



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

Mai  
5/2024

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



# Der Wohnungstausch hat zu viele **Hürden**

**TAGUNG ZUR  
VONOVIA**

**Verstehen und  
widerstehen**

**MIETPREISBREMSE**

**Verlängerung nach  
Hängepartie**

**BEDROHTE  
NAHVERSORGUNG (3)**

**Hausärzte sind keine  
beliebten Mieter**

## Viel Wissen für wenig Geld



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

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

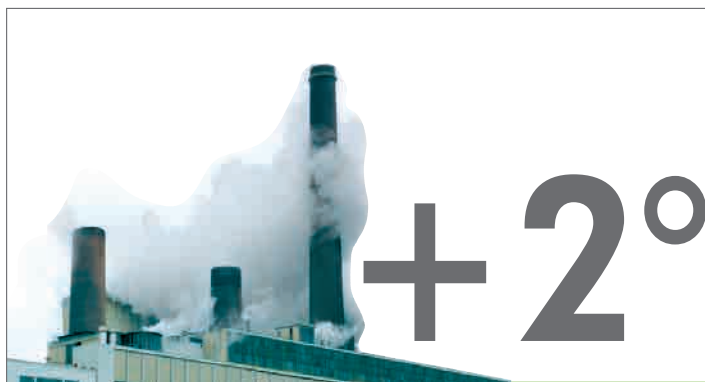
## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



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



## Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an:  
[www.bund.net](http://www.bund.net)



Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit:	
<b>Konkrete Lösungen fehlen</b> .....	6
Wohnungsversorgung für Frauen:	
<b>Senat offenbart fehlenden Überblick</b> .....	6
Bezahlbares Wohnen:	
<b>Wirkung nur bei ernsthafter Anwendung</b> .....	7
Grünberatung: <b>Knete für Beete</b> .....	7
Milieuschutz und Abbau von Barrieren:	
<b>Unversöhnliche Vorschriften?</b> .....	8
3 Fragen an Renée Somnitz und Julian Zwicker von GIMA:	
<b>Eine Agentur für den sozial verträglichen Hauskauf</b> .....	8
„Schneller-Bauen-Gesetz“:	
<b>Muss die Stadtnatur den Sündenbock spielen?</b> .....	9
Buch: <b>Panorama einer Prachtallee</b> .....	9
Tempelhofer Feld: <b>Dialog mit vorbestimmtem Ausgang?</b> .....	10
Buch: <b>Selbstversuche: Wo im Alter leben</b> .....	10
Verbraucherschutz-Ministerin beim BMV:	
<b>Faire Preise und faire Bedingungen sind unerlässlich</b> .....	11
Rüge des Europarats: <b>Deutschland muss sich mehr anstrengen</b> ..	11
Umnutzung: <b>Vom Office zum Home</b> .....	12
Der besondere Fall: <b>Klage, Widerklage – Schreck lass nach</b> .....	12
Sozialwohnungen: <b>Kommt die Fehlbelegungsabgabe zurück?</b> .....	13
Web: <b>Kritische Begleitung der Berliner Stadtentwicklung</b> .....	13
Ombudsstelle für Mieter:innen bei den Landeseigenen:	
<b>Lotsen durch die Sonderregeln</b> .....	14
Neues Rechtsgutachten:	
<b>Verstößt möblierte Vermietung gegen den Milieuschutz?</b> .....	14
Angerburger Allee: <b>Rebellion in Westend</b> .....	15
Film: <b>(K)ein Klagegedicht über die verkaufte Stadt</b> .....	15

## TITEL

<b>Der Wohnungstausch hat zu viele Hürden</b> .....	16
---	----

## HINTERGRUND

„Die Miete ist zu hoch!“:	
<b>Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren</b> .....	21
Mietpreisbremse: <b>Verlängerung nach Hängepartie</b> .....	22
Tagung zur Vonovia: <b>Verstehen und widerstehen</b> .....	23
Bedrohte Nahversorgung (3):	
<b>Hausärzte sind keine beliebten Mieter</b> .....	24
Schönefeld und Umgebung:	
<b>Kleine Gründerzeit im Schatten der Hangars</b> .....	25
Verträge an der Haustür: <b>Abschluss unter Druck?</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	29

## SERVICE

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

16



Für den Wohnungstausch spricht vieles: Die Tauschpartner erhalten Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen, der Wohnungsmarkt wird entlastet, Mietwohnflächen werden ganz nebenbei zielgenauer genutzt und das Klima profitiert, denn manches Wohnungsbauprojekt bleibt ungebaut, weil überflüssig. Das Problem: **Der Weg zum Wohnungstausch ist ein Hindernis-Parcours.**



21

Wenn alle jemanden in ihrem Bekanntenkreis haben, der aus seiner Mietwohnung vertrieben wurde, wenn die Mietpreise im Dauersteigflug sind und Gesetzesreformen immer nur angekündigt werden, dann rufen die Verhältnisse nach einem **machtvollen Protest.**

25



Rund um den BER siedeln sich Betriebe und Industrien an. Zuzügler und Pendler kommen. Die kleinen **Orte im Schatten der Hangars erleben eine kleine Gründerzeit.**

Abbildungen: Nils Richter, Anna Blume, Christian Muhrbeck  
Titel: Lisa Smith



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

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

Betr.: MieterMagazin 11/2023, Seite 22/23, Silke Kettelhake: „Häusliche Gewalt – eine Erinnerung: Zwischen Prügel und Goldkettchen

## Männer miteinbeziehen

Auch wenn sie in der Minderheit sind: Es gibt auch häusliche Gewalt von Frauen an ihren Männern, wie dieser Bericht des Bundeskriminalamts von 2022 aufzeigt:

[www.bmi.bund.de/de/startseite/startseite-node.html](http://www.bmi.bund.de/de/startseite/startseite-node.html)

„aerzteblatt.de“ hat sich auch dazu geäußert:

[www.aerzteblatt.de/archiv/186686/Haeusliche-Gewalt-](http://www.aerzteblatt.de/archiv/186686/Haeusliche-Gewalt-)

[gegen-Maenner-Unbeachtet-und-tabuisiert](http://www.zeit.de/gesellschaft/2023-11/haeusliche-gewalt-gegen-maenner)

Und ebenso die „Zeit“:

[www.zeit.de/gesellschaft/2023-11/haeusliche-gewalt-gegen-maenner](http://www.zeit.de/gesellschaft/2023-11/haeusliche-gewalt-gegen-maenner)

Ich hätte es gut gefunden, wenn in ihrer umfangreichen Liste der Hilfe-Adressen auch eine Adresse für Männer erschienen wäre.

Ich habe kurz recherchiert und kenne selbst einige Männer, die häusliche Gewalt durch ihre Partnerin erfahren haben, daher fände ich die Einbeziehung des anderen Geschlechts durchaus angebracht, wenn man über häusliche Gewalt berichtet.  
M.K.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2024, Seite 18, Katharina Buri: „Ende des Nebenkostenprivilegs: Kabelempfang erfordert ab Juli einen Einzelvertrag“

## Bruttomiete um Kabelgebühren kürzen?

In Ihrem Beitrag wurden leider nur bereits bekannte Informationen zusammengestellt. Viel interessanter ist hier doch, wie bei alten Brutto-

kaltmietverträgen verfahren wird, in denen auch die Kabelgebühren enthalten sind. Da ich leider davon ausgehen muss, dass unsere Hausverwaltung in dieser Angelegenheit untätig bleibt, stellt sich mir – und sicher auch vielen anderen – die Frage, ob man die Bruttokaltmiete um den Betrag kürzen kann, den andere Mieter in diesem Wohnhaus künftig mit ihrem Einzelvertrag zahlen werden.

Erik Brehmer

Per E-Mail

Wir haben den BMV-Rechtsexperten Frank Maciejewski gefragt und der muss MieterMagazin-Leser Erik Brehmer leider enttäuschen: Ab 1. Juli 2024 entfällt die Umlagemöglichkeit für die monatlichen Grundgebühren von Breitbandkabelanschlüssen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (§ 2 S. 1 Nr. 15 b BetrKV). Da bei Bruttokaltmieten eine derartige Umlage nicht erfolgt ist (auch wenn die Kabelgebühren möglicherweise kalkulatorisch in der Miete enthalten waren), ändert sich bei diesen Mietverhältnissen mietpreisrechtlich ab Juli 2024 nichts.  
Die Redaktion

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 72. Jahrgang 2024

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Elke Augustin, Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: [a.erkana@berliner-mieterverein.de](mailto:a.erkana@berliner-mieterverein.de), Telefon 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg  
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Für Foto-Einsender Norbert Schropp ist es nicht einfach ein Haufen Bauschutt an der Straße der Pariser Kommune, sondern ein Denkmal für

## Moderne Architektur mit einer Halbwertszeit von 38 Jahren und 21 Tagen

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

# Berlin ist unsere Stadt!

**Kommt mit auf die Straße –  
am 1. Juni 2024 um 14 Uhr,  
Potsdamer Platz!**

## **Das Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahn sinn ruft zur gemeinsamen Demonstration auf:**

Für eine radikale Wende in der Wohnungspolitik zugunsten der Mieter:innen. Für bezahlbaren Wohnraum und einen bundesweiten Mietendeckel, für die Vergesellschaftung von Wohnraum und die Beendigung von Obdachlosigkeit. Für bezahlbare Räume von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen. Für eine soziale Wende, die nicht auf Kosten der Mieter:innen geht. Für mehr Schutz vor Indexmietverträgen und Eigenbedarfskündigungen. Gegen rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Zwangsräumungen sowie gegen Spekulation mit Boden in Stadt und Land.

Bündnis gegen Verdrängung und  
**#Mietenwahn**  
[www.mietenwahn.info](http://www.mietenwahn.info)

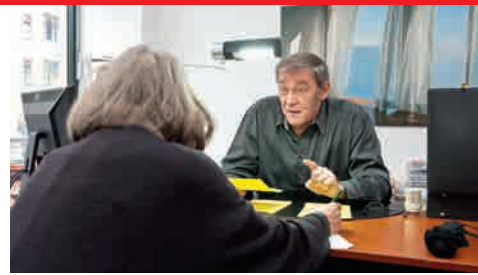


Foto: Sabine Münch

## Mieterberatung

### **Beratung mit Termin**

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

**Online-Terminvereinbarung:**

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

Servicetelefon ☎ 030-226 260

### **Akutberatung ohne Terminvereinbarung:**

Wir machen die Akutberatung attraktiver. Diese wird zeitlich ausgedehnt, aber auf weniger Beratungstage (überwiegend nachmittags) konzentriert:

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

**Davon abweichend:**

**Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:**

Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag.

**Beratungszentrum Frankfurter Allee:**

Vorrübergehend Donnerstag keine Beratung.

**Geschäftsstelle Spichernstraße:**

Hier keine Akutberatung ohne Termin.

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

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

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

## **Vorstandssprechstunde**

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

Nächste Termine: Mittwoch, 15. Mai und  
Mittwoch 19. Juni 2024, 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)*

## Gut zu wissen



**Berliner Mieterverein auch bei Facebook**

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

### **Änderung Ihrer persönlichen Daten**

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

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

### **MieterMagazin online lesen**

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

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

### **Mediation und Konfliktberatung**

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-226 26 187

E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

### **Berliner Sozialgipfel**

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

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

## AKTIONSPLAN GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

## Konkrete Lösungen fehlen

Deutschland verfolgt das Ziel, die Wohnungslosigkeit bis zum Jahr 2030 zu beenden. Das Bundesbauministerium hat nun einen Nationalen Aktionsplan (NAP) gegen Wohnungslosigkeit vorgelegt. Für die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) und den Deutschen Mieterbund (DMB) greift das Programm zu kurz.

Mit dem Aktionsplan will die Bundesregierung unter anderem Standards für Notunterkünfte erarbeiten, eine Kompetenzstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit einrichten und den Wissens- und Erfahrungsaustausch befördern. Zudem verweist das Bauministerium auf die bereits erfolgte Mittelerhöhung für den Sozialen Wohnungsbau und die Ausweitung des Wohngeldes.

Die BAG W begrüßt den Aktionsplan als „wichtigen Schritt“, weil die Bundesregierung damit erstmals

die Überwindung von Obdach- und Wohnungslosigkeit als sozialstaatlichen Pflichtauftrag versteht. Im einzelnen vermisst die BAG W aber greifbare Maßnahmen. „Leider fehlen im NAP-Entwurf an vielen Stellen konkrete Lösungen, wie wohnungslose Menschen, die mit besonders hohen Zugangshürden zum Wohnungsmarkt konfrontiert sind, mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden sollen“, kritisiert BAG W-Geschäftsführerin Sabine Bösing. Wünschenswert wären Bindungen und Quotierungen im Sozialwohnungsbestand für wohnungslose Menschen.

Aus Sicht des DMB reichen die vorgeschlagenen Maßnahmen des Aktionsplans nicht aus. Um Wohnungsverlusten vorzubeugen, sei es notwendig, die Regelung der Schonfristzahlung auch für ordentliche Kündigungen anzuwenden. Fast 50 Prozent aller wohnungslosen Menschen haben ihre Wohnung auf-

Foto: Sabine Mittermeier



Unterkünfte für Wohnungslose sollen künftig geregelten Standards folgen

grund von Mietschulden verloren. „Gerade im Mietrecht müssen jetzt die Weichen gestellt werden, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Dazu gehörten eine scharf gestellte Mietpreisbremse, die Ahndung von Wuchermieten und ein Mietenstopp im Bestand. „Warum diese Maßnahmen im Aktionsplan vollkommen ausgeklammert werden, erschließt sich mir ehrlicherweise überhaupt nicht“, so Siebenkotten.

Jens Sethmann

■ Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit: [www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/nap-gegen-wohnungslosigkeit/nap-gegen-wohnungslosigkeit-node.html](http://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/nap-gegen-wohnungslosigkeit/nap-gegen-wohnungslosigkeit-node.html)

## WOHNUNGSVERSORGUNG FÜR FRAUEN

## Senat offenbart fehlenden Überblick

■ Die vollständige Antwort auf die Anfrage ist nachzulesen unter <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-18269.pdf>

Trotz der bekannten Benachteiligung von Frauen auf dem Wohnungsmarkt liegen dem Senat weder Zahlen über ihren Anteil unter den Obdachlosen vor noch darüber, wie häufig sie bei der Wohnungssuche sexuelle Übergriffe erleben. Das ergab eine Anfrage im Abgeordnetenhaus.

Im Schnitt verdienen Arbeitnehmerinnen in Berlin 11 Prozent weniger als ihre männlichen Kollegen, heißt es in der Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf eine Anfrage des Linken-Abgeordneten Niklas Schenker. Alleinerziehende sind besonders häufig von Armut betroffen. Studien hätten gezeigt, dass kaum bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende auf dem freien Wohnungsmarkt vorhanden sind. Dennoch werden ihre speziellen Bedürfnisse wie beispielsweise die an den Wohnungszuschnitt bei den Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften schlicht nicht berücksichtigt, wie der Senat einräumte. Auch nicht abgewichen wird von der Vorgabe „ein Zimmer pro Person“ bei Sozialwohnungen. Eine Wohnung mit einem Schlafzim-

mer und einem Wohnzimmer mit offener Küche gilt als Zweizimmerwohnung – was für Alleinerziehende die Wohnsituation erheblich belastet.

Ein anderes Thema: Gewalt. Dass die Frauenhäuser aus allen Nähten platzen, ist kein Geheimnis. Gerade mal 521 Schutzplätze für von Gewalt betroffene Frauen und ihre Kinder stehen in Berlin zur Verfügung. „Der Senat hat sich bisher nicht ausreichend mit der besonderen Lage von Frauen auf dem Wohnungsmarkt auseinandergesetzt“, kommentiert Niklas Schenker. Auch die privaten Unternehmen müssten dazu bewegt werden, für das Geschützte Marktsegment oder für Housing First mehr Wohnraum für Frauen zur Verfügung zu stellen. Birgit Leiß

Foto: Sabine Münch



Die speziellen Anforderungen von Frauen an die Wohnungsversorgung bleiben unberücksichtigt

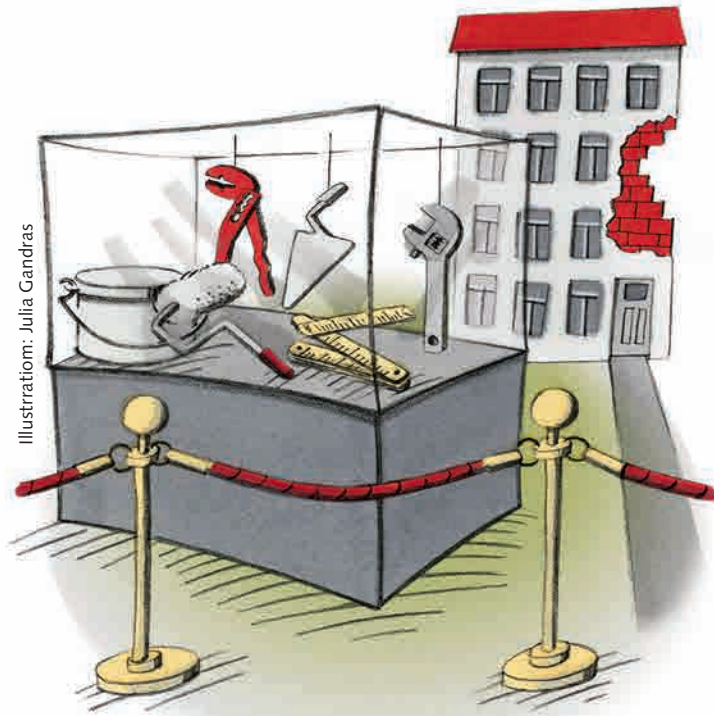
## BEZAHLBARES WOHNEN

# Wirkung nur bei ernsthafter Anwendung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat herausgefunden, dass Milieuschutz, Vorkaufsrecht, Umwandlungsvorbehalt und Zweckentfremdungsverbot den bezahlbaren Wohnraum gut absichern können. Voraussetzung: Die Instrumente werden auch ernsthaft genutzt.

