme Ausrede, um nichts gegen die galoppierende Segregation der Stadt unternehmen zu müssen. In Paris oder London – oft als Vorbild-Metropolen für Berlin hingestellt – kann man sehen, wohin es führt, wenn man eine Stadt ganz den Kräften der Marktwirtschaft überlässt: Die City ist ein reines Geschäfts- und Touristenviertel, Normalverdiener können sich im Stadtgebiet angemessenen Wohnraum nicht mehr leisten, müssen weit außerhalb der Stadt wohnen und sich täglich in endlose Pendlerströme einreihen, während Arme ihr Dasein in Großsiedlungen fristen – mit großen Mängeln in Infrastruktur und Bausubstanz. Für die „Berliner Mischung“, derer man sich in dieser Stadt so gern rühmt, ist der Satz „Es gibt kein Recht auf Innenstadt“ ein Schlag ins Gesicht.

Jens Sethmann

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes


Zahlungsverzug und ordentliche Kündigung

a) Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

BGH vom 23.10.2024 – VIII ZR 106/23 –

BGH vom 23.10.2024 – VIII ZR 177/23 –


 Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt mit diesen beiden Urteilen seine bisherige Rechtsansicht. Der zweite Leitsatz enthält einen recht deutlichen „Wink mit dem Zaunpfahl“, dass der Gesetzgeber dieses – wohl auch für den BGH – leidige Problem zugunsten der Mieterseite lösen möge.

Mietpreisbremse

Die Verordnung des Landes Berlin vom 19.5.2020 zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung) ist rechtmäßig. § 556 d Abs. 2 BGB in der seit dem 1.4.2020 geltenden Fassung ist als Ermächtigungsgrundlage der Verordnung verfassungsgemäß.

BGH vom 18.12.2024 – VIII ZR 16/23 –

 Langfassung im Internet

Aus der Presseerklärung des Bundesgerichtshofes: Die Kläger sind seit September 2015 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin.

Die Wohnung unterlag zunächst aufgrund der durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin vom 28. April 2015 (Erste Berliner Mietenbegrenzungsverordnung) mit Wirkung bis zum 31. Mai 2020 erfolgten Ausweisung der gesamten Stadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB zur Begrenzung der Miethöhe bei der Wiedervermietung (sogenannte Mietpreisbremse) in der Fassung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21. April 2015.

Am 19. Mai 2020 erließ der Senat von Berlin – nunmehr gestützt auf die Vorschrift des § 556 d Abs. 2 BGB in der durch das Gesetz vom 1. April 2020 verlängerten Fassung – die Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung, die zum 1. Juni 2020 in Kraft trat und mit Wirkung bis zum 31. Mai 2025 erneut die gesamte Stadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweist.

Die Kläger sind der Ansicht, die in ihrem Mietvertrag für den Zeitraum von Januar bis September 2022 vereinbarte Mietstaffel, welche eine Nettokaltmiete von monatlich 1931 Euro vorsieht, verstoße gegen die vorgenannten Vorschriften zur Mietpreisbremse. Sie begehren unter anderem die Feststellung, dass sich die von ihnen in diesem Zeitraum geschuldete Nettokaltmiete – entsprechend der bei Beendigung des Vormietverhältnisses geltenden Mietstaffel – lediglich auf monatlich 1280 Euro belaufe. Die Beklagte hält hingegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse in der verlängerten Fassung für verfassungswidrig und die hierauf gestützte Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung für unwirksam. Jedenfalls sei aber bei Anwendung dieser Vorschriften zur Bestimmung der höchstzulässigen Miete auf die von ihr mit dem Vormieter für denselben Zeitraum vereinbarte – höhere – Mietstaffel abzustellen, auch wenn diese wegen der Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt sei.