In sieben Städten hat das BBSR untersucht, wie die Werkzeuge des Städtebaurechts zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum genutzt werden können. Wo ein Zweckentfremdungsverbot gilt, verringert es den Verlust an Wohnraum und entlastet die Mietentwicklung. Der Umwandlungsvorbehalt an Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt hat die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark zurückgedrängt und die damit verbundenen Mietsteigerungen in hohem Maße verhindert. Die auf Milieuschutzgebiete beschränkte Regelung, bei der Umwandlungen genehmigt werden müssen, wenn die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter verkauft werden dürfen, hat den Verdrängungsdruck hingegen nur zeitlich verschoben.

Das Vorkaufsrecht im Milieuschutz hat aber nur dann eine Wirkung, wenn es von den Städten tatsächlich auch ausgeübt werden kann. Das bloße Drohen mit dem Werkzeug nützt nichts, wenn die Verwaltung nicht in der Lage ist, den angedrohten Ankauf eines Gebäudes auch umzusetzen. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist das Vorkaufsrecht seit November 2021 allerdings kaum noch anwendbar. Die Bundesregierung macht indes keine ernsthaften Anstalten, die Regelungen zu korrigieren. Nach wie vor können aber in Milieuschutzgebieten Modernisierungen begrenzt werden. Der BBSR-Untersuchung zufolge wird dadurch die Verdrängungsdynamik gebremst. Bundesweit nutzen nur 22 Städte den



Gute Werkzeuge funktionieren auch gut – wenn man sie denn anwendet

Milieuschutz. Das Vorkaufsrecht wurde bisher nur von Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Leipzig angewandt. 40 Städte haben ein Zweckentfremdungsverbot. Um eine Umwandlungs- oder Zweckentfremdungssatzung zu erlassen, brauchen die Städte in Flächenländern eine

entsprechende Landesverordnung. Berlin setzt mit seinen Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverboten, seinen aktuell 81 Milieuschutzgebieten und der Nutzung des Vorkaufsrechts die rechtlichen Möglichkeiten konsequent um.  
Jens Sethmann

■ „Instrumente zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen“ (BBSR-Online-Publikation 06/2024) unter: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

## GRÜNBERATUNG Knete für Beete



Foto: Sabine Mittermeier

Grünberatung Kreuzberg

☎ 030 61 282701

Grünberatung Friedrichshain

☎ 030 291 83 48

Infos unter

[stadtteilausschuss-kreuzberg.de/gruenb.htm](http://stadtteilausschuss-kreuzberg.de/gruenb.htm)

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt, wie schon im Vorjahr, die Begrünung von Hinterhöfen oder Balkonen mit Hilfe eines Förderprogramms. Der Fokus liegt auf der Schaffung biodiverser Grünräume. Mieter:innen oder Hausgemeinschaften, die ihren Hof entsiegeln und daraus eine grüne Oase machen wollen – natürlich nur mit Zustimmung des Vermietenden – können bis zu 3000 Euro erhalten. Fachberatung gibt's gratis dazu. In allen anderen Bezirken gibt es Unterstützung nur für einzelne Kieze, etwa Quartiersmanagement-Gebiete. Die Grüne Liga e.V., für die die Hofbegrünung einst eines der wichtigsten Themen war, bietet aktuell nur noch alle zwei Wochen eine Zoom-Sprechstunde an, wie Geschäftsführerin Claudia Kapfer mit Bedauern mitteilt. Die Förderung der Beratungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde vor einigen Jahren eingestellt. „Wir sind auf der Suche nach Unterstützenden, um dieses Angebot wieder ausweiten zu können“, erklärt Kapfer.  
bl

## MILIEUSCHUTZ UND ABBAU VON BARRIEREN

# Unversöhnliche Vorschriften?

**Der Berliner Behindertenverband (BBV) und der Paritätische Wohlfahrtsverband fordern barrierefreie Milieuschutzgebiete. Häufig würden Umbaumaßnahmen in der Wohnung nicht genehmigt, weil sie als Aufwertung gelten. Kann das sein?**

Probleme gibt es nach den Erfahrungen des BBV beim Einbau einer ebenerdigen Dusche, der Entfernung von Türschwellen oder dem Einbau einer Rampe oder eines Treppenlifts. Großzügigere Wohnungsgrundrisse würden prinzipiell nicht genehmigt, obwohl Rollstuhlfahrende mehr Platz brauchen. Das, so der BBV, sei diskriminierend und führe in letzter Konsequenz dazu, dass ältere und behinderte Mieter:innen aus ihrer Wohnung verdrängt werden. In Milieuschutzgebieten muss der Vermie-

tende bauliche Maßnahmen beim Bezirksamt beantragen – und alles, was als luxuriös und nicht dem allgemeinen Standard entsprechend gilt, wird dort abgelehnt. Mietende wiederum haben gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Maßnahmen, die der Barrierefreiheit dienen. Treffen hier gesetzlich verbrieft Ansprüche und Vorschriften unvereinbar aufeinander? Dem Berliner Mieterverein sind keine Fälle bekannt, in denen Bezirksämter den behindertengerechten Umbau abgelehnt haben. Geschäftsführerin Wibke Werner: „Wir gehen davon aus, dass die Bezirksämter den barrierefreien Umbau in Milieuschutzgebieten genehmigen.“ Ansonsten, so Werner, würde dies eine Form der Verdrängung darstellen, die ja eben über den Milieuschutz verhindert werden soll.



Nach Angaben des Behindertenverbands machen die Bezirksämter Probleme, wenn eine ebenerdige Dusche oder ein Treppenlift im Milieuschutzgebiet eingebaut werden soll



Fotos: Nils Richter

„Trifft die geschilderte Praxis zu, dann läuft das den Zielen des Mieterschutzes zuwider“: BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner



Foto: BMV

Gleichwohl gibt es offenbar Klarstellungsbedarf, daher unterstützt der BMV die Forderung des BBV, die Milieuschutzregelungen zu überprüfen. Ein entsprechender Antrag soll ins Berliner Behindertenparlament eingebracht werden.  
*Birgit Leiß*

### 3 Fragen an

Renée Somnitz  
und Julian Zwicker  
von GIMA



Foto: Wikipedia

Der Hirschhof ist eines von drei erfolgreich abgeschlossenen Hauskauf-Projekten

Die 2021 gegründete GIMA Berlin-Brandenburg eG will möglichst viele Mietshäuser in gemeinwohlorientierte Hände bringen. Dabei kauft sie nicht selber, sondern vermittelt vorrangig an ihre 17 Mitglieder, überwiegend Genossenschaften und Stiftungen.

Weitere Infos: [gima.berlin](http://gima.berlin)

## Eine Agentur für den sozial verträglichen Hauskauf

**MieterMagazin:** Was war der Anstoß zur Gründung der GIMA?

**Renée Somnitz:** Es war der Fall einer Hausgemeinschaft aus dem Wedding, die nicht so recht wusste, wie sie ihre Eigentümerin ansprechen sollte und die dann trotz aller Bemühungen den Verkauf ihres Hauses an einen Dritten miterleben musste. Eine frühzeitig vermittelnde Stelle hätte hier geholfen. Der große Vorteil ist, dass wir nicht der Käufer, sondern neutral sind. Wir beraten sowohl Eigentümer:innen als auch Mieter:innen und finden Kaufwillige, die beider Interessen berücksichtigt. Der Käufer oder die Käuferin zahlt ein bis zwei Prozent des Kaufpreises als Provision an die GIMA. Außerdem haben wir vom Berliner Senat eine Anschubfinanzierung bekommen.

**MieterMagazin:** Gibt es denn überhaupt Eigentümer:innen, die nicht an den Meistbietenden verkaufen wollen?

**Julian Zwicker:** Durchaus. Die größte Herausforderung ist, sie ausfindig zu machen. Es gibt immer noch Häuser, die seit 100 Jahren im Familienbesitz sind und wo der Vermieter vielleicht sogar im Haus wohnt. Manchen wächst die Immobilie über den Kopf oder die Erben wollen verkaufen. Im übrigen

wird ja nichts verschenkt. Gemeinwohlorientierte Käufer bieten durchaus marktübliche Preise, aber eben nicht die völlig überzogenen Kaufpreise, die sozial verträglich nicht refinanzierbar sind. Bei drei Häusern ist das bereits gelungen, unter ihnen die Kastanienallee 12 mit dem berühmten Hirschhof. Sie wurde an die SelbstBau eG verkauft – nach vielen Gesprächen mit einer zerstrittenen Erbengemeinschaft.

**MieterMagazin:** Wann ist der richtige Zeitpunkt für Mieter:innen, sich an Sie zu wenden?

**Julian Zwicker:** So früh wie möglich. Wenn das Haus bereits zum Verkauf steht, ist es meist zu spät. Wenn die Mieter:innen wissen oder vermuten, dass ihr Haus verkauft werden soll, ist es höchste Eisenbahn. *Birgit Leiß*



Foto: Christian Muhrbeck



## „SCHNELLER-BAUEN-GESETZ“

# Muss die Stadtnatur den Sündenbock spielen?



Ein Jahr nach der ersten Ankündigung hat Bausenator Christian Gaebler (SPD) im April einen ersten Entwurf für das „Schneller-Bauen-Gesetz“ vorgelegt. Naturschutzverbände üben harsche Kritik.

Um das Bauen, Planen und Genehmigen zu beschleunigen, will der Bausenator Verfahren straffen, Kompetenzen neu regeln sowie Beteiligungs- und Einspruchsfristen verkürzen. Das Schneller-Bauen-Gesetz umfasst unter anderem Änderungen an der Bauordnung, am Zuständigkeitsgesetz, am Denkmalschutzgesetz und an mehreren Naturschutzgesetzen.

Die Umweltverbände schlagen Alarm, denn geschützte Biotop, Bäume und ganze Wälder sollen ihren Schutz verlieren, sobald dort der Bau von Wohnungen oder sozialer Infrastruktur geplant ist. Einen „Anschlag auf die Berliner Stadtnatur“ nennt Melanie von Orlow, Geschäftsführerin des Naturschutzbundes (NABU) Berlin, das Schneller-Bauen-Gesetz. „In Zeiten steigender Temperaturen benötigen wir mehr Grünflächen in der Stadt, nicht weniger“, so von Orlow. „Wenn dieses Gesetz so verabschiedet wird, können wir in Sachen Klima- und Artenschutz einpacken.“ Gaebler möchte die Berliner Naturschutz-Anforderungen, die über bundes- und europarechtliche Festlegungen hinausgehen, reduzieren. Er will beobachtet haben, „dass der Natur- und Artenschutz zunehmend dazu benutzt wird, Projekte zu verhindern.“

Christian Höning vom BUND wehrt sich: „Es geht nicht darum, Vorhaben zu verhindern.“ Der Gang vor Gericht sei schließlich das letzte Mittel. „Unterm Strich hat sich bei allen geführten Verfahren gezeigt, dass beim Natur- und Artenschutz nachgebessert werden musste“, so Höning. BUND-Geschäftsführer Tilmann Heuser ergänzt: „Offensichtlich hat Bausenator Christian Gaebler den Naturschutz als Sündenbock für das Berliner Versagen beim Wohnungs-



Foto: Sabine Mittermeier

bau ausgemacht.“ Das sieht Melanie von Orlow ähnlich: „Dass der Wohnungsneubau stockt, liegt gar nicht am Naturschutz, sondern an hohen Baukosten und Zinsen, Fachkräftemangel und anderen Problemen. Geschützte Biotop zu vernichten,

wird uns keine einzige bezahlbare Wohnung bringen.“

Christian Gaebler will seinen Gesetzesentwurf nach der Sommerpause ins Abgeordnetenhaus einbringen und bis zum Jahresende beschließen lassen. *Jens Sethmann*

Stellt der Stadtentwicklungs- und Klimaschutzsenator den klimawichtigen Erhalt der Stadtnatur hinter seine Neubaupläne?



Foto: NABU

„Wird dieses Gesetz so verabschiedet, können wir in Sachen Klimaschutz einpacken“: NABU-Geschäftsführerin Melanie von Orlow

## BUCH

### Panorama einer Prachtallee



Oliver Ohmann:  
*Menschen am Kaiserdamm, Berlin*  
2023, 22 Euro

Der Kaiserdamm in Berlin ist nicht berühmt – im Gegensatz zum Kurfürstendamm –, aber als schnurgerade Prachtallee hat die Magistrale unzweifelhaft ihren ganz eigenen städtischen Reiz. Der Journalist Oliver Ohmann hat dem 1906 angelegten Boulevard nun eine Liebeserklärung mit seinem Buch „Menschen am Kaiserdamm“ geschrieben. Auf 272 Seiten nimmt er die Leser:innen kreuz und quer durch die Historie der Straße mit, erweckt alte Bauakten wieder zu anschaulichen Bildern, beschreibt das Alltagsleben in den feudalen Altbauten und vergisst vor allem nicht, die vielen interessanten Menschen zu porträtieren, die links und rechts der Straße wohnen oder wohnten. Auch der Buch-Autor selbst hat zunächst mit den Eltern und später eigenständig an dieser tosenden Verkehrsader gerne gelebt. Ein bunter Reigen aktueller Bewohner und Geschäftstreibender kommt zu Wort, so unter anderem Judy Winter oder das Ehepaar Döring vom alteingessenen Geschäft Eisen-Döring. Aber auch bekannte Namen der Vergangenheit wie Hans Albers und Claire Dux tauchen im Panorama der Straßenanwohner auf. Es ist ein sehr persönliches Buch mit vielen eigenen Erinnerungen Ohmanns geworden, das nicht zuletzt eins zeigt: Diese lebhaft-wilde Mischung ist nur in einer Stadt wie Berlin möglich. *js*

TEMPELHOFFER FELD

# Dialog mit vorbestimmtem Ausgang?

In einem „Dialogprozess“ sollen 500 Bürger:innen ein Jahr lang offen über die Zukunft des Tempelhofer Feldes reden. Der Senat drängt die Debatte aber deutlich in Richtung einer Randbebauung mit Wohngebäuden. Das Ergebnis – wie immer es ausfällt – bleibt unverbindlich.

500 zufällig ausgewählte Berliner:innen, die einen repräsentativen Querschnitt der Stadtbevölkerung abbilden, werden eingeladen. „Es bedarf einer offenen, sachlichen und stadtweiten Debatte über die Zukunft des Tempelhofer Feldes“, sagt Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD). Weil der Senat Randbereiche für den Wohnungsbau nutzen will, strebt er eine „Neubewertung“ des Feldes an. Der „Dialogprozess“ soll vor den Sommerferien starten. Die Bürgerbeteiligungsleitlinien des Senats, die

unter anderem eine Ergebnisoffenheit garantieren, gelten dabei allerdings nicht. Auf eine Anfrage der Grünen-Abgeordneten Susanna Kahlefeld begründet dies Gaebler Staatssekretär Alexander Slotty im schönsten Beamtendeutsch: „Der ‚Dialogprozess Tempelhofer Feld‘ unterliegt nicht den ‚Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung (LLBB)‘, da es sich nicht um ein Projekt oder einen Prozess der räumlichen Stadtentwicklung handelt, sondern um einen Beitrag zur Debatte um die Zukunft des Tempelhofer Feldes.“

Das hört sich so an, als würde es bei der Debatte nicht um Stadtentwicklung gehen. Es findet jedoch gleichzeitig ein internationaler stadt- und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb statt, dessen Entwürfe auch



Foto: Christian Muhrbeck

vom Bürgergremium diskutiert werden sollen. Damit wird die Frage, ob auf dem Feld überhaupt etwas gebaut werden soll, in den Hintergrund gedrängt.

Ziel des Dialogprozesses ist es, Mitte 2025 eine gemeinsam getragene Empfehlung zur Zukunft des Tempelhofer Feldes auszusprechen. Für eine Bebauung müsste auch das Abgeordnetenhaus das vor zehn Jahren per Volksentscheid beschlossene Tempelhofer-Gesetz ändern oder aufheben.

Jens Sethmann

Debatte um die Zukunft des Tempelhofer Feldes: Die Leitlinien für die Bürgerbeteiligung gelten nicht für den „Bürgerdialog“

Anzeige

## Sie sind Mieter\*in?

### Ihr Haus soll verkauft werden?

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



### Sprechen Sie uns an.

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

030 25 89 90 25 | [www.gima.berlin](http://www.gima.berlin)

## BUCH Selbstversuche: Wo im Alter leben?



Christiane Hastrich  
und Barbara Lueg: *Statt einsam gemeinsam. Wie wir im Alter leben wollen.* München, 2021, 20,00 Euro

„Wenn die geburtenstarken Jahrgänge in die Rente ziehen, wird Mietraum ihr größtes Problem sein.“ So beginnt das zweite gemeinsame Buch der Journalistinnen Christiane Hastrich und Barbara Lueg, beide Jahrgang 1965 und damit selbst Babyboomer – und der Rente nah. Anders als die Generationen vor ihnen wollen sie auch im Alter unabhängig und flexibel bleiben und eine „gänzlich festgelegte Choreographie“ vermeiden. Auch Gemeinschaft wäre schön. Dafür testen sie sich auf gut 300 Seiten durch unterschiedliche Wohnformen: Sie statten dem ehemaligen Bremer Bürgermeister Henning Scherf einen Besuch ab, der seit Jahrzehnten mit Freund:innen in einer Alters-WG lebt. Sie übernachten im Tiny House, in der Seniorenresidenz, besuchen ein Mehrgenerationenhaus und tauschen sich mit Menschen aus, die es im Alter ins Ausland zieht. Dazwischen kommen immer wieder Expert:innen und Vertreter:innen der unterschiedlichen Wohnformen zu Wort, ergänzt durch „Fakten-Checks“ und Selbsteinschätzungen der Autorinnen. Besondere Zugabe: thematisch passende Auszüge aus Songtexten von Bob Dylan bis Crosby, Stills, Nash & Young. kb

## VERBRAUCHERSCHUTZ-MINISTERIN BEIM BMV

# Faire Preise und faire Bedingungen sind unerlässlich

Am 15. März, dem Weltverbrauchertag, hat Bundesverbraucherschutzministerin Steffi Lemke den Berliner Mieterverein besucht. Im Fokus der Gespräche mit den BMV-Geschäftsführenden standen Fragen und Probleme von Mieterinnen und Mietern im Energiebereich.

Der BMV erläuterte der Verbraucherschutz-Ministerin seine Forderungen an die Bundesregierung, etwa die nach einem Verbot für Wohnungsunternehmen, Tochterfirmen zu gründen, die gewerbliche Wärme von Dritten an Mietende liefern. Angemahnt wurde auch die Schaffung einer Einwendungs- und Klagemöglichkeit gegen Energielieferverträge. Besonders wichtig ist dem Mieterverein ein Verbot von Stromsperrern, wenn Verbraucherinnen und Verbraucher zahlungsunfähig sind. Da-

zu erforderlich ist eine Neuregelung der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) und eine verbraucherfreundliche Novellierung der Fernwärmeverordnung durch Preiskontrolle und Transparenz. Darüber hinaus fordert der BMV die Schaffung einer bundesweiten Preisaufsicht für die Fernwärme.

Die Ministerin machte deutlich, dass sie sich der Probleme im Energiesektor bewusst ist: „Faire Preise für Fernwärme und faire Bedingungen für Verbraucherinnen und Verbraucher sind unerlässlich.“ Gelingen könne das mit einem Dreiklang aus transparenten Regeln, welche Kosten als Preissteigerungen weitergegeben werden dürfen, einer starken Aufsicht und einem wirksamen Schutz vor Wärmesperrern, damit niemandem im Winter die Heizung abgedreht wird. BMV-Geschäftsführer

Foto: Franziska Schulte



Die drei Geschäftsführenden des Berliner Mietervereins im Austausch mit Verbraucherschutzministerin Steffi Lemke

Sebastian Bartels war darüber erfreut: „Wir begrüßen, dass Ministerin Lemke sich dafür einsetzt, die Fernwärmeverordnung durch eine öffentlich-rechtliche Preiskontrolle verbraucherfreundlich zu gestalten.“ Viele Wohnungskonzerne würden sich eine goldene Nase daran verdienen, eigene Energielieferanten zu gründen, die Energie relativ preiswert einzukaufen und sie deutlich teurer an die Muttergesellschaft weiter zu veräußern. Die Mehrkosten hierfür würden die Mieterinnen und Mieter zahlen. Bartels: „Das muss untersagt werden.“

Stefan Klein

## RÜGE DES EUROPARATS

# Deutschland muss sich mehr anstrengen

■ Bericht der Menschenrechtskommissarin über Deutschland: [www.coe.int/de/web/portal/-/germany-follow-through-with-human-rights-commitments-and-improve-access-to-social-rights](http://www.coe.int/de/web/portal/-/germany-follow-through-with-human-rights-commitments-and-improve-access-to-social-rights)

Die Menschenrechtskommissarin des Europarats, Dunja Mijatović, beklagt die wachsende Ungleichheit in Deutschland und mahnt Taten gegen die Wohnungsnot an.

Nach ihrem Besuch in Deutschland hat Dunja Mijatović weitere Anstrengungen angemahnt, um die wachsende Ungleichheit und Armut zu stop-

pen. Der Zugang zu sozialen Rechten müsse verbessert werden, so Dunja Mijatović. Die Kommissarin fordert auch dringend, den akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum, besonders in den Städten, mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu bekämpfen – einschließlich geeigneter Eingriffe in den Wohnungsmarkt. „Umfassende und langfristige Maßnahmen durch entsprechende Änderungen des Mietrechts sind erforderlich, um Obdachlosigkeit zu verhindern und zu beseitigen, insbesondere unter Kindern, Jugendlichen, älteren Menschen und anderen gefährdeten Gruppen“, betont sie und ruft die Behörden auf, „eine auf den Menschenrechten basierende Wohnungsstrategie“ zu entwickeln. Die Bundesregierung verweist in ihrer Antwort auf die Mittelerrhöhung



Foto: Council of Europe

für den Sozialen Wohnungsbau und auf den anstehenden Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit. Dem Deutschen Mieterbund reicht das nicht: „Das außerordentlich schlechte Zeugnis des Europarats muss ein Weckruf für die Ampelregierung sein, dem Thema Wohnen und Mieten endlich oberste Priorität einzuräumen“, sagt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Jens Sethmann

Armut und Ungleichheit müssen in Deutschland gestoppt werden, forderte die Menschenrechtskommissarin Dunja Mijatović



Foto: Christian Muhrbeck

## UMNUTZUNG

## Vom Office zum Home

**Der Berliner Büroflächenleerstand wächst. Das Potenzial für den Umbau zu Wohnungen ist groß, wird aber noch selten genutzt.**

Nachdem die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau ihre neue Zentrale in Pankow bezogen hatte, baute sie ihren alten Verwaltungssitz im Märkischen Viertel in 66 Wohnungen um, davon 53 barrierefrei und seniorengerecht. Nach dreijährigen Bauarbeiten sind im Dezember dort Mieter:innen eingezogen. Die Gesobau zeige „eindrucksvoll, wie man mit dem Baubestand verantwortungsvoll umgeht und ihn in Zeiten von Wohnungsknappheit nachhaltig entwickeln kann“, lobt Stephan Machulik, Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz. Die Umnutzung von Büroflächen für Wohnzwecke ist ein Zukunftsmodell. Nach Angaben des Maklerunternehmens

Jones Lang LaSalle (JLL) liegen in Berlin 1,19 Millionen Quadratmeter Bürofläche brach. Das ist eine Leerstandsquote von 5,4 Prozent. Die während der Corona-Zeit zwangsläufig erprobten Möglichkeiten des Home Office werden nun zunehmend weiter genutzt. Die Firmen müssen deshalb weniger Fläche für Büroarbeitsplätze vorhalten. Nicht alle Büroflächen eignen sich zum Wohnen. Viele Gebäude stehen in Gewerbegebieten ohne Nahversorgung oder an sehr lauten Straßen und haben Grundrisse mit tiefen Räumen und schlechtem Lichteinfall. Erhebliche Umbauten sind immer notwendig, aber sie sind laut JLL im Schnitt 50 Prozent günstiger als ein Neubau – und nachhaltiger ohnehin. In einer Prognose für 2025 sieht JLL in Berlin das Potenzial für 2500 Wohnungen, die durch Umnutzung von Büros entstehen könnten – im-



Foto: Sabine Mittermeier

merhin ein Achtel der jährlich angestrebten 20 000 Wohnungen. Der Bund hat in diesem Jahr das neue Programm „Gewerbe zu Wohnen“ aufgelegt und unterstützt solche Umbauten mit Fördergeldern in Höhe von 120 Millionen Euro. „Wir brauchen jetzt viele gute Beispiele, die zeigen, dass es geht“, sagt Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD).  
*Jens Sethmann*

**Verwaltungsgebäude wird Wohnung: 16 Wohnungen sind auf den früheren Büroflächen der Gesobau entstanden**

## RÜCKSCHAU

■ *Unter den vielen Beratungen und Rechtsfällen, die die Vertragsanwälte des Berliner Mietervereins übernehmen, sind immer auch ein paar besondere. Das MieterMagazin fragt die Vertragsanwälte, an welche Begebenheit sie sich am deutlichsten erinnern – mit Freude, mit Stolz oder mit Graus.*

Foto: Christian Muhrbeck

**Benny Hersch**

Ein Fall, an den ich mich immer erinnern werde, hat sich ganz am Anfang meiner Tätigkeit als Anwalt getragen. Ich bin in Berlin geboren und aufgewachsen. Nach dem Abitur habe ich hier auch studiert, anfangs aber nicht Jura, sondern Philosophie und Geschichte. Da fehlte mir aber etwas die Struktur, und so bin ich zur Rechtswissenschaft gekommen.

An Mietrecht habe ich damals noch nicht gedacht, davon hört man im Studium auch nicht viel. Wie viele engagierte Kommilitonen stellte auch

## DER BESONDERE FALL

**Klage, Widerklage – Schreck lass nach**

ich mir vor, Strafverteidiger zu werden. So war ich denn beim Republikanischen Anwaltsverein (RAV) aktiv. Aus Interesse am Thema baute ich dort den Arbeitskreis Mietrecht mit auf. Dann vermittelte mir ein befreundeter Kollege einen Platz in einer Bürogemeinschaft, in der das Dezernat für Mietrecht zu besetzen war. Ich machte mich an die Arbeit – und fand Mietrecht spannend und anspruchsvoll. Es machte mir Spaß. Eines Tages bekam ich nun eine Akte auf den Tisch, die Sache sah nicht besonders schwierig aus. Ein Mieter hatte Schimmel in seiner Wohnung, ich klagte für ihn auf Beseitigung. Doch postwendend kam eine Widerklage des Vermieters. Darin behauptete er eine Mitschuld meines Mandanten an dem Schimmelbefall und kündigte aus diesem Grund fristlos die Wohnung. Ich erschrak nicht wenig. Hatte ich den Mann mit meiner

Klage um seine Wohnung gebracht? Das Amtsgericht gab der Kündigung statt, und meine Sorgen wurden nicht weniger. Aber in der Berufung wendete sich das Blatt. Der Vermieter hatte nämlich zwischenzeitlich eine Mieterhöhung gefordert, und auf mein Anraten hin hatte der Mieter dieser zugestimmt. Dies sah die Richterin am Landgericht als Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Kündigung an, und wies bereits allein aus diesem Grund die Kündigungsklage ab. Ich war natürlich heilfroh, dass die Sache für meinen Mandanten gut ausgegangen war. Aber es machte mir deutlich, was für eine große Verantwortung man als Anwalt auf Mieter:innen-Seite hat. Und dem versuche ich jetzt auch in der Beratung für den Berliner Mieterverein immer gerecht zu werden.  
*Stefan Klein*

## SOZIALWOHNUNGEN

# Kommt die Fehlbelegungsabgabe zurück?

**Über eine Million Berliner und Berlinerinnen erfüllen die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Doch ihnen stehen viel zu wenig Sozialwohnungen gegenüber. Könnte die Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe Abhilfe schaffen?**

Im letzten Jahr wurden die Einkommensgrenzen erhöht, bis zu denen man einen Wohnberechtigungsschein in Berlin erhalten kann. Ein Zweipersonenhaushalt darf im Jahr nun maximal 39 600 Euro netto verdienen, um auf eine geförderte Wohnung Anspruch zu haben. Für eine einzelne Person liegt die Grenze bei maximal 26 400 Euro netto. Doch nur 88 000 Wohnungen stehen einem Mehrfachen an Anspruchsberechtigten zur Verfügung. Hinzu kommt, dass immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Auch liegen mittlerweile die Einkommen mancher Mieter:innen in den Sozialwohnungen über den gesetzlichen Einkommensgrenzen. Bis 2002 musste in diesem Fall zusätzlich zur Miete eine Abgabe gezahlt werden. Doch diese wurde abgeschafft, um auch finanziell Bessergestellten einen Anreiz zum Bleiben zu geben und damit die soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern. Nun wird über die Wiedereinführung einer Kontrolle der Einkommensgrenzen und der entsprechenden Abgabe diskutiert – die CDU setzte sich bereits im letzten Jahr dafür ein. Doch es gibt kritische Stimmen. So hält die Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) wenig

davon, in schwierigen Zeiten mit hohen Heizkosten und Inflation Mieter:innen noch zusätzlich mit einer Abgabe zu belasten. Und auch die Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins Ulrike Hamann-Onnertz merkt an: „An wen soll diese Abgabe gehen? Und was soll mit dem Geld passieren? Wenn sie der Vermieterseite zugute kommt, ist ja überhaupt nicht sicher, ob davon neue Wohnungen gebaut werden.“ Sie fordert statt einer Abgabe, dass die Quote von Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die an Menschen mit WBS vermietet werden, von derzeit etwa 60 Prozent auf mindestens 75 Prozent erhöht wird. Der Berliner Senat hält sich zu der Frage bedeckt. Es



Foto: Christian Muhrbeck

wurde eine Kommission eingesetzt, die die Problematik prüfen soll. Wann mit Ergebnissen zu rechnen ist, ist offen.

Stefan Klein

Alte Sozialwohnungen verlieren deutlich schneller ihre Bindungen als neue gebaut werden



Infos:

[berlin-plattform.de](http://berlin-plattform.de)

## WEB

### Kritische Begleitung der Berliner Stadtentwicklung



Auf der Internetseite der Berlin-Plattform finden sich viele kritische Beiträge zur aktuellen Stadtentwicklungspolitik – wenn etwa der Architektur-Theoretiker Philipp Oswald die nostalgischen Rekonstruktionspläne für die Innenstadt analysiert oder die Präsidentin der Architektenkammer, Theresa Keilhacker, die Neufassung der Berliner Bauordnung kommentiert und den beabsichtigten Abriss des Sport- und Erholungszentrums SEZ kritisiert. Die Berlin-Plattform hat sich vor zwei Jahren gegründet und will eine soziale, ökologische und partizipative Stadtentwicklung mit fachlicher Expertise unterstützen. Anlass waren die kontroversen, teils rückwärts gewandten Debatten der letzten Jahre, die zeigten, dass eine progressive Stadtentwicklung kein Selbstläufer ist. Vor einem Jahr hat sich aus der Berlin-Plattform heraus auch das „Bündnis Klimastadt Berlin 2030“ gegründet – ein Zusammenschluss aus Berliner Initiativen, Umwelt- und Mieterverbänden sowie Einzelpersonen. Auch der Berliner Mieterverein gehört dem Bündnis an, das den notwendigen ökologischen und sozialen Wandel aktiv vorantreiben will. So werden auf der Berlin-Plattform auch Initiativen für ein generelles Abriss-Moratorium, gegen die Bebauung grüner Innenhöfe und zur Freihaltung des Tempelhofer Feldes vernetzt. In Interviews mit den Klimaschutzbeauftragten dreier Bezirke wird ergründet, was die Ausrufung der Klimanotlage konkret vor Ort bewirkt hat.

js



Foto: Villwöck

Eine neue Fehlbelegungsabgabe passt nicht in eine Zeit mit ohnehin hohen Belastungen für die Bevölkerung, sagt die Grünen-Abgeordnete Katrin Schmidberger

## OMBUDSSTELLE FÜR MIETER:INNEN BEI DEN LANDESEIGENEN

### Lotsen durch die Sonderregeln

Für die Beratung von Mieter:innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu den dort geltenden besonderen Mietregelungen hat der Senat eine Ombudsstelle eingerichtet. In Streitfällen findet dort auch eine Schlichtung statt.



Durch das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarung sind die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Dege-wo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM sowie die klassischen Wohnungsbestände der Berlinovo besonderen Regelungen unterworfen. So werden nach dem

„Leistbarkeitsversprechen“ Mieterhö- hungen gekappt, wenn die Nettomiete 27 Prozent des Haushaltseinkommens übersteigt. Modernisierungen dürfen höchstens zu Mietsteigerungen von zwei Euro pro Quadratmeter führen. Außerdem wird der Wohnungstausch unter Beibehaltung der alten Quadratmetermiete ermöglicht.