Die Klage hatte insoweit vor dem Amtsgericht Erfolg. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die zulässige Höhe der von den Parteien vereinbarten Mietstaffel (auch) in dem vom Feststellungsbegehren umfassten Zeitraum anhand der (verlängerten) Vorschriften zur Mietpreisbremse zu beurteilen ist und die von den Klägern danach geschuldete Nettokaltmiete – weil es gemäß § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB auf die bei Beendigung des Vormietverhältnisses geltende Höhe der Mietstaffel ankommt – nicht mehr als monatlich 1280 Euro betrug.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§§ 556 d ff. BGB) – und damit die vom Senat von Berlin für den Erlass der Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung herangezogene Ermächtigungsgrundlage des § 556 d Abs. 2 BGB – genügen auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden verlängerten Fassung den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

Insbesondere verstoßen sie nicht gegen die in Art. 14 Abs. 1 GG verbürgte Eigentumsgarantie, sondern erweisen sich als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber verfolgt mit der gesetzlichen Miethöhenregulierung (weiterhin) ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes Regelungsziel, nämlich auf angespannten Wohnungsmärkten dem überdurchschnittlich starken Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen entgegenzuwirken und hierdurch den Zugang der Bevölkerung zu bezahlbaren Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel zu sichern.

Die gesetzliche Regelung ist zur Erreichung dieses Ziels auch (weiterhin) geeignet und erforderlich. Insoweit verfügt der Gesetzgeber über einen (weiten) Beurteilungs- und Prognosespielraum. Aus den von ihm herangezogenen Untersuchungen ergibt sich, dass die für die Einführung der gesetzlichen Miethöhenregulierung maßgebliche Ausgangslage im Wesentlichen fortbesteht und sich die angespannte Lage in vielen Gebieten bislang noch nicht (ausreichend) deutlich gebessert hat, wengleich durch die Miethöhenregulierung eine Verlangsamung der Mietdynamik erreicht wurde. Ein anderes gleichwertiges, zweifelsfrei – auch kurzfristig – vergleichbar wirksames (milderer) Mittel, mit dem die weiterhin angestrebte rasche Verlangsamung des Anstiegs der Wiedervermietungsmieten bis zum Wirksamwerden der regelmäßig erst mittel- bis langfristig wirkenden wohnungsmarktpolitischen Maßnahmen erreicht werden könnte, ist nicht ersichtlich.

Die in der geänderten Verordnungsermächtigung gemäß § 556 d Abs. 2 BGB vorgesehene Verlängerung der gesetzlichen Miethöhenregulierung bis längstens zum

31. Dezember 2025 stellt auch eine im Verhältnis zu dem angestrebten Zweck angemessene Maßnahme dar. Der Gesetzgeber hat die Grenzen des ihm insoweit zustehenden Gestaltungsspielraums nicht überschritten.

Das Regelungskonzept der §§ 556 d ff. BGB einschließlich der dort vorgesehenen Ausnahmen trägt auch den Interessen der Vermieter hinreichend Rechnung. Insbesondere kann trotz der fortschreitenden Geltungsdauer nicht festgestellt werden, dass die vom Vermieter nach den §§ 556 d ff. BGB erzielbare Wiedervermietungsmiete einen hinreichenden Marktbezug nicht mehr aufweisen würde.

Die Verlängerung der Geltung der Vorschriften zur Mietpreisbremse wahrt zudem die Grenze der Zumutbarkeit und begegnet auch im Hinblick auf die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Insbesondere konnten Vermieter nicht davon ausgehen, dass die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeführten Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete mit dem Auslaufen der zeitlichen Geltungsdauer der jeweiligen Landesverordnung entfallen und damit künftig Neuabschlüsse von Mietverträgen beziehungsweise künftig fällig werdende Mietstaffeln in bestehenden Mietverträgen einer gesetzlichen Miethöhenregulierung nicht mehr unterliegen würden.

Die auf der nach alledem verfassungsgemäßen Ermächtigungsgrundlage des § 556 d Abs. 2 BGB erlassene Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung hält sich im Rahmen des dem Senat von Berlin von der gesetzlichen Ermächtigung eingeräumten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums und genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Insbesondere ist sie in einer den Anforderungen des § 556 d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB entsprechenden Art und Weise begründet.

Instanzen-Rechtsprechung

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Die mit einem Zahlungsverzug begründete Pflichtverletzung des Mieters ist nicht allein deshalb „erheblich“ i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil der Zahlungsrückstand summenmäßig über eine Monatsmiete hinausgeht (hier: Zahlungsrückstand in Höhe von 812,23 Euro). Für die Erheblichkeitsprüfung ist vielmehr auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen.