Wenn es bei der Umsetzung dieser nicht ganz einfachen Sonderregeln Probleme gibt, können sich die insgesamt 360 000 Mietparteien der landeseigenen Wohnungsunternehmen nun an die neue Ombudsstelle wenden. Sie soll unabhängig vom Senat und von den Wohnungsunternehmen beraten, bei Konflikten vermitteln und nötigenfalls ein Schlichtungsverfahren einleiten. Das Ziel ist eine einvernehmliche Lösung.

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) hat damit die erfahrene Mieterberatungsgesellschaft asum beauftragt, die für diese Aufgabe an zwei Vor-Ort-Beratungsstellen in



Fotos: Christian Muhrbeck

Lichtenberg und Charlottenburg wöchentliche Sprechzeiten anbietet. Ratsuchende können sich auch telefonisch oder per E-Mail melden. Betrifft das Anliegen nicht die besonderen Regeln der landeseigenen Unternehmen, sondern das allgemeine Mietrecht oder Betriebskosten, vermittelt die Ombudsstelle auch den Kontakt zu den bezirklichen Mieterberatungen oder zu anderen Hilfsangeboten.

Jens Sethmann

**Ombudsstelle für  
Bewohner:innen bei  
den Landeseigenen;  
Knut Beyer, asum-  
Geschäftsführer  
und Berater (li.)**

■ Infos zur  
Ombudsstelle und  
Terminvergabe:  
[www.ombud-lwu.de](http://www.ombud-lwu.de)  
E-Mail: [termin@ombud-lwu.de](mailto:termin@ombud-lwu.de)  
☎ 030 213007300

## NEUES RECHTSGUTACHTEN

### Verstößt möblierte Vermietung gegen den Milieuschutz?

**Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat ein Rechtsgutachten erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass das möblierte Wohnen auf Zeit gegen den Milieuschutz verstößt. Andere Bezirke, in denen dieses Geschäftsmodell ebenfalls ein großes Ärgernis ist, schöpfen Hoffnung.**

Das Gutachten, das durch Professor Dr. Jörg Beckmann „GGSC Rechtsanwälte“ erstellt wurde, werde derzeit ausgewertet, teilte der Charlottenburg-Wilmersdorfer Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung dem MieterMagazin mit. Man wolle in den nächsten Wochen und Monaten die Handlungsempfehlungen konkret umsetzen, so Christoph Brzezinski (CDU). Bisher hatten die Bezirke unisono bestritten, dass mit den Mitteln des Erhaltungsrechts gegen die zunehmende Umwandlung normaler Mietwohnungen in teure möblierte Apartments vorgegangen werden kann.

In Neukölln reagiert man erfreut. „Ich hoffe, dass es den Bezirken gelingt, daraus ein rechtskonformes Verfahren zu entwickeln“, so der dortige

Stadtrat Jochen Biedermann (Grüne). Auch Mittes Stadtrat Ephraim Gothe (SPD) ist „dankbar“ für das Gutachten, fordert aber gleichzeitig eine Klarstellung im Baugesetzbuch durch den Gesetzgeber.

Friedrichshain-Kreuzberg hat vor einiger Zeit ebenfalls ein Gutachten erarbeiten lassen – mit gegenteiligem Ergebnis. Bei der Frage, ob es sich bei möbliertem Wohnen um eine Nutzungsänderung handelt oder nicht, erklärt Baustadtrat Florian Schmidt: „Vieles spricht dafür, dass es eine ist.“ Mit Spannung wartet der Bezirk daher auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Eine Eigentümerin hatte dort gegen die Untersagung der möblierten Vermietung durch den Bezirk Klage eingereicht. *Birgit Leiß*

Ungeklärte Frage:  
Ist die Vermietung  
möblierten Wohn-  
raums im Milieu-  
schutzgebiet eine  
Nutzungsänderung?



Foto: Nils Richter

## ANGERBURGER ALLEE

# Rebellion in Westend

Bei der Adler Group rumort es, nicht nur intern in dem stark angeschlagenen Wohnungsunternehmen, sondern auch in der Mieterschaft. Die will horrende Heizkostennachzahlungen und miserablen Service nicht länger hinnehmen und hat sich zu Mieterinitiativen zusammengeschlossen, in der Heerstraße ebenso wie in der Angerburger Allee.

Die „Westend-Rebellen“ aus der Angerburger Allee 35-55 (ungerade Hausnummern) haben es satt: Seit Jahren gibt es in der Wohnanlage mit rund 800 Wohnungen ein Le-



gionellenproblem, um das sich niemand so recht kümmert. Nun sollen die Mieter:innen auch noch teilweise mehrere Tausend Euro Heizkosten nachzahlen. 900 Euro sind es bei Nina Luckow und Lea Thieme – und das, obwohl sie sehr sparsam geheizt haben und ihr Verbrauch sank, wie die beiden Mieterinnen berichten. Wie bei vielen wurde die Nachzahlung einfach vom Konto abgebucht, obwohl die zwei Frauen Widerspruch eingelegt hatten.

Die Adler Group spricht in einer Stellungnahme von einem Versehen in „wenigen Einzelfällen“. Eine Ursache für die Kostensteigerungen in der aktuellen Abrechnung 2022 ist ein Liefervertrag mit dem Fernwärmeversorger Eon. Um 200 Prozent hat sich die Kilowattstunde gegenüber der Abrechnung von 2021 verteuert. Der Verbraucherzentrale Bundesverband hält die Preiserhöhungen für rechtswidrig und hat eine Sam-

Fotos: Nils Richter



Die Mieter der Charlottenburger Adler-Group-Siedlung sind es leid: Seit Jahren ein Legionellen-Befall, um den sich niemand kümmert und nun bis zu mehreren Tausend Euro Heizkostennachzahlungen

melklage eingereicht. Die Preisänderungsklauseln seien intransparent und entsprächen nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Der Alternative Mieter- und Verbraucherschutzbund (AMV) und der Berliner Mieterverein (BMV), die beide zahlreiche Mitglieder in der Wohnanlage vertreten, halten die Abrechnung aber auch aus anderen Gründen für nicht nachvollziehbar. Der BMV hat daher Einwendungen erhoben und Belege angefordert. Doch die Bearbeitung sei „extrem schleppend“, so die mit der Gelegenheit betraute BMV-Rechts-

beraterin. Diese „Nicht-Kommunikation“, wie es Nina Luckow nennt, kennen die Adler-Mieter:innen nur zu gut: „Man schreibt immer wieder hin, aber es kommt keine Reaktion.“ Bei mehreren gut besuchten Mieterversammlungen machten die Betroffenen ihrem Ärger Luft. In der Folge gründete sich die Mieterinitiative „Westend-Rebellen“. „Wir wollen jetzt schauen, welche Punkte am dringendsten sind“, erklärt Lea Thieme. Und: Man werde sich mit anderen Mieterinitiativen in Adler-Group-Immobilien zusammentun.

*Birgit Leiß*

◀ Adler-Group-Mieterin Nina Luckow: „Man schreibt dem Vermieter, aber es kommt keine Reaktion“

## FILM

### (K)ein Klagelied über die verkaufte Stadt



Premiere am  
Sonntag, 2. Juni 2024,

weitere Informationen unter:

[www.sold-city.org/de/der-film](http://www.sold-city.org/de/der-film)

Der Film kann auch kostenlos für nicht-kommerzielle Vorführungen ausgeliehen werden, zum Beispiel von Kiezläden, Schulen und Vereinen.

Drei Jahre lang haben die beiden Dokumentarfilmer:innen Leslie Franke und Hurdolor Lorenz für ihren Film „Sold City – wenn Wohnen zur Ware wird“ recherchiert. In Berlin, London, Hamburg, München, Basel und Wien haben sie mit Mietaktivist:innen, Stadtforscher:innen und Betroffenen gesprochen, immer mit der Fragestellung: Wie erleben die Menschen den Immobilienboom? Woher kommen die enormen Mietpreissteigerungen, und welche Möglichkeiten gibt es, sich zu wehren? Auch der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels, wurde ausführlich vor der Skandal-Immobilie in der Habersaathstraße interviewt. Anfang Juni kommt der über Crowdfunding finanzierte „Film von unten“ in zwei Teilen in die Kinos. Der erste Teil befasst sich mit dem System der Umwandlung von Wohnraum in Konzern-Eigentum. Im zweiten Teil schauen die Dokumentarfilmer wohnungspolitisch über den Tellerrand – mit überraschenden Ergebnissen: Wer hätte gedacht, dass im hochkapitalistischen Singapur 86 Prozent der Bevölkerung zur Miete wohnen?

Ein Klagelied will der Film nicht sein. Wichtig ist den Filmemacher:innen, Alternativen aufzuzeigen und zum Widerstand zu mobilisieren. Daher wird es nach jeder Vorführung eine Diskussion geben.

*bl*

# Der Wohnungstausch hat zu viele Hürden

Foto: Christian Muhrbeck

Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck



Abreiß-Zettel und Internet-Recherche – die Klassiker der Tauschwohnungssuche

So bestechend einfach das Konzept Wohnungstausch ist, es stößt auf Skepsis und Desinteresse. „Es funktioniert in der Praxis einfach nicht“, sagen die meisten Vertreter von Politik und Wohnungswirtschaft. Finanzielle Anreize für Umzugswillige, groß angelegte Werbekampagnen oder Plakataktionen: Fehlanzeige – zumindest in Berlin. Dabei kann der Wohnungstausch nicht nur zwei Haushalte glücklich machen, sondern auch zu einer besseren Nutzung der knappen Flächenressourcen beitragen. Warum also nicht mal kreativ sein und Hürden beiseite räumen? Andere Städte machen es vor.

Vor dem Umzug steht das Okay des Vermieters zum Tausch

Wer in den einschlägigen Wohnungsportalen im Internet unterwegs ist, stößt immer wieder auf Tauschangebote. Sie werden von den beiden Marktführern Tauschwohnung und Wohnungsswap inseriert. Da werden Preise genannt, die wohl bei allen Wohnungssuchenden für Schnappatmung sorgen: eine Dreizimmerwohnung im Prenzlauer Berg für 530 Euro kalt. Oder eine 50 Quadratmeter große Altbauwohnung in Neukölln für 350 Euro. Die Angebote sind so verführerisch, dass einige beschließen, ihre Wohnung zum Tausch anzubieten – ohne das vorher mit Hausverwal-



Foto: Sabine Münch

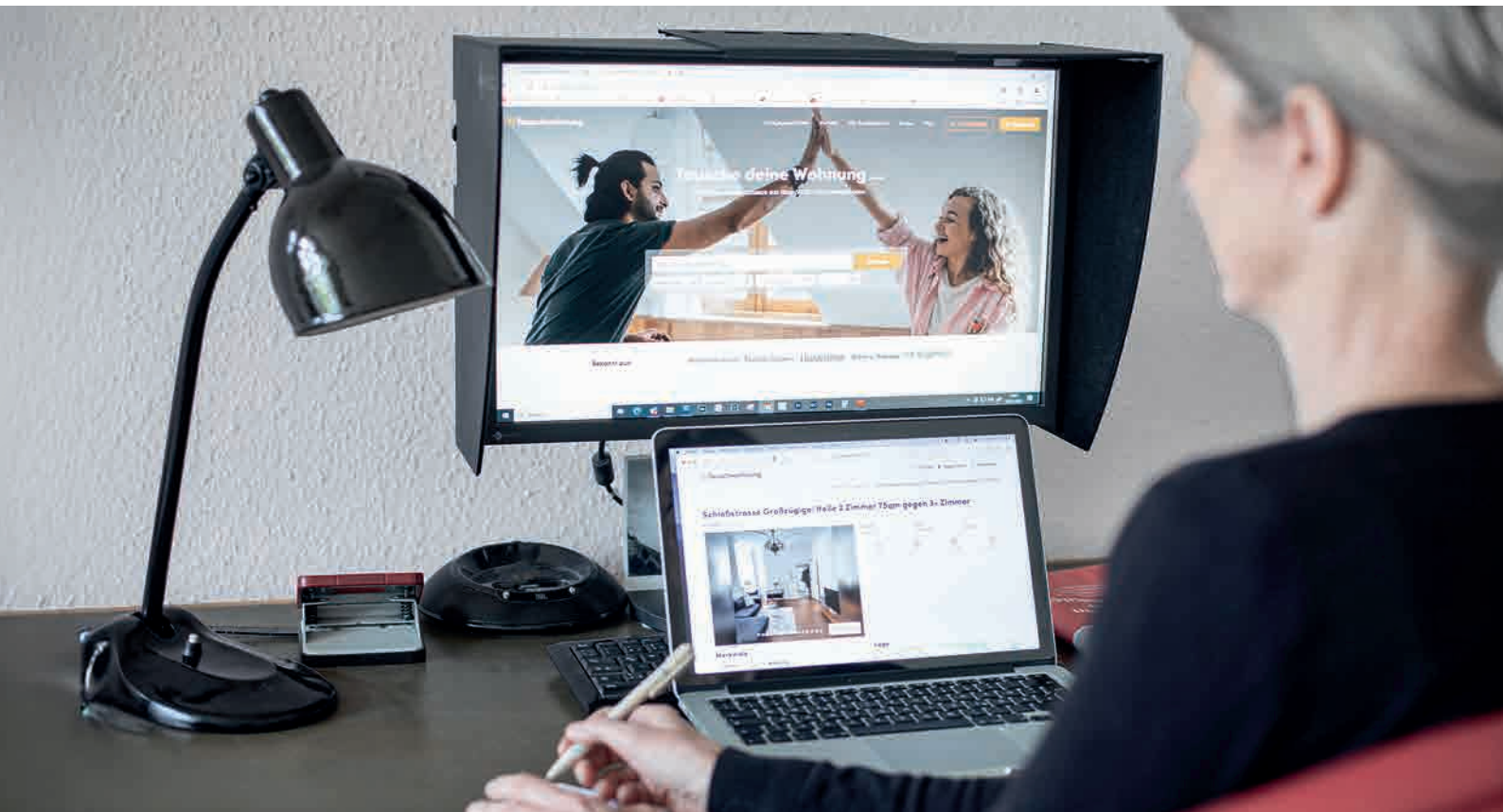
tung oder Vermietenden abzusprechen. So einfach geht es allerdings nicht. Häufig stimmen die einem Tausch nämlich nicht zu. Und selbst wenn: Bei der günstigen Miete bleibt es meist nicht. In der Not werden

## Finger weg von riskanten Deals

dann Wege gesucht, um die Zustimmung des Vermieters zu umgehen, etwa indem beide Tauschwilligen sich gegenseitig die Wohnung untervermieten. Ein riskanter Deal, von dem nur abzuraten ist (siehe auch Infobox auf Seite 19).

„Wir weisen unsere Nutzer ausdrücklich darauf hin, dass vor einem Tausch das Okay des Vermieters eingeholt werden sollte“, sagt John Weinert, Geschäftsführer der Tauschwohnung GmbH. Abgefragt werde das aber nicht, man könne es schließlich nicht kontrollieren. Das 2010 gegründete Unternehmen betreibt bundesweit Wohnungstauschportale, zum Teil auch in Kooperation mit Kommunen oder Genos-





senschaften, und verzeichnet ein sprunghaft gestiegenes Interesse am Wohnungstausch. 5300 Haushalte wurden bundesweit in den letzten zwei Jahren über das Portal erfolgreich vermittelt – Tendenz: steigend. Eine, die von dem Angebot profitiert hat, ist Lilith. Sie wollte mit ihrem Freund zusammenziehen. Als sie auf ImmoScout immer wieder Tausch-Inseraten begegnete, kam sie auf die Idee, es auf diesem Weg zu versuchen und bot die beiden Einzimmerwohnungen an, die sie bisher bewohnten. Nach knapp sechs Wochen Suche fand das junge Paar eine passende 90 Quadratmeter große Maisonette-Wohnung in Schöneberg für 980 Euro. „So etwas hätten wir auf dem normalen Wohnungsmarkt nie gefunden“, sagt Lilith. Bei beiden Tauschpartnern wurde die Miete beim Wohnungswechsel nicht erhöht. Während die private Wohnungseigentümerin ihres Freundes gleich einverstanden war, musste sie ihre Hausverwaltung erst überzeugen, zumal sie erst zwei Jahre zuvor eingezogen und die vertraglich vereinbarte Mindestlaufzeit noch nicht ab-

gelaufen war. Doch sie hatte Glück: „Es gab einen netten Ansprechpartner bei der Hausverwaltung, dem ich meine Situation schilderte. Als ich dann noch anbot, meine bisherige Wohnung neu zu streichen, obwohl ich dazu gar nicht verpflichtet gewesen wäre, war er einverstanden.“ In der Praxis scheitert der Wohnungstausch oft an den Vermietenden. Das kann John Weinert bestätigen. Viele würden das Konzept gar nicht kennen, das habe eine gemeinsame Studie mit ImmoScout unter 200 Vermieter:innen ergeben. Doch welches Interesse sollten sie haben, einem

### Der Tausch ist eine Win-Win-Situation

Tausch zuzustimmen? Schließlich können sie sich auf dem normalen Vermietungsweg unter unzähligen Bewerberinnen und Bewerbern die mit dem dicksten Geldbeutel herauspicken. Doch die allermeisten, so Weinert, wollen sich nicht durch Hunderte Bewerbungen wühlen. „Wohnungstausch spart dem Ver-

mieter Zeit und er hat keinen Mietausfall.“ Der Geschäftsführer der Tauschwohnung GmbH ist überzeugt: Es sei eine Win-Win-Situation für Mieter:innen und Vermieter:innen.



Foto: Nils Richter

Damit der Wohnungstausch in größerem Maßstab stattfinden kann, hat die Linken-Fraktion im Bundestag die Bundesregierung aufgefordert, ein Recht auf, ein Recht auf Wohnungstausch gesetzlich zu verankern. Demnach sollten Mieter:innen in den Mietvertrag des Tauschpartners eintreten – unter Beibehaltung der bisherigen Vertragskondi-

Der Wohnungstausch der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin war schon in seinem Einführungsjahr 2018 ein Flop

tionen und ohne Erhöhung der Mieten. Nur aus triftigen Gründen sollten Vermietende ihre Zustimmung verweigern dürfen. Parallel dazu wurde vorgeschlagen, ein Förderprogramm aufzulegen, um Haushalten mit geringem Einkommen eine Umzugsprämie zu gewähren. Der Vorstoß in Richtung Wohnungstausch-Erleichterung wurde abgelehnt. Bei der Anhörung im Bundestag im September 2023 verwies der Immobilienverband Deutschland

(IVD) darauf, dass der Tausch in Österreich, wo ein solcher gesetzlicher Anspruch seit 1982 besteht, in der Praxis keine Rolle spielt. Nachfrage und Angebot würden eben nur in Ausnahmefällen zeitlich, örtlich und räumlich zusammenpassen, erklärte Christian Osthus, stellvertretender Bundesgeschäftsführer des IVD. Eine Pflicht, Tauschmieter zu akzeptieren, noch dazu unter Beibehaltung der Miethöhe, verletze zudem die Vertragsfreiheit und sei

nicht verfassungskonform. Ähnlich äußerten sich Vertreter:innen anderer Eigentümerverbände. Der Deutsche Mieterbund (DMB), der schon seit langem eine rechtliche Verankerung der Option zum Wohnungstausch fordert, wies dagegen auf die stillen Wohnraumreserven hin. Laut Statistischem Bundesamt leben 10,5 Prozent der Bevölkerung Deutschlands in zu kleinen Wohnungen. Bei Haushalten mit Kindern sind es sogar 15,9 Prozent. Auf der anderen Seite verfügen zum Beispiel in Köln 9 Prozent der Haushalte mit älteren Menschen (über 70) über sehr großzügige Wohnungen. Ursache dafür, so Franz Michel vom DMB, seien mit hoher Wahrscheinlichkeit die hohen Angebotsmieten, die einen Umzug in eine kleinere Wohnung unattraktiv machen. Ohne einen Bestandsschutz für günstige Mieten beim Umzug in kleinere

## Angespannte Märkte rechtfertigen den Eingriff

**MieterMagazin:** In Österreich gilt das Recht auf Wohnungstausch als „toter Paragraph“, bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins floppt die Wohnungstauschbörse ebenfalls. Sieht der Mieterverein trotzdem Potenzial?

**Sebastian Bartels:** Auf jeden Fall. Nur weil etwas derzeit nicht funktioniert, heißt das ja noch lange nicht, dass es auch unter anderen Rahmenbedingungen nicht funktionieren würde. Der Tausch muss meines Erachtens mehr beworben werden. Der Senat könnte deutlich mehr machen, um den Tausch auf freiwilliger Basis voranzubringen – zum Beispiel eine Plakataktion wie in Freiburg. Aber auch die Bezirke sind in der Pflicht. Alle Einrichtungen des Bezirksamts, die mit Seniorinnen und Senioren zu tun haben, sollten die älteren Menschen ansprechen. Das gleiche gilt für Pflegedienste. Und warum wird bei den Bezirksämtern nicht die Stelle einer Wohnungstauschbeauftragten eingerichtet, die das Ganze koordiniert? Gerade ältere Mieter:innen brauchen ganz konkrete Unterstützung und Begleitung.

**MieterMagazin:** Was müsste auf der gesetzlichen Ebene passieren, um den Wohnungstausch zu erleichtern?

**Sebastian Bartels:** Wünschenswert wäre sicher eine allgemeine Öffnung des BGB, aber um auf Nummer sicher zu gehen – sprich: ein solches Gesetz weniger angreifbar zu machen – ist es überlegenswert, das Recht auf Wohnungstausch nur für angespannte Wohnungsmärkte einzuführen. Anders als in Österreich, wo zahlreiche Hürden eingebaut sind, sollte die Regelung nicht so restriktiv sein und klarer gefasst werden. Entscheidend ist natürlich, im Gesetz die Mieterhöhungsmöglichkeiten zu beschränken. Niemand gibt eine Vierzimmerwohnung auf, wenn für die dafür eingetauschte Zweizimmerwohnung genauso viel zu zahlen ist.

**MieterMagazin:** Die Vermieter-Verbände halten das für einen Eingriff in die Vertragsfreiheit. Zudem sprechen sie von einem Modernisierungshemmnis, weil die Wohnung bei einem nahtlosen Tausch nicht energetisch ertüchtigt oder barrierefrei gestaltet werden kann. Was sagen Sie dazu?

**Sebastian Bartels:** Ja, es ist ein Eingriff, der aber bei angespannten Märkten gerechtfertigt ist. So wie die Mietpreisbremse, bei der ja längst festgestellt wurde, dass sie nicht gegen die Verfassung verstößt. Eine Zumutbarkeitsklausel, wie beim Recht auf Untervermietung, könnte verhindern, dass Vermietenden unzumutbare Tauschpartner aufgezwungen werden. Was die Modernisierung betrifft: Wir fordern, den Tausch für einkommensschwache Haushalte durch öffentliche Hilfen abzufedern. Damit könnte dann übergangsweise ein möbliertes Apartment oder ein Hotelzimmer angemietet werden. Das kostet schließlich keine Milliarden!

Das Gespräch führte Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

Sebastian Bartels ist Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

## 16 Prozent aller Familien leben in zu kleinen Wohnungen

Wohnungen – wie von den Justizminister:innen der Bundesländer vorgeschlagen, könne die grundsätzlich gute Idee Wohnungstausch nur wenig zur Lösung der Wohnraumkrise beitragen, so Franz Michel. Allerdings hält der DMB den vorgelegten Antrag der Linken für zu wenig ins Detail gehend. Die konkreten Bedingungen, unter denen ein Wohnungstausch vollzogen werden kann, müssten analog zum österreichischen Modell unbedingt gesetzlich geregelt werden.

Das vielzitierte Beispiel Österreich zeigt aber auch: Je mehr Bedingungen an einen Tausch geknüpft werden, desto weniger praktikabel wird

© Stadt Freiburg/designconcepts.de





es. Ein Anspruch auf Tausch besteht dort nur, wenn besondere soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe vorliegen. Zudem muss man mindestens fünf Jahre in der Wohnung gelebt haben und es muss nachgewiesen werden, dass man sich zwecks Umzugs anderweitig erfolglos um Wohnraum bemüht hat.

Einen Anspruch auf Wohnungstausch – mit Übernahme der Miete des Tauschpartners – gibt es bei den städtischen Wohnungsunternehmen Berlins. Doch die 2018 eingerichtete Tauschbörse ist ein Flop. Die ernüchternde Bilanz: Trotz regem Interesse wurde 2023 nur 135 mal erfolgreich getauscht. Hauptproblem, so David Eberhart, Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), sei das „Mismatch“: Auf fünf Haushalte, die sich vergrößern wollen, käme einer, der sich verkleinern will. Älteren Menschen falle es schwer, die gewohnte Umgebung zu verlassen und sich von Möbeln und anderen Erinnerungsstücken zu trennen.

Um den Wechsel zu vereinfachen, müssten die richtigen Bedingungen geschaffen werden. Neben einem finanziellen Anreiz gehört dazu auch Unterstützung beim Ausräumen und beim Umzug.

Weil nicht alle älteren Menschen im Umgang mit dem Internet geübt sind,

hat sich die Stadt Potsdam bis Ende 2023 eine Koordinierungsstelle mit Vorort-Sprechstunde geleistet. Projektträger war das Kollektiv Stadtsucht. Hier wertet man die Börse als Erfolg, auch wenn die Bilanz – zwölf erfolgreiche Tauschvorgänge – nicht berauschend ist. Ein Tausch ist ein komplizierter Vorgang, so Joachim Faßmann vom Kollektiv Stadtsucht. Er spricht vom „Überraschungspaket Mensch“. Manchmal scheitere es daran, dass der Einbauschrank nicht in die neue Wohnung passt. Ein anderes Problem: Oft müsse die neue Wohnung vor dem Umzug barrierearm umgebaut werden. Neben Fördermitteln für den Umbau sei daher

### Viele Städte unterstützen den Tausch mit Zuschüssen

eine vorübergehende Umsetzwohnung und eine individuelle Begleitung gerade bei älteren Menschen entscheidend, um den Umzug attraktiv zu machen. Allerdings, so Faßmann, dürfe man nicht nur die Zielgruppe derer im Rentenalter im Blick haben, sondern auch die der Mittfünfziger, bei denen die Kinder auch schon die Wohnung verlassen hätten und diese nun zu groß geworden ist. Aufgrund der Haushaltslage wurde die Koordi-



nierungsstelle Ende 2023 eingestellt. Und was macht Berlin, um den Wohnungstausch voranzubringen? Städte wie München, Düsseldorf oder Freiburg haben längst eigene Tauschbörsen aufgebaut, bewerben die Idee mit groß angelegten Plakataktionen und zahlen Tauschwilligen Zuschüsse. In Berlin hält man das offenbar für überflüssig. Der Sprecher von Bau-senator Christian Gaebler (SDD) verweist auf Nachfrage lediglich auf das Wohnungstauschportal der Landes-eigenen sowie private Plattformen.

**Verkehrte Welt:** Macht eine Seniorin ihre üppigen Wohnflächen frei für eine der vielen beengt lebenden Familien, muss sie nach dem Umzug in eine Kleinwohnung manchmal mehr zahlen als vorher

### Was bei einem Wohnungstausch mietrechtlich zu beachten ist

**V**orab: ein Wohnungstausch wirft eine Reihe von rechtlichen Fragen auf, die unbedingt in einer Rechtsberatung geklärt werden sollten. Wer vorhat, seine Wohnung zu tauschen, sollte als erstes die grundsätzliche Zustimmung des Vermieters oder der Vermieterin einholen. Manche scheuen das und wollen erst einmal schauen, ob sie überhaupt etwas Passendes finden. Das ist verständlich, aber im Fall einer Ablehnung für alle Beteiligten Zeitverschwendung. Ist ein passender Tauschpartner gefunden und die Hausverwaltung einverstanden, gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder beide Seiten schließen einen neuen Mietvertrag. Aber Vorsicht: Erst den neuen Vertrag unterschreiben und dann die alte Wohnung kündigen! Eine Kündigung kann nicht zurückgenommen werden. Zweite (seltener) Variante: Man tritt in den Vertrag des jeweils anderen ein. Dazu wird von der Hausverwaltung eine Anlage zum Mietvertrag desjenigen erstellt, der den neuen Mieter oder die neue Mieterin aufnimmt. Der ehemalige Vertrags-

Freiburg zeigt, wie man es machen kann: Plakat-Aktion der dortigen Wohnraumtauschbörse



Ein von der Vermieterin unterstützter Wohnungstausch war für Hartmut zwar mit Abstrichen verbunden, aber auch mit einer Miete, die er gut stemmen konnte

Lilith musste für ihren Wohnungstausch zwar etliche Steine aus dem Weg räumen, hat dann aber mit ihrem Freund eine schöne bezahlbare Maisonette-Wohnung bezogen

partner ist dann aus dem Vertrag entlassen, aber die Konditionen – abgesehen von der Miethöhe – werden beibehalten. Welche Variante günstiger ist, kommt auf den Einzelfall an. Bei einem Eintritt in den Mietvertrag sollte man darauf achten, sich sämtliche Anlagen samt Übergabeprotokoll zeigen zu lassen. Die Verpflichtung zum Rückbau von Einbauten beispielsweise wird häufig in einer Anlage festgehalten.

Bei beiden Varianten kann die bisherige Miete angehoben werden. Allerdings muss die Mietpreisbremse eingehalten werden. Da man die Miethöhe des Vermieters kennt und in aller Regel vorm Einzug keine umfangreiche Modernisierung stattfindet, fallen diese beiden Ausnahmegründe schon mal weg. Die Miete darf also maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Von einem Tausch am Vermieter vorbei, spricht einer Untervermietung der Wohnung ohne Untermietgenehmigung ist dringend abzuraten. Eine nicht genehmigte Untervermietung ist ein Kündigungsgrund. Die Überlassung der gesamten Wohnung ist ohnehin nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig.

bl

Freiburg dagegen trägt die Idee mit pfiffigen Plakaten in die Öffentlichkeit und zahlt Mieter:innen, die eine große Wohnung freimachen, bis zu 2000 Euro Umzugspauschale. 2021 hat die Stadtverwaltung in Kooperation mit der Tauschwohnung GmbH eine KI-gestützte Plattform eingerichtet. Wie viele Tauschvorgänge zustande gekommen sind, könne man nicht sagen, weil man lediglich passende Gesuche zusammenbringt, erklärt der Pressereferent Sebastian Wolfrum, Es gebe jedoch Hinweise: 34 Nutzer:innen haben sich mit der Begründung abgemeldet, sie hätten mittlerweile eine Tauschwohnung auf der Plattform gefunden. Man gehe aber davon aus, dass die Zahl deutlich höher sei, da sich erfahrungsgemäß die wenigsten Nutzer:innen abmelden. „Die Börse werten wir daher als Erfolg. Dies spie-



gelt sich auch in dem Feedback wieder, das wir erhalten“, so Wolfrum. Frankfurt/Main zahlt an tauschbereite Mieter:innen unterbelegter Sozialwohnungen Zuschüsse. Unabhängig vom Einkommen gibt es Geld für die Renovierung (1600 Euro bei eigener Ausführung, 5600 Euro bei Ausführung durch eine Fachfirma) plus Umzugskosten.

Das Wohnungsamt der Stadt Düsseldorf unterstützt sogar bei den Verhandlungen mit den Vermieter:innen. Unterstützung gibt es außerdem bei der gesamten Planung und Organisation des Umzugs, inklusive der vorübergehenden Einlagerung des Hausstandes und der Umsetzung individueller Maßnahmen zur Wohnraumanpassung. Vermieter:innen

## Tauschvorschlag von der Vermieterin

wird ihre Zustimmung mit Barem aufgewogen: Auf Antrag gibt es einen städtischen Zuschuss von bis zu 2500 Euro. Falls notwendig, wird sogar Geld für die Anmietung einer Übergangswohnung oder eines Hotelzimmers gezahlt. Das ist wichtig, wenn die Tauschwohnung erst hergerichtet werden muss. Nicht jeder kann wochenlang im Bekanntenkreis unterkommen.

Der zeitgleiche Umzug kann tatsächlich eine Herausforderung sein, wie auch Hartmut erfahren hat. „Das war ziemlich chaotisch“, erinnert sich der 64-Jährige. „Die Möbelträger sind sich auf der Treppe begegnet und man musste schon aufpassen, dass sie nicht aus Versehen die falsche Kiste oder Lampe wegtrugen.“ Beim nächsten Mal würde er



Fotos: Christian Muhrbeck

es besser organisieren. Aber ansonsten ist er rundum glücklich, dass es geklappt hat. In seinem Fall war es die Vermieterin, die den Tausch vorgeschlagen hat. „Sie hatte wohl Sorge, dass ich nach dem Tod meines Partners auf Dauer nicht die Miete stemmen kann“, vermutet er. Hartmut ließ sich zwei Jahre lang Zeit, inserierte seine Wohnung mit Fotos und bekam auch immer wieder Anfragen. „Aber ich bin sehr mit dem Kiez verbunden, nach Neukölln oder Wedding wollte ich nicht“, erzählt er. Irgendwann klappte es: Ein junges Paar mit Kinderwunsch wollte seine 120 Quadratmeter große Wohnung in Friedenau nehmen. Hartmut zögerte zunächst. Die andere Wohnung war viel kleiner, seine gesamten Möbel passten da nicht rein. Schließlich gab er sich einen Ruck: „Man muss eben Abstriche machen.“ 570 Euro bruttokalt zahlt er nun für die 60 Quadratmeter große Wohnung in Steglitz. Er weiß: „So etwas findet man heutzutage nicht mehr.“ Außerdem gibt es einen schönen Garten hinter dem Haus. Fest steht: Wohnungstausch wird nie ein Massenphänomen sein. Es ist kein Allheilmittel, aber ein Baustein zur Optimierung der Wohnungsversorgung und zu einem nachhaltigen Umgang mit der knappen Ressource Fläche.