LG Berlin II vom 23.5.2024

– 67 T 30/24 –, mitgeteilt von

VRiLG Michael Reinke

➔ Langfassung im Internet

Die im Leitsatz getroffene Aussage gilt nur für die ordentliche, nicht aber für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs.

Kündigung mittels beA

Wird der die Kündigung enthaltene per beA eingereichte Schriftsatz beim Gericht ausgedruckt und dieser Ausdruck dann der Prozessbevollmächtigten des Mieters übermittelt, führt dies dazu, dass die erforderliche Schriftform des § 568 BGB nicht eingehalten ist.

LG Berlin II vom 4.6.2024

– 63 S 81/24 –, mitgeteilt von

RA Kaya Özkök

Das Gericht führt aus: „Wenn die Schriftform durch die elektronische Form ersetzt werden soll, muss der Aussteller der Erklärung dieser seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen. Darüber hinaus ist notwendig, dass das signierte elektronische Dokument mit der Signatur in den Empfangsbereich des Adressaten gelangt. Dies folgt aus den in § 130 Abs. 1 S. 1 BGB verankerten allgemeinen Grundsätzen zum Wirksamwerden von Willenserklärungen durch Zugang. Soll eine formbedürftige Willenserklärung durch Zugang wirksam werden, so muss sie dem Adressaten in der entsprechenden

Form tatsächlich zugehen. Es ist allgemein anerkannt, dass bei einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärungen – wie einer Kündigung – die Schriftform des § 126 Abs. 1 BGB nur dann eingehalten ist, wenn die den Anforderungen dieser Formvorschrift entsprechende Erklärung im Original dem Adressaten tatsächlich zugeht. Der Zugang einer Kopie reicht auch dann nicht aus, wenn eine der Formvorschrift entsprechende Erklärung tatsächlich existiert. Keine anderen Grundsätze gelten für die Einhaltung der elektronischen Form nach § 126 a Abs. 1 BGB, da diese eine gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form lediglich ersetzt, mithin an deren Stelle tritt, ohne die im Übrigen anwendbaren Grundsätze zu berühren, welche für schriftliche Erklärungen gelten. Substituiert wird bei einer elektronischen Erklärung lediglich die sonst erforderliche eigenhändige Namensunterschrift bzw. das notariell beglaubigte Handzeichen, weil diese mangels gegenständlicher Verkörperung einer elektronischen Erklärung faktisch nicht damit unterzeichnet werden können. Dementsprechend ist es zur Wahrung der elektronischen Form erforderlich, dass die mit gültiger Signatur versehene elektronische Erklärung mit dieser Signatur an den Adressaten abgesandt wird und diesem zugeht. Der vom Gericht per Postzustellung übersandte Ausdruck genügt weder der Schriftform noch der elektronischen Form.“

Diskriminierung nach dem AGG

Wenn der Vermieter einer ihm gesetzlich auferlegten Handlungspflicht nicht hinreichend nachkommt, durch die im Sinne des § 5 AGG eine bisher benachteiligte Gruppe gezielt gefördert werden soll, ist eine im Sinne von § 3 Abs. 1 AGG durch Unterlassen ausgelöste unmittelbare Benachteiligung gegeben. Die Benachteiligung liegt dabei in der Vorenthaltung eines gesetzlich eingeräumten Vorteils, dessen Ziel es ist, bestehende Nachteile zu beseitigen oder zu verhindern. Eine davon betroffene Person wird

weniger günstig behandelt, als es das Gesetz zur Herstellung gleicher Chancen für erforderlich hält.

LG Berlin II vom 30.9.2024 – 66 S 24/24 –, mitgeteilt von der ZK 66 des LG Berlin
👉 Langfassung im Internet

Der Ehemann des Mieters war auf den Rollstuhl angewiesen. Im vorliegenden Verfahren klagte er auf Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 3 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Das Wohnungsunternehmen hatte es nämlich unterlassen, dem Mieter die von diesem verlangte Zustimmung zum Bau einer Rollstuhlrampe zur Hauseingangstür zu erteilen. Das Wohnungsunternehmen war jedoch – wie im vorangegangenen Klageverfahren rechtskräftig festgestellt wurde – verpflichtet, den beanspruchten barrierefreien Zugang zur Wohnung zu gestatten. Die gemäß § 554 Abs. 1 BGB geschuldete Zustimmung zu dem Vorhaben wurde durch die inzwischen rechtskräftige Verurteilung aus dem Vorprozess ersetzt.