Birgit Leiß

In Plenum und Arbeitsgruppen bereiten Dutzende von Leuten mit unterschiedlichen Fähigkeiten die Demo für den 1. Juni vor



Fotos: Anna Blume

„DIE MIETE IST ZU HOCH!“

## Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren

Das Berliner Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn organisiert mit zahlreichen Berliner Initiativen und ehrenamtlich Engagierten für den 1. Juni 2024 eine Demonstration unter dem Motto „Die Miete ist zu hoch!“. Schon Anfang April zeigte sich: Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren. Vera Colditz vom Berliner Mieterverein, Mitglied des Vorbereitungsteams, berichtet hier von einem Treffen des Bündnis-Plenums.

■ „Die Miete ist zu hoch!“, Demonstration am 1. Juni 2024 um 14 Uhr ab Potsdamer Platz, weitere Informationen, auch zur Beteiligung an den Vorbereitungen: [mietenwahnsinn.info](http://mietenwahnsinn.info)

Als ich um 19 Uhr auf das Plenum-Treffen des Berliner Bündnisses gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn komme, stoße ich auf eine von der Vorbereitungsarbeit müde, aber doch ausgelassene und motivierte Gruppe von rund 25 Menschen. Sie ist zusammengelassen, um für eine gemeinsame Sache tätig zu werden: bezahlbarer Wohnraum für alle. „Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist alarmierend“, erklärt eine langjährige Aktivistin aus Kreuzberg.

„Die Mieten steigen unaufhörlich.“ Immer mehr Menschen würden aus ihren Wohnungen verdrängt, sei es durch fragwürdige Kündigungen oder durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Kreuzbergerin: „Es ist eine Krise, die niemand mehr ignorieren kann.“

Das Plenum trifft sich alle zwei Wochen im Kreuzberger „Kiezanker“, um die für den 1. Juni geplante Demonstration vorzubereiten. Beteiligt sind Aktive aus vielen Initiativen, darunter langjährige Mitstreiter:innen aus den Bündnissen gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn, Zwangsräumung verhindern, Deutsche Wohnen & Co. enteignen sowie der Heimstaden-Vernetzung. Hinzu kommen eine Reihe kleiner lokal aktiver Hausgemeinschaften und einzelne aktive Mieter:innen. Auch der Berliner Mieterverein beteiligt sich an den Vorbereitungen. „Wir müssen zusammenhalten und laut werden“, betont ein Aktivist aus Neukölln. Das Mietenwahnsinn-Bündnis existiert bereits seit 2006, besteht aus mehr als 300 Gruppen und hat schon zahlreiche Aktionen und Demonstrationen dieser Art durchgeführt.

### Ein Aufschrei gegen Verdrängung, Wohnungsnot und politisches Versagen

Die bevorstehende Demonstration will ein kraftvolles Zeichen setzen. Unter dem Motto „Die Miete ist zu hoch!“ werden Mieter:innen aus allen Teilen der Stadt zusammenkommen, um gegen Verdrängung, Wohnungsnot und das Versagen der Politik zu protestieren. Es ist ein Aufschrei gegen eine Situation, die immer unerträglicher wird, und ein dringender Appell an die Verantwortlichen, endlich zu handeln. Wenn Sie in der Vorbereitung unterstützen möchten, kommen Sie zu einem der nächsten Vorbereitungstreffen (zweiwöchiger Turnus) oder verteilen Sie Flyer in Ihrer Nachbarschaft. Mehr Informationen dazu unter [mietenwahnsinn.info](http://mietenwahnsinn.info).

vc

Im heutigen Plenum werden Absprachen getroffen, Strategien entwickelt und die nächsten Schritte geplant. Doch die eigentliche Arbeit findet zwischen den Treffen in den verschiedenen Arbeitsgruppen statt, die sich mit unterschiedlichen Aspekten der Demovorbereitung befassen: Die AG Mobilisierung versucht, möglichst viele Menschen zu erreichen und zur Teilnahme zu bewegen. Die AG Presse kümmert sich um die Öffentlichkeitsarbeit, schreibt Pressemitteilungen und hält Kontakt zu Journalist:innen. Und die AG Finanzen stellt sicher, dass die notwendigen Mittel vorhanden sind.

### Inspirierende Zusammenkünfte

Die Erfahrungsschätze der verschiedenen Gruppen sind beeindruckend. Während einige sich um die Gestaltung von Flyern kümmern, haben andere schon mehrfach eine Demonstration angemeldet und wissen, was zu beachten ist, um beispielsweise Redebeiträge sinnvoll einzuplanen. „Es ist inspirierend zu sehen, wie produktiv das Zusammenkommen der unterschiedlichen Menschen mit ihren Fähigkeiten und Vorstellungen ist“, fasst es eine Aktivistin treffend zusammen. Auch wer nur gelegentlich Zeit hat, kann sich einbringen: „Im Rahmen der Housing Action Days wurden zum Beispiel kürzlich gemeinsam Plakate und Transparente bemalt“, sagt eine Aktivistin aus Prenzlauer Berg. Mit den Ergebnissen steht auf jeden Fall jetzt schon fest: Es wird bunt!

## MIETPREISBREMSE

## Verlängerung nach Hängepartie

In einer Kompromisslösung haben sich die Koalitionsparteien der Bundesregierung auf die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 geeinigt. Der Berliner Mieterverein (BMV) und der Deutsche Mieterbund (DMB) fordern gleichzeitig eine Verschärfung der Regelung. Zudem stehen auch andere Mietrechtsverbesserungen noch immer aus.

Das MieterMagazin berichtete im Mai 2015 von der Mietpreisbremse, die der damalige Bundesjustizminister Heiko Maas eingeführt hat – 13 Monate später berichteten wir, warum die Bremse nicht bremst



Foto: Marc-Steffen Unger

■ *BMV-Info 169: „Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung“* unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter)

Die Mietpreisbremse regelt, dass im Grundsatz beim Abschluss eines Mietvertrags die Miethöhe maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Das Gesetz ist befristet gültig und wäre Ende 2025 ausgelaufen. Im Streit um das Mietrecht und die Vorratsdatenspeicherung – zwei The-

men, die nichts miteinander zu tun haben – haben sich SPD und FDP zwei Jahre lang gegenseitig blockiert. In einem Kompromiss gab Justizminister Marco Buschmann (FDP) im April seinen Widerstand gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse auf. Der BMV begrüßt die Lösung, drängt aber auf eine notwendige Verschärfung und Stärkung der Mietpreisbremse. Es gibt zu viele Ausnahmen: Mieter:innen wird der praktische Umgang mit diesem Instrument als Mietpreisbegrenzung zu schwer gemacht, und Verstöße haben für Vermieter:innen keine Folgen. Durch

### Enormer Mietanstieg trotz Preisbremse

die zahlreichen Schlupflöcher ist die Umgehung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt Alltag – sei es durch das Angebot möblierter Wohnräume, angeblich auf Zeit abgeschlossene Mietverhältnisse oder schlichte Missachtung der Vorschriften.

Die Angebotsmieten stiegen mit oder trotz der gesetzlichen Regelung im

letzten Jahr um 21 Prozent. „Jetzt besteht die Chance, bei der Mietpreisbremse nachzubessern und sie stark zu machen“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz. An drei Stellschrauben gelte es zu dre-



hen: Verstöße gegen die Mietpreisbremse müssten sanktioniert werden, die Ausnahmen müssten bis auf den Neubau gestrichen werden und die Mieter:innen müssten bei der Durchsetzung ihres Rechts Unterstützung finden, zum Beispiel durch kommunale Überprüfungsstellen. Der DMB nennt die jetzige Einigung „überfällig“ und mahnt zur Umsetzung der übrigen Vorhaben der Ampelkoalition: die Absenkung der Kapazitätsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf 11 Prozent, die Verbesserung des Kündigungsschutzes bei Schonfristzahlungen und die Wohnge-meinnützigkeit.

### DMB: Ohne weitere Maßnahmen drohen soziale Verwerfungen

Auch die Grünen appellieren an FDP und SPD, die in etlichen Fragen weiter bestehende Blockade zu beenden. „Wir erwarten, dass nun auch die weiteren Maßnahmen zum Mieterschutz, die wir im Koalitionsvertrag vereinbart haben, zügig umgesetzt werden“, sagt die Grünen-Fraktionsvorsitzende Katharina Dröge. Angesichts der sich verschärfenden Wohnkostenkrise reicht das dem DMB aber nicht aus. „Wir brauchen jetzt weitere Reformen, darunter eine effektive Ahndung von Wuchermieten und eine Offensive für bezahlbares Bauen und Wohnen, ansonsten drohen massive soziale Verwerfungen“, befürchtet DMB-Präsident Lukas Siebenkotten.

*Jens Sethmann*

### Verlängert, verbessert, doch immer noch ungenügend

Bevor 2015 die Mietpreisbremse eingeführt wurde, gab es bei neuen Mietverträgen keine Miethöhenbeschränkung. Bislang wurde die Bremse zweimal leicht nachgebessert: Seit 2019 müssen Vermieter:innen die Gründe für eine mögliche Überschreitung der Zehn-Prozent-Grenze nennen, seit 2020 können Mieter:innen auch rückwirkend (bis zu zweieinhalb Jahre) zuviel gezahlte Miete zurückverlangen. In Einzelfällen können sie so viel Geld sparen. Die allgemeine Mieten-Rallye konnte die Bremse jedoch nicht aufhalten. Das liegt an den von der Mieterseite von Anfang an kritisierten Ausnahmen: Die Mietpreisbremse greift nach wie vor nicht bei Neubauten ab 2014, nicht nach umfassender Modernisierung und nicht bei höherer Vormiete. Die Mietpreisbremse gilt nur in Orten, an denen die jeweilige Landesregierung einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat. Für Berlin ist das im gesamten Stadtgebiet der Fall. *js*

Die Vonovia-  
Tagung von BMV  
und DMB in Berlin  
fand großes  
Interesse



Fotos: BMV

TAGUNG ZUR VONOVIA

# Verstehen und widerstehen

Eine kritische Bestandsaufnahme des Immobilienunternehmens Vonovia vor allem wegen der exorbitanten Heizkostennachforderungen stand auf der Tagesordnung, als der Berliner Mieterverein am 22. und 23. März 2024 gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund, der Plattform kritischer Immobilienaktionär:innen und dem MieterInnenbündnis VoNO!via & Co. zu einer zweitägigen Konferenz geladen hatte.



„Vonovia investiert nicht und hebt die Mieten immer weiter an“: BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz

BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz begrüßte die Teilnehmer:innen in den Räumen der Rosa-Luxemburg-Stiftung und stellte zur Lage der bei Vonovia und anderen börsennotierten Immobilienunternehmen Wohnenden fest, dass „viele erleben, wie wenig in den Häu-

Heizkosten extrem hohe Nachzahlungen in Rechnung gestellt. Der Einführungsabend der Veranstaltung stand unter dem Motto „Bestandsaufnahme“. Die Fachreferentin im Deutschen Mieterbund, Anna Wolff, der Abteilungsleiter Recht im Berliner Mieterverein, Stefan Schetschorke, Jasmina Rühl, Expertin für die Vernetzung von Vonovia-Betroffenen sowie der frühere BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, der

## Hohe Nachzahlungen, null Transparenz

dem Klimaschutzrat Berlin angehört, berichteten von den kaum nachvollziehbaren Abrechnungen, die der Immobilien-Gigant seinen Mieter:innen vorlegt. Die beiden Stichwörter „Fernwärmeversorgung“ und „Contracting“ wurden dabei immer wie der genannt und schließlich als Hauptquellen der beklagten Intransparenz ausgemacht.

Am zweiten Tag der Veranstaltung stand im Mittelpunkt der Diskussionen und Arbeitsgruppen die Frage, wie man sich gemeinsam gegen die Abrechnungen zur Wehr setzt. „Keine Zahlung ohne Beleg“ lautete ein wichtiger Grundsatz, den das Mieter:innenbündnis VoNO!via & Co. bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnungen vertrat. So-

lange ein Vermieter nicht alle den Abrechnungen zugrunde liegenden Belege vorgelegt hat, haben die Mieter:innen ein Zurückbehaltungsrecht der geforderten Betriebskostennachzahlung, ohne dass dies negative Folgen für sie haben darf. Am wirksamsten sei es, sich in Nachbarschaften zusammenzutun.

Neben den Abrechnungsdebatten tauchten in der Veranstaltung auch immer wieder Fragen nach Struktur und Geschäftspolitik des Bochumer Unternehmens auf. Knut Unger vom Mieterverein Witten erläuterte hierzu zentrale Punkte des Konzerngeschäftsberichts aus dem Jahr 2023 und stellte dar, welche Konsequenzen sich daraus für Mieterorganisationen und Wohnungspolitik ergeben. Denn die Wärmeversorgung hat bekanntlich neben der individuellen Seite der Mieterheizkosten auch eine klimapolitische.

Und schließlich: Eine Alternative stelle auch die Vergesellschaftung der Immobilienbestände großer Immobilienkonzerne dar, wie sie eine Volksabstimmung in Berlin gefordert hat, so die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“.

BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz sagte den Teilnehmer:innen in ihrem Schlusswort: „Ich bin beeindruckt von den Vielen und stolz auf alle, die heute hier sind, weil sie sich nicht entmutigen lassen, sondern sich von der Klugheit der Vielen ihre Kraft holen, um sich Vonovia & Co zu widersetzen.“

*Stefan Klein*

### Contracting: Was ist das?

„Contracting“ oder „Energie-Contracting“ ist eine umfassende Dienstleistung, mit der die Energie- und Kosteneffizienz von Gebäuden oder Produktionsbetrieben langfristig verbessert wird. So erläutert die „Bundesstelle für Energieeffizienz“ beim Bundesamt für Wirtschaft den Begriff „Contracting“. Es klingt durchdacht und zum Nutzen beider Seiten: des Wohnungsunternehmens und der Mieterinnen und Mieter. In der Praxis wird dieses Modell dazu benutzt, um Mieter:innen mit überzogenen Betriebs- und Heizkosten zu belasten. Denn wenn die Wohnungsunternehmen mit der Wärmeversorgung einen Contractor beauftragen, ist dieser häufig ein Tochterunternehmen oder anderweitig mit dem Auftraggeber verbunden. Das sorgt nicht für eine wirtschaftlich optimale Versorgung der Mieter:innen, sondern für Gewinne im Unternehmen aus einer neuen Einnahmequelle: Contracting. sk

In Arbeitsgruppen wurden Strategien der Gegenwehr ermittelt

sern gemacht, also investiert wird, wie oft Fahrstühle ausfallen und trotzdem die Mieten weiter steigen“. Das aktuelle Hauptproblem: Der Konzern sei zwar nie erreichbar, aber dennoch wurden für Betriebs- und



Einer Arztpraxis in Kreuzberg droht nach 40 Jahren das Aus – Politik, Verbände und Patienten protestieren



alle Fotos: Sabine Mittermeier

BEDROHTE NAHVERSORGUNG (3)

# Hausärzte sind keine beliebten Mieter

Insgesamt gibt es in Berlin 5776 Praxen, in denen laut der Kassenärztlichen Vereinigung derzeit 10393 Ärzte und Psychotherapeuten auf rechnerisch 8173 Stellen arbeiten. Die Versorgung der Bevölkerung ist noch zufriedenstellend. Doch es mehren sich die Stimmen, die vor einer deutlichen Verschlechterung warnen.

Über 30 Jahre hatte Dr. K. seine Praxis für Allgemeinmedizin im Reichenberger Kiez in Kreuzberg betrieben. Er war ein klassischer Hausarzt, der seine Patient:innen gut kannte und sie ihn auch. Wenn es nötig war, machte er Hausbesuche. Umso größer war der Schreck, als sich die Nachricht verbreitete, dass der Arzt beabsichtigte, seine Praxis aus Altersgründen zu schließen. Doch im Stich lassen wollte Dr. K seine Patient:innen nicht.

Er stellte sich vor, dass ein junger Kollege oder eine Kollegin die Praxisräume übernimmt und so die ärztliche Versorgung aufrechterhalten

bleibt. Das wäre bei der allgemeinen Suche von jungen Ärzt:innen nach solch einer Möglichkeit auch keine Schwierigkeit gewesen. Doch der Vermieter machte einen Strich durch diese Rechnung.

„Es kam nicht einmal zu Verhandlungen“, berichtet Dr. K. Vielmehr lehnte der Vermieter es in Bausch und

## Weniger Ärzte – weitere Wege

Bogen ab, wieder eine Praxis in den Räumen zu beherbergen. Dr. K.: „Er sagte, dass er eher daran denke, die Fläche als einzelne Plätze im Rahmen eines Co-Working-Spaces zu vermieten“. Jetzt hat sich die Versorgungslage gerade für ältere Menschen rund um die Praxis deutlich verschlechtert, denn auf die Suche nach einem neuen Arzt folgen jetzt längere Wege. Die Kassenärztliche Vereinigung (KV) kennt das Problem und warnt vor einer bald eintretenden Unterversorgung mit Hausärzten in der Hauptstadt. Auch bei Frauen-, Haut-, Augen- und Hals-Nasen-Ohren-Ärzten steuere Berlin in einzelnen Bezirken bereits auf bedenkliche Defizite zu. Auf der anderen Seite gibt es derzeit allein in der hausärztlichen Versorgung 140 verwaiste Niederlassungs-

möglichkeiten in Berlin. Diese Zahl wird schon allein aus demographischen Gründen bald weiter steigen: Mehr als die Hälfte der in Berlin ambulant tätigen Ärzte und Psychotherapeuten sind 55 Jahre und älter. Bei den Praxisinhabern sind es sogar 61 Prozent.

Ein besonderer Fall ist die Gemeinschaftspraxis am Schlesischen Tor. Eine Verlängerung des Mietvertrags der medizinischen Institution, die jährlich tausende Patientinnen und Patienten versorgt, wurde nach über 40 Jahren vom Vermieter, einer Luxemburger Kapitalgesellschaft, verweigert. Eine Schließung der Praxis hätte schwere Auswirkungen auf die Versorgung von Menschen mit Suchterkrankungen, von denen mehr als 100 am Tag dort substituiert werden. Zahlreiche soziale und drogenpräventive Verbände, Politiker:innen und auch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Friedrichshain-Kreuzberg setzen sich für die Fortführung der Praxis ein. Aufgrund des Protestes und der politischen Unterstützung wurde eine Verlängerung des Mietvertrags bis Ende Juni 2024



erreicht. Erneut laufen Verhandlungen über eine Verlängerung – mit ungewissem Ausgang – da der Vermieter deutlich machte, dass er eine Weitervermietung an eine Substitutionspraxis ablehnt. „Gerade diese engagierten jungen Ärzte haben Probleme, geeignete Praxisräume zu finden“, teilt die Ärztekammer Berlin auf Anfrage des MieterMagazins mit.

Längere Wege zum Facharzt sind schon heute die Normalität. In naher Zukunft könnte das auch für den Gang zum Hausarzt gelten.

Stefan Klein



■ *Weitere Infos unter:* [www.kvberlin.de](http://www.kvberlin.de)

Wo sollen die ▶ derzeit 100 Menschen mit Suchterkrankungen künftig versorgt werden? Ärztinnen der Praxis am Schlesischen Tor

### Wo die KV weiterhilft

Bei der Suche nach einem Arzt oder Psychotherapeuten unterstützt die Kassenärztliche Vereinigung (KV) Berlin auf ihrer Homepage im Internet. Neben einer automatisierten Praxissuche wird auch über alle Fragen rund um die Kassenärzte in Berlin beraten. So können Patient:innen im Falle einer Praxisverlegung die aktuelle Adresse herausfinden, denn nicht immer lässt sich die neue Adresse über eine Suchmaschine im Internet herausfinden. Ist eine Praxis endgültig geschlossen worden, können Patient:innen über die Ärztekammer Berlin Einsicht in ihre Behandlungsunterlagen erhalten. Über ein Antragsformular kann eine Versicherungsauskunft nach § 83 SGB X angefordert werden. sk



Neugebaute ►  
Wohnungen im  
Flughafenumfeld  
werden „vom Reiß-  
brett weg verkauft“

SCHÖNEFELD UND UMGEBUNG

# Kleine Gründerzeit im Schatten der Hangars

Im Südosten Berlins, rund um den Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) und in den angrenzenden Gebieten herrscht ein hoher Entwicklungsdruck. Der Zuzug in die Orte bringt die Infrastrukturen an ihre Grenzen. Und dabei ist das erst der Anfang.



Foto: privat

„Nur wenige Jahre haben gereicht, bis der Stadtplan nicht mehr stimmte“:  
Lokalpolitiker  
Olaf Damm

Über 300 Jahre ist die Familie des CDU-Politikers, Olaf Damm, 60, in Waltersdorf ansässig. Damm, Vorsitzender des Entwicklungsausschusses der Gemeindevertretung Schönefeld, ist nach seinen Worten ein bodenständiger Lokalpatriot. Nicht nur die Inbetriebnahme des BER brachte nach Ansicht des CDU-Politikers viel Zuzug nach Schönefeld

feld Nord oder Süd, nur wenige Jahre haben ausgereicht, bis der Stadtplan nicht mehr stimmte.“ Die Kommunen seien am Limit, der Infrastruktur gehe die Luft aus – es fehlen Schulen und Kitas. Die Flughafengemeinde zählt mehr als 800 Unternehmen. Der Schönefeld-Ortsteil Kiekebusch mit seinem Amazon-Sortierzentrum verzeichnet täglich 300 polnische Pendler.

Nur 15 Autominuten südlich des Flughafens BER, in Teupitz, liegt das denkmalgeschützte Areal einer bis 1945 nach damaligem Sprach-Usus als „Landesirrenanstalt“ bekannten Klinik, auf dem 450 Wohnungen für circa 2000 Menschen entstehen sollen. Teupitz, einst traditionsreiches Ausflugsziel der Berliner:innen, liegt seit über 30 Jahren im Dornröschenschlaf. Im Wasserschloss haust ein österreichischer Investor, eine Straßenzeile in der Innenstadt ist für 2,5 Millionen Euro zu haben, und das seit Jahren.

Der Immobilienmakler Frank Acker, groß geworden im benachbarten Groß Köris: „BER? Teupitz schläft. Nach wie vor.“ Dabei explodierte der Bodenrichtwert hier in Groß Köris: von etwa 60 auf 140 Euro pro Quadratmeter. „Wir haben Wald,

Wiesen und Wasser – das kriegen die Berliner wohl erst jetzt richtig mit.“ Aber wer hier aufgewachsen sei und bleiben möchte, der finde einfach keine Wohnung mehr. Mit Bau und Inbetriebnahme des BER ist es längst noch nicht getan: Die Flughafengesellschaft Berlin Brandenburg sieht auf etwa 24 Hektar Fläche unweit der Flugfelder „Potenzial, um einen der zentralsten europäischen Innovationsstandorte zu verwirklichen“. Unter der Wortschöpfung „Horizn BER City“ soll in den Jahren von 2025 bis 2035 ein

## Stadt der Zukunft – fehlerfrei

„urbaner Mikrokosmos und dynamischer Wachstumsraum“ entwickelt werden – eine klimafreundlichere Stadtlandschaft ohne stadtplanerische Fehler soll entstehen, ohne seelenlose Flächen, wie sie etwa entstanden sind zwischen den Flughäfen und den Metropolenkernen in München oder Paris, so das Architekturbüro „Realace“, das im Auftrag der Flughafengesellschaft plant. Und das alles einen Steinwurf entfernt von „Teupitz schläft“.  
Silke Kettelhake

### Bieder starten und landen in Brandenburg

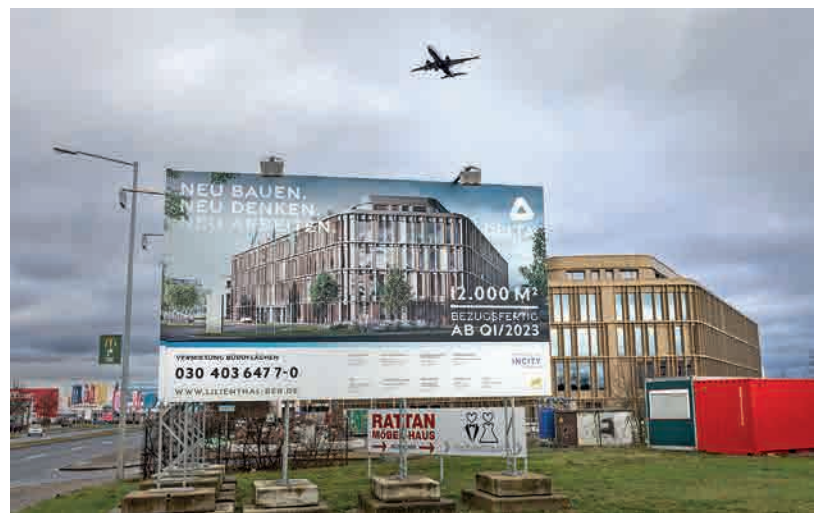
Irgendwie stand der Bau des BER symbolhaft für Berlin: Er wurde und wurde nicht fertig, eine Politposse mit wechselndem Führungspersonal und endlosen Kostensteigerungen. Dabei ist der BER im internationalen Vergleich ein biederes Stück Flughafenarchitektur, man vergleiche nur mit dem New Yorker TWA-Terminal von Eero Saarinen oder mit dem dritten Pekinger Flughafen, entworfen von Zaha Hadid, der in Flughöhe an einen Seestern erinnert. Und in London, Flughafen Stansted, schuf Norman Foster eine vielfach nachgeahmte, erweiterbare Deckenkonstruktion – womit wir in Berlin angekommen sind, denn dieser Idee bediente sich auch das Architekturbüro gmp, das für den BER verantwortlich ist. Gegründet wurde das Büro 1965 von Meinhard von Gerkan mit Volkwin Marg, reifte zu einem der größten deutschen, international anerkannten Architekturbüros, dem allerdings beim BER ein bisschen die visionäre Puste ausging. Aber die Zeiten sind auch vorbei, als dem Fliegen noch etwas Mondän-Verruchtes anhaftete und James Bond auf Airport Courchevel in den französischen Alpen in 2000 Metern Höhe abflog, auf dem steilsten internationalen Flughafen der Welt, mit extrem kurzer Rollbahn und mit einem Höhenunterschied von 65 Metern. sk

und Umgebung: „Leerstand gibt es einfach keinen mehr, und das bei Mieten von 19 Euro pro Quadratmeter.“ 70 Quadratmeter, für junge Familien keine Luxusfläche, das müsse man sich erstmal leisten können. Die Wohnungen werden vom Reißbrett weg verkauft, die Grundstückssuche sei aussichtslos. Damm: „Ob Schöne-

In der Walters- ►  
dorfer Region entste-  
hen große Betriebs-  
flächen für Gewerbe  
und Industrie



Fotos: Christian Muhrbeck



## VERTRÄGE AN DER HAUSTÜR

## Abschluss unter Druck?

Viele Menschen fühlen sich belästigt, wenn unangemeldet ein Vertreter vor der Tür steht, der angibt, von der Gasag oder einem anderen Energieversorger zu kommen und versucht, sie zum Abschluss eines neuen, angeblich günstigeren Vertrages zu bewegen. Anders als viele glauben ist die Haustürwerbung – im Gegensatz zur Telefonwerbung – nicht verboten.

Unangekündigte Vertreterbesuche an der Tür sind erlaubt – den Besuch und dessen Angebot abzulehnen selbstverständlich auch



Fotos: Christian Mührbeck

■ Hotline der Gasag, um Fachberater verifizieren zu lassen: ☎ 030 209 6538 99

Kurz vor Weihnachten klingelte bei Lara Schmidt\* eine angebliche Mitarbeiterin der Gasag. Weil sie alle möglichen Daten erfragte, wurde die Mieterin misstrauisch und wimmelte sie ab. Eine andere Mieterin hatte durchaus Interesse an dem Angebot, war sich aber nicht sicher, ob es sich bei dem Vertreter an der Haustür nicht um einen Betrüger handelt. Ein Anruf bei der Gasag brachte Gewissheit: Er wurde dort als Mitarbeiter geführt.

\* Name ist der Redaktion bekannt

Grundsätzlich lassen sich drei Typen unterscheiden: der Scammer („Betrüger“), der die Wohnung oder das Haus ausspioniert, um an sensible Daten heranzukommen – und oft

### Wie erkennen, wen man vor sich hat?

auch vor Diebstahl nicht zurückschreckt. Das ist ein Fall für die Polizei. Ein häufiger Trick, um in die Wohnung zu kommen: Er müsse sich unbedingt den Zähler anschauen. Zweitens sind oft ganze Kolonnen unterwegs, die keinen Auftrag von einem Unternehmen haben, sondern selbstständig auf Provisionsbasis arbeiten. Und drittens setzt die Gasag wie viele andere Energieunternehmen tatsächlich auch Außendienst-Teams ein. Auch sie bekommen meist eine Provision im Erfolgsfall. Doch wie kann man unterscheiden, ob man einen seriösen Vertreter oder einen Betrüger vor sich hat? „Unsere Fachberater sind immer an ihrem persönlichen Ausweis mit Namen und Lichtbild erkennbar“, erklärt der Sprecher der Gasag, Benja-

min Madsen. Außerdem tragen sie Kleidung mit dem Gasag-Logo. Im Zweifelsfall kann man die Identität des Vertreters telefonisch überprüfen lassen. Die Gasag hat dafür extra eine Hotline eingerichtet. Aber warum setzt man überhaupt solche „Klinkenputzer“ ein? Hat man Verständnis dafür, dass sich nicht nur ältere Menschen überrumpelt fühlen? „Viele Kundinnen und Kunden möchten sich nicht online


### Haustürgeschäfte kann man widerrufen

informieren, sondern zu ihrem Anliegen persönlich beraten werden“, sagt dazu der Gasag-Sprecher. Die Fachberater:innen im Außendienst könnten auf Wünsche eingehen und offene Fragen in Ruhe klären. Bei der Verbraucherzentrale Berlin gehen vergleichsweise wenig Beschwerden über die Gasag ein. „Da gibt es Schlimmere“, erklärt Energierechtsberaterin Hasibe Dündar. Sie rät dazu, sich nicht auf lange Gespräche einzulassen: „Man darf nicht vergessen, dass das gut geschulte, rhetorisch geschickte Mitarbeiter sind.“ Oft würden gerade ältere Menschen unter Druck gesetzt. Das Wichtigste: Nichts ohne gründliche Prüfung unterschreiben und sich immer die Vertragskonditionen schriftlich geben lassen. Bei Haustürgeschäften gilt ein 14-tägiges Widerrufsrecht: Wird man darüber vom Vertreter nicht ausdrücklich aufgeklärt, so verlängert sich diese Frist sogar auf 12 Monate und 14 Tage. „Will man von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen, muss man das auch genauso formulieren.“ erklärt Hasibe Dündar. Viele würden schreiben ‚Hiermit kündige ich ...‘. Das kann dann so ausgelegt werden, dass man den Vertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigen will. Beim Widerruf widerspricht man aber dem Abschluss des Vertrages, so dass dieser erst gar nicht zu laufen beginnt. *Birgit Leiß*

### Lästig, aber legal

Unangekündigte Haustürwerbung sei keine unzumutbare Belästigung und somit rechtlich nicht zu beanstanden, entschied das Kammergericht vor einigen Jahren (KG Berlin vom 1. Dezember 2020 – 5 U 26/19 –). Der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil (BGH vom 23. September 2021 – I ZR 221/20 –). Die Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) kritisiert den mangelnden Schutz vor unerwünschten Haustürbesuchen. Sie werden von den meisten Verbraucher:innen abgelehnt, so ihre Erfahrung. Gefordert wird eine gesetzliche Regelung, Haustürbesuche ohne vorherige Einwilligung zu untersagen.

bl

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Zutrittsrecht

**Den Mieter trifft eine aus § 242 BGB folgende Nebenpflicht, dem Vermieter bei Vorliegen eines hinreichenden und konkreten sachlichen Grundes den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren.**

**Das Interesse des Vermieters, die Mietsache zwecks Vorbereitung einer Vergleichsmietenerhöhung durch einen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu besichtigen, stellt einen solchen sachlichen Grund dar; die mit einer solchen Besichtigung verbundenen geringfügigen Beeinträchtigungen der von Art. 13 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des Mieters treten hinter die ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des Vermieters, eine am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen, zurück.**

*BGH vom 28.11.2023 – VIII ZR 77/23 –*

 Langfassung im Internet

Die Vermieterin beabsichtigte, die Miete für die vom örtlichen Mietspiegel nicht erfasste Doppelhaushälfte bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, und hatte zu deren Ermittlung einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Den von der Vermieterin mehrfach erbetenen Zutritt zum Mietobjekt in Begleitung des Sachverständigen verweigerte der Mieter mit der Begründung, das Gutachten zur Vorbereitung des Mieterhöhungsverlangens könne auch ohne eine Besichtigung des Mietobjekts angefertigt werden.

Die auf Duldung des Betretens der Doppelhaushälfte durch die Vermieterin und einen von ihr beauftragten Sachverständigen nach schriftlicher Vorankündigung von mindestens einer Woche sowie auf die Ermöglichung des Zutritts durch den Mieter zu bestimmten

Zeiten an Werktagen gerichtete Klage hatte vor dem Amtsgericht und dem Landgericht im Wesentlichen Erfolg gehabt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Mieter sein Klageabweisungsbegehren weiter. Der BGH jedoch sah für die Revision keine Aussicht auf Erfolg.

Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Gewährung des Zutritts zu der vom Mieter angemieteten Doppelhaushälfte – gemeinsam mit dem von ihr mit der Erstellung eines Gutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen – gemäß § 242 BGB in Verbindung mit dem streitgegenständlichen Mietvertrag zustehe.

Den Mieter treffe eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gebe.