Das Landgericht sprach dem Kläger eine Entschädigung nach dem AGG in Höhe von 11 000 Euro zu und begründete wie folgt:

Die Pflicht zur Zustimmung nach § 554 BGB stelle eine positive Maßnahme im Sinne des § 5 AGG dar, weil sie eine Handlungspflicht des Vermieters darstelle. Sie bedeute eine Ausnahme von dem Grundsatz, wonach der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags den Umfang des Gebrauchsrechts erweitert (wie es z. B. bei der Genehmigung eines Umbaus der Mietsache durch den Mieter der Fall sein könnte). Nach § 554 BGB bestehe demgegenüber ein gesetzlicher Anspruch des behinderten Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zur baulichen Veränderung der Mietsache. § 554 BGB umfasse auch Veränderungen außerhalb der Wohnung, wie sie z. B. im Treppenhaus notwendig sein können, damit ein Nutzer mit Behinderung die Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen könne.

Dem Kläger sei durch das Verhalten der Vermieterin der ihm durch § 554 BGB eingeräumte Vorteil vorenthalten worden. Anders als anderen Mietern, die nicht von einer Behinderung betroffen sind, würde dem Kläger der ihm zustehende barrierefreie Zugang zur Wohnung rechtswidrig versagt.

Die Vermieterin habe vorliegend ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt, indem sie ihre Erlaubnis zum Bau einer Rampe nicht erteilte, obwohl dem Ehemann des Klägers nach § 554 BGB ein Anspruch hierauf zustand. Die Vorschrift sei eine positive Norm im Sinne des § 5 AGG, die dazu diene, Nachteile im Zusammenhang mit einer Behinderung zu beseitigen. Eine entsprechend unmittelbare Benachteiligung liege unabhängig davon vor, ob die Vermieterin aufgrund eines Rechtsirrtums zu einer anderen Auffassung gelangt sei. Das Risiko einer rechtswidrig zu engen Auffassung von eigenen Pflichten sei jedem Rechtsunterworfenen selbst auferlegt. Der Fall liege im Kern nicht anders, als der Fehler eines Vermieters, der z. B. den Ersatz eines Mietausfallschadens nach unberechtigter Verweigerung einer vom Mieter angefragten Untervermietungserlaubnis schuldet, wenn er die maßgebliche Rechtslage falsch einschätzt.

Vorliegend habe die Benachteiligung zwei Jahre lang angehalten: Mit Schreiben vom 28.11.2020 habe der Ehemann des Klägers von der Vermieterin erstmals die Zustimmung zum Bau einer Rampe begehrt; erst Ende November 2022 wurde die Zustimmung durch die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Urteils erteilt.

Der Anspruch auf Entschädigung scheitere auch nicht daran, dass der Kläger selbst nicht Partei des Mietvertrages sei. Der Schutzbereich des § 554 BGB kenne eine derart formale Grenzziehung gerade nicht. Ziel des Gesetzgebers war es, nicht nur auf eine Behinderung des Mieters abzustellen, sondern Umbauten auch zuzulassen, wenn etwa in der Wohnung lebende Angehörige oder der Lebensgefährte des Mieters behindert seien.

Ein sachlicher Grund gemäß § 20 Abs. 1 S. 1 AGG, der die Benachteiligung des Klägers rechtfertigen könnte, sei nicht gegeben. Die von einer Rampe ausgehenden Gefahren und Risiken und auch eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht stellten keine sachlichen Gründe für die Verweigerung der Zustimmung dar. Der Kläger habe auch die zweimonatige gesetzliche Ausschlussfrist des § 21 Abs. 5 AGG gewahrt. Denn das Verhalten der Vermieterin sei als eine Dauerhandlung aufzufassen mit der Folge, dass der begründete Anspruch des Klägers auf Zustimmung zu den Baumaßnahmen nicht verjähren könne, solange die Zustimmung nicht erfolgt ist.

Die Dauerhandlung der Vermieterin wirkte bis zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des am 11.11.2022 verkündeten rechtskräftigen Urteils im Zustimmungsverfahren fort. Denn erst mit Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils sei die Fiktion der Abgabe einer Willenserklärung nach § 894 S. 2 ZPO eingetreten. Der Kläger habe die zweimonatige Ausschlussfrist daher gewahrt, indem er seinen Anspruch mit anwaltlichen Schreiben vom 6.12.2022 geltend gemacht habe.

Für die Bemessung des nach § 21 Abs. 2 Satz 3 AGG angemessenen konkreten Geldbetrages komme es darauf an, wie intensiv das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen verletzt wurde. Es bestehe ein weites Ermessen des Gerichts, wobei sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen seien.

Die Höhe der Entschädigung erscheine auch angesichts der besonders hartnäckigen Verweigerungshaltung der Vermieterin gerechtfertigt. Die erste Reaktion der Vermieterin auf die Anfrage des Ehemanns des Klägers vom 28.11.2020 erfolgte erst mit Schreiben vom 17.5.2021, also nach fast sechs Monaten. Bis dahin waren noch zwei weitere Erinnerungsschreiben vom 29.1.2021 und 26.4.2021 erforderlich geworden, bevor überhaupt eine Reaktion der Vermieterin erfolgte. Im Schreiben vom 17.5.2021 und einem weiteren vom 2.6.2021 lehnte die Ver-

mieterin den Bau einer Rampe ab, ohne sich im Mindesten erkennbar inhaltlich mit dem Anliegen auseinanderzusetzen zu haben.

Im Schreiben vom 2.6.2021 wurde darüber hinaus – ohne jede substantiierte Darlegung und offensichtlich ohne jede Prüfung vor Ort – behauptet, dass kein Platz für eine Rampe vorhanden sei. Selbst nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens, das ausreichenden Platz bescheinigte, hielt die Vermieterin weiter an diesem Argument fest. Ihre Stellungnahmen erweckten so zusehends den Eindruck, dass sie sich nicht mit den spezifischen Gegebenheiten des Falles auseinandersetzte (und auseinandersetzen wollte), sondern lediglich ergebnishaft zur Ablehnung des Anliegens gelangen wollte.

Damit habe die Vermieterin sich volle zwei Jahre lang ignorant gegenüber den Folgen ihrer Weigerung verhalten und sich zu keiner Zeit der naheliegenden Tatsache geöffnet, dass der Kläger während des gesamten Verfahrens nicht eigenständig seine Wohnung verlassen oder in sie hineingelangen konnte. Anstelle eines lösungsorientierten Handelns legte sie eine hartnäckige rechtswidrige Haltung an den Tag.

Angesichts des Umstandes, dass die Vermieterin über mehr als 74 000 Wohnungen verfügt, sei die hier zuerkannte Entschädigung in Höhe von 11 000 Euro auch geeignet und erforderlich, um eine Genugtuungsfunktion zugunsten des Klägers und eine abschreckende Wirkung gegenüber der Vermieterin zu erzielen. Die festgesetzte Entschädigung entspreche als ein durchaus erheblicher Zahlbetrag aus Sicht des Klägers der Schwere und Erheblichkeit der auf seiner Seite eingetretenen Einbußen an Selbstbestimmtheit und Lebensqualität. Gemessen an den wirtschaftlichen Verhältnissen der Vermieterin, die ein besonders großes Immobilienunternehmen sei, erweise sich die Höhe der Entschädigung zwar als fühlbar, aber nicht als eine Belastung, die etwa außer Verhältnis zum verursachten Schaden stünde, oder die existenziell wirtschaftlichen Interessen der Vermieterin tangieren könnte.

Kündigung mittels beA


1. Auch nach altem Recht, das für vor dem 1.9.2001 abgeschlossene Mietverträge nach Art. 229 § 3 EGBGB fort gilt, war die Kündigung eines Mietverhältnisses mit Kettenbefristung (Verlängerungsklausel) vom Vorliegen eines berechtigten Interesses abhängig.

2. Wird in der Kündigung wegen Eigenbedarfs lediglich angegeben, der Vermieter befinde sich in Trennung und sei daher auf die Wohnung angewiesen, genügt dies den Anforderungen an eine wirksame Kündigungsbegründung nicht. Vielmehr hätte der Vermieter Angaben zur seiner Wohnsituation machen müssen, weil sich aus dieser der angebliche Bedarf ergab. Die Angabe, sich in Trennung zu befinden, spricht nämlich alleine nicht für einen anderen Wohnbedarf. Denkbar ist beispielsweise, dass die bisherige Partnerin die gemeinsame Wohnung verlassen hat oder dass er bereits eine andere Wohnung bezogen hat. Eine Begründung genügt dann nicht, wenn sich das Gericht einen wesentlichen Teil der Begründung selbst ausdenken muss.

3. Wird während des Prozesses von der Vermieterseite mit der Klageschrift gekündigt und wird die Klageschrift zwar per besonderem elektronischem Anwaltspostfach (beA) eingereicht, aber nicht gemäß § 126 a Abs. 1 BGB qualifiziert elektronisch signiert, fehlt es an der für Kündigungen nach § 568 Abs. 1 BGB erforderlichen Schriftform. Die Kündigung ist dann unwirksam.

Aber auch wenn die Klageschrift qualifiziert signiert wird, ist die Form nicht gewahrt, wenn der Mieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht anwaltlich vertreten ist. Denn ein nicht anwaltlich vertretener Beklagter kann nicht überprüfen, ob diese Voraussetzung vorlag, weil er dazu nicht über die entsprechende Vorrichtung verfügt.

AG Schöneberg vom 22.8.2024 – 7 C 49/24 –, mitgeteilt von RAin Evelyn Meyer

 Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
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

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

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
in der Frankfurter Allee

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, 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

U 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 U 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,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Mi 14-16 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

HILFE ZUR WOHNUNGSABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 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,

☎ 030-90 173-38 60

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-7879 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de ☎ 030-226 26-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

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

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel,

Rico 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

☎ 030-226 26-144

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Andreas Berg, Sophie Mödig
Kontakt: bmV-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Montag im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović, 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 Gläser-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



Komposition: Adlene Sanchez/Sydekadobe.com

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

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



WIR GEHEN WÄHLEN, DENN WIR MIETER:INNEN ZÄHLEN JETZT!

WAHLAUFRUF ZUR BUNDESTAGSWAHL 23. Februar 2025

Die Debatten um die Mietpreisbremse haben klar gezeigt, wo die einzelnen Parteien stehen. Ihre Verlängerung wurde blockiert – und nun droht, dass sie Ende 2025 komplett ausläuft. Doch das können wir nicht zulassen!

Dringende Reformen sind nötig, um die galoppierenden Mieten zu stoppen, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum zu verhindern und sicherzustellen, dass die Kosten der Wärmewende nicht allein auf die Mieter:innen abgewälzt werden.

Jetzt zählt jede Stimme! In dieser MieterMagazin-Ausgabe finden Sie die Wahlversprechen der Parteien und eine Analyse, was diese in den letzten Jahren für die Rechte der Mietenden geleistet haben. Prüfen Sie genau – und entscheiden Sie bewusst.

Gehen Sie bitte zur Wahl – es geht um unsere Zukunft als Mieter:innen!

Achten Sie insbesondere darauf, was die Parteien zu folgenden Themen versprechen:

- Wirksame Mietpreisregelungen
- Bodenpreise
- Sozialer Wohnungsbau
- Vorkaufsrecht
- Klimaschutz und gerechte Verteilung der Kosten
- Neue Wohngemeinnützigkeit
- Mietrechtsreformen bei Eigenbedarf und Indexmieten
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen



Und wenn Sie sich für die Briefwahl entscheiden – denken Sie daran, dass bis zur Bundestagswahl am 23. Februar 2025 nur knapp zwei Wochen Zeit bleiben, um die Briefwahlunterlagen zu beantragen.

Ab sofort können Sie die Unterlagen hier anfordern:

olmera.verwalt-berlin.de/std/IWS/start.do?mb=1

Sie finden die neuesten Infos, Wahlprüfsteine und Forderungen auf **www.berliner-mieterverein.de**

Ihre Ulrike Hamann-Onnertz, Wibke Werner und Sebastian Bartels
Geschäftsführung des Berliner Mietervereins