Bei der Prüfung, ob ein solcher konkreter sachlicher Grund vorliege, sei einerseits dem Eigentumsrecht des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 GG), andererseits auch dem Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden (Art. 13 Abs. 1 GG), und seinem ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Recht am Besitz der Mietwohnung Rechnung zu tragen. Die Tatgerichte seien insofern gehalten, die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Das Berufungsgericht habe zutreffend angenommen, dass das Interesse der Vermieterin, die Mietsache zwecks Vorbereitung einer Vergleichsmietenerhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) durch einen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB) zu besichtigen, einen sachlichen Grund im vorgenannten Sinne darstelle und dass die mit dieser Besichtigung einhergehenden lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen der von Art. 13 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des beklagten Mieters hinter die ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen der Vermieterin, als Eigentümerin eine am örtlichen Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Mietsache regelmäßig sicherstellende Miete zu erzielen, zurückträten. Zutreffend sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass zur Beschaffenheit der Mietsache im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB auch deren Erhaltungszustand gehöre, welcher grundsätzlich nur im Rahmen einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden könne. Damit bestehe im Hinblick auf das Interesse der Vermieterin, dem mit der Gutachtenerstellung beauftragten Sachverständigen (§ 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB) eine Besichtigung der Doppelhaushälfte zu ermöglichen, damit dieser die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst rechtssicher ermitteln und die Vermieterin hierauf gestützt ein Mieterhöhungsverlangen erklären

könne, ein sachlicher Grund für den erstrebten Zutritt zur Wohnung.


Auch der Umstand, dass die Vermieterin zur Wahrung der formellen Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens nicht zwingend darauf angewiesen sei, dass der mit der Erstellung eines Miethöhegutachtens beauftragte Sachverständige die Mieträumlichkeiten zuvor besichtigt habe, ändere nichts daran, dass ein Interesse der Vermieterin daran bestehe, eine Mieterhöhungserklärung, die im Falle einer fehlenden Zustimmung des Mieters die Grundlage eines prozessualen Klagebegehrens bilden kann, unter Beachtung sämtlicher Einzelfallumstände auch in materiell-rechtlicher Hinsicht rechtssicher zu erklären. Dies bedinge, dass die Beschaffenheit der Wohnung im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB aufgrund einer – regelmäßig gebotenen – Besichtigung möglichst realitätsnah in die Begutachtung und damit in die durch den Sachverständigen ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete einfließe.

Zudem seien die Quellen der Sachkunde des Sachverständigen für die Beurteilung der Qualität des Gutachtens bedeutsam und handele es sich bei der Besichtigung der Wohnung vor Gutachtenerstellung auch deshalb um eine im Interesse des Vermieters liegende Maßnahme, weil sie aufgrund der Berücksichtigung etwaiger besonderer Eigenheiten des konkreten Mietobjekts geeignet sei, überflüssige Prozesse zu vermeiden, indem sie die Bereitschaft des Mieters zu einer außergerichtlichen Einigung fördere.

## Fristlose Kündigung

**Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.**

*BGH vom 29.11.2023 – VIII ZR 211/22 –*

 Langfassung im Internet

Vermieter und Mieter wohnten im selben Mehrfamilienhaus. Das Mietverhältnis darf man tatsächlich als „zerrüttet“ bezeichnen:

Seit dem Jahr 2014 kam es zwischen den Parteien zu regelmäßigen Auseinandersetzungen wegen angeblicher beidseitiger Vertragsverletzungen, wie etwa Verstößen gegen die Haus- und Reinigungsordnung, Lärmbelästigungen, fehlerhaftem Befüllen und Abstellen von Mülltonnen sowie Zuparken von Einfahrten. In einem auch an eine im Haus lebende Familie türkischer Abstammung gerichteten Schreiben erklärten die Vermieter – nach den Feststellungen des Berufungsgerichts inhaltlich unzutreffend –, die Mieter hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert.

Im Mai 2020 erstatteten die Mieter eine Strafanzeige gegen die Vermieter wegen Verleumdung, in der sie unter anderem angaben, die Vermieter hätten behauptet, die Mieter hätten sich rassistisch über türkischstämmige Mitbürger geäußert. Ferner hätten die Vermieter die Mutter des einen Mieters aufgrund der Anzahl ihrer Kinder als „asozial“ bezeichnet. Die Vermieterin habe den Mitmieter zudem mit den Worten „Du Penner“ beleidigt und sich im Treppenhaus schreiend über das mangelnde Putzverhalten der Mieter diesen gegenüber geäußert. Darüber hinaus parke die Vermieterin die von den Mietern angemietete Garage regelmäßig absichtlich zu.

Wegen dieser Strafanzeige und des „zerrütteten“ Mietverhältnisses erklärten die Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab. Der BGH sah für die Revision der Vermieter keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht habe frei von Rechtsfehlern angenommen, dass die Zerrüttung des Mietverhältnisses und die von den Mietern gegen die Vermieter erstattete Strafanzeige die von den Vermietern erklärte außerordentliche fristlose Kündigung nicht rechtfertigen können. Ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne der § 543 Abs. 1 Satz 2, § 569 Abs. 2 BGB sei nicht gegeben.

Im Wohnraummietrecht reiche eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden könne, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden sei, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen. Vorliegend sei mangels Feststellbarkeit einer konkreten, für die Zerrüttung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses ursächlich gewordenen Pflichtverletzung der Mieter weder eine außerordentliche fristlose Kündigung dieses Mietverhältnisses wegen der Störung des Hausfriedens gemäß § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB noch wegen des Vorliegens eines sonstigen wichtigen Grundes im Sinne von § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gerechtfertigt gewesen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei ein wichtiger Grund zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen nach den Vorschriften der § 626 Abs. 1, § 543 Abs. 1, § 314 Abs. 1 BGB im Allgemeinen nur dann gegeben, wenn der Grund, auf den die Kündigung gestützt werde, im Risikobereich des anderen Vertragsteils liege.

Dementsprechend habe der Bundesgerichtshof für den Bereich des Gewerberaummietrechts bereits entschieden, dass für eine Mietvertragspartei ein Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB in der hier gegebenen Fallgruppe der Zerrüttung nur bestehen könne, wenn infolge des (pflichtwidrigen) Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrags wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet sei, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis

zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden könne (vgl. BGH vom 15.9.2010 – XII ZR 188/08 –). Diese Grundsätze würden in gleicher Weise auch für den Bereich des Wohnraummietrechts gelten.

Entgegen der Ansicht der Vermieter könne auch der Vorschrift des § 573 a Abs. 1 BGB nicht entnommen werden, dass bei einem Dauerkonflikt – unabhängig von dessen Ursachen – der Mieter fristlos gekündigt werden könne. Denn diese Vorschrift regelt lediglich die ordentliche Kündigung des Vermieters bei einem von ihm selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Zur außerordentlichen fristlosen Kündigung bei einem Mehrfamilienhaus – wie hier – verhalte sie sich dagegen nicht.

Ob die Erstattung einer Strafanzeige einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstelle, der eine fristlose (oder hilfsweise eine ordentliche) Kündigung rechtfertige, sei unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Eine grundlos falsche Strafanzeige gegen den Vertragspartner könne hierbei einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen, ebenso wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige. Bei der einzelfallbezogenen Gesamtabwägung sei auch zu berücksichtigen, ob der Anzeiger zur Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen oder staatsbürgerlicher Rechte und Pflichten gehandelt habe.

Das Berufungsgericht habe hier rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Behauptung der Vermieter, die Mieter hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert, nicht der Wahrheit entsprochen habe, und deshalb die von den Mietern erstattete Strafanzeige insofern zutreffend sei.

Frei von Rechtsfehlern sei zudem die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach ein wichtiger Grund zur Kündigung auch nicht ausnahmsweise in diesem der Wahrheit entsprechenden Vorwurf wegen eines etwaigen denunziatorischen Charakters der Strafanzeige gesehen wer-

den könne. Denn im vorliegenden Fall hätten die Mieter die Vermieter wegen des begründeten Verdachts einer Straftat zu ihrem Nachteil angezeigt und damit in Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen (vgl. § 193 StGB) gehandelt.

## Schönheitsreparaturen (1)

**a) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast.**

**b) Die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vornahmeklausel.**

BGH vom 30.1.2024 – VIII ZB 43/23 –

🔗 Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt damit seine bisherigen Entscheidungen: vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14 –, vom 18.6.2008 – VIII ZR 224/07 – und vom 18.11.2008 – VIII ZR 73/08 –.

## Schönheitsreparaturen (2)

**a) Eine formulärmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag benachteiligt den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.**

**b) Zur Zulässigkeit der individualvertraglichen Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag.**

BGH vom 30.1.2024 – VIII ZB 43/23 –

🔗 Langfassung im Internet

## Instanzen-Rechtsprechung

### Studentenwohnung

**1. Für die Bewertung, ob es sich um eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne von § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB handelt, ist neben dem zeitlichen Moment der vereinbarte Vertragszweck maßgeblich. Der bloße Wunsch des Vermieters, ein Mietverhältnis kurz zu begrenzen, kann nur im Rahmen des § 575 BGB verwirklicht werden.**

**2. Die Dauer des Mietverhältnisses kann gegen die Annahme des § 549 Absatz 2 Nr. 1 BGB sprechen, beispielsweise bei einer ersten Befristung von sechs Monaten und einer weiteren Verlängerung der Befristung um weitere fünf Monate.**  
**3. Eine Anmietung zu Studienzwecken stellt keinen Anlass dar, der per se die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründet.**

AG Kreuzberg vom 15.3.2024 – 14 C 336/23 –,

mitgeteilt von RA Georg Föhle

🔗 Langfassung im Internet

Mit Vertrag vom 13.6.2022 vermietete die Vermieterin die 34 m<sup>2</sup> große, möblierte Einzimmerwohnung zum 1.8.2022 an die Mieter. Der Mietvertrag sah eine Befristung des Mietverhältnisses bis zum 31.1.2023 vor. Die monatliche Bruttowarmmiete betrug zunächst pauschal 1030,00 Euro. In § 2 Ziff. 5 des Mietvertrags hieß es wie folgt: „Die Mieter erklären

ausdrücklich, dass das o.g. angemietete Mietobjekt nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt der Mieter wird. Hierzu erklären die Mieter weiter, dass sie nur eine kurzfristige Gebrauchsüberlassung wünschen, weil sie zur Zeit studieren. Lebensmittelpunkt ist Indien.“

In § 2 Ziff. 6 des Vertrags hieß es weiter: „Die Parteien sind sich darüber einig, dass sowohl die besonderen Umstände der Anmietung und des Vertragszwecks (insbesondere Möblierung, überschaubare Vertragsdauer, Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung), als auch das baldige Vertragsende feststehen und diese Vorstellungen beider Parteien gerade Vertragsinhalt sein sollen.“

Mit Nachtrag zum Mietvertrag vom 9.12.2022 verlängerten die Parteien das Mietverhältnis bis zum 31.7.2023 und vereinbarten eine Pauschalmiete in Höhe von 1050,00 Euro.

Mit Schreiben vom 27.6.2023 erklärten die Mieter gegenüber der Vermieterin, dass sie nicht wie vereinbart zum 31.7.2023 aus der streitgegenständlichen Wohnung ausziehen würden, da es sich entgegen der vertraglichen Regelung um ein unbefristetes Mietverhältnis handle.

Die Vermieterin hatte vor Gericht zunächst beantragt, die Mieter gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die möblierte Einzimmerwohnung geräumt an sie herauszugeben.

Nachdem die Mieter am 31.10.2023 aus der streitgegenständlichen Wohnung ausgezogen waren, hatte sie den Klageantrag für erledigt erklärt und beantragt, die Mieter gesamtschuldnerisch zu verurteilen, sie von den außergerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 1054,10 Euro freizustellen.

Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin als unbegründet ab.

Das Mietverhältnis sei nicht mit Ablauf des 31.7.2023 beendet worden. Eine Befristung des Mietverhältnisses sei vorliegend nicht wirksam vereinbart worden.

Die Befristung eines Wohnraummietverhältnisses komme gemäß § 575 Abs. 1 BGB grundsätzlich

nur in Betracht, wenn einer der in Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Befristungsgründe vorliege und der Vermieter dem Mieter diesen Grund bei Vertragsschluss schriftlich mitteile. Anderenfalls gelte nach § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Ein Befristungsgrund im Sinne des § 575 BGB liege jedoch hier nicht vor und sei jedenfalls auch nicht den Mietern schriftlich vor Vertragsschluss mitgeteilt worden.

Die Vorschrift des § 575 BGB finde vorliegend auch Anwendung. Zwar gelte § 575 BGB nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Dieser Ausnahmetatbestand greife vorliegend jedoch nicht. Voraussetzung für das Vorliegen von § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB sei zum einen, dass bei dem Mieter der Bedarf für die Anmietung des Wohnraums aus besonderem Anlass entstehe, der sachlich die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründe und dass zum anderen das baldige Ende des Mietverhältnisses für beide Parteien von vornherein feststehe. Eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch liege insofern typischerweise bei Hotelzimmern oder Ferienwohnungen vor. Allein die Befristung des Mietvertrags indiziere jedoch keinen derartigen Sonderanlass, auch nicht der Umstand, dass die Wohnung möbliert vermietet werde.

Vorliegend lasse der vereinbarte Vertragszweck bereits nicht den Schluss auf einen nur vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu. In § 2 Ziff. 5 des Mietvertrags heiße es zwar ausdrücklich, es sei von den Mietern nur eine kurzfristige Gebrauchsüberlassung gewünscht, da sie zur Zeit studieren würden, ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt aber nicht in Berlin hätten. Dies allein reiche jedoch nicht aus. Eine Anmietung zu Studienzwecken stelle keinen Anlass dar, der per se die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründe. Denn ein

Studium könne sich durchaus über mehrere Jahre erstrecken. Die Anmietung einer Wohnung zu Studienzwecken sei daher insbesondere nicht vergleichbar mit einem Hotelaufenthalt als typischem Fall des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Für eine vorübergehende Gebrauchsüberlassung könnte es sprechen, wenn die Anmietung etwa nur semesterweise erfolgen würde. Hierfür bestünden jedoch keine Anhaltspunkte. Weder komme dies im Vertrag zum Ausdruck, noch habe die Vermieterseite Entsprechendes vorgetragen. Abgesehen davon entspreche der Zeitraum der ersten Befristung auch nicht dem gewöhnlichen Semesterturnus der Universitäten.

Insofern komme es auch nicht darauf an, ob die Mieter, wie die Vermieterin vortrage, bei Vertragsschluss gegenüber Frau M. geäußert hätten, sich nur vorübergehend in Berlin für das Studium aufzuhalten. Dem Begriff „vorübergehend“ werde im allgemeinen Sprachgebrauch eine andere Bedeutung beigemessen als im Rahmen des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB und er könne insofern auch längere Zeiträume erfassen.

Im Übrigen spreche auch die Dauer des Mietverhältnisses vorliegend gegen die Annahme des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Auch wenn es insofern keine festen Zeitgrenzen gebe, sei schon im Hinblick auf die erste Befristung von sechs Monaten, jedenfalls aber im Hinblick auf die Verlängerung der Befristung um weitere fünf Monate die Annahme einer kurzfristigen Gebrauchsüberlassung fernliegend.

Schließlich greife auch § 549 Abs. 3 BGB vorliegend nicht, da nicht ersichtlich sei, dass die streitgegenständliche Wohnung sich in einem Wohnheim – also einem auf gemeinschaftliches Wohnen zugeschnittenen Gebäude – befinde. Da der Anspruch auf Räumung nicht bestanden habe, könne die Vermieterin von den Mietern nicht die Freistellung von den zum Zwecke seiner Durchsetzung angefallenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verlangen.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße



## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


  Rathaus Spandau


Hier keine Akutberatung  
Mittwoch-Vormittag

## 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

## Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

## Im Notfall:

### Akutberatung ohne Termin – veränderte Zeiten:

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:  
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag

Beratungszentrum Frankfurter Allee:  
Vorübergehend Donnerstag keine Beratung

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin


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

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

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

  Frankfurter Allee


 Samariterstraße


Hier keine Akutberatung  
donnerstags

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

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



## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,  
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)



Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85

## GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

### Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

🟢 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

🟢 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Kienberg/Gärten der Welt

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23 Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee

nahe 📍 Wittenau (250 m Fußweg) und 🟢 Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

🟢 Zehlendorf

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

### Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

## ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### Mein BMV

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse

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

### MieterMagazin Online

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

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

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

**Di 17-19 Uhr:**

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

**Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:**

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

**Beratung nur mit Terminvereinbarung**

unter ☎ 030-226260

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.**

**Servicetelefon ☎ 030-226260**

## Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030-226 26-187;

E-Mail-Anfragen:

[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81,

nahe Wilmerdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmerdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 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

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

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

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten und Beweissicherung

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

**Themenbereiche:**

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

Die Gutachter finden Sie unter

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

oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

**Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr**

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg,

📍 Anhalter Bahnhof

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de),

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel),

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr:

☎ 0800 - 59 500 59

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen

auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

[bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-22626-144

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und

interessierter Mieter jeden 2. Dienstag

eines Monat um 18.30 Uhr

im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer

jeden 3. Freitag im Monat um 17.30 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Bloch-

mann, Ursula Niemann

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,

Irina Neuber, Peter Reuscher

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,

Thomas Meißner, Thomas Suckow

Kontakt über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

[bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

☎ 030-22626-144

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,

Andreas Berg, Sophie Mödig

Kontakt: [bm-v-neukoelln@freenet.de](mailto:bm-v-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 Perovic,

Hans-Günther Miethe, Karin Kemner

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

#### Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Norbert Nobbot

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung

der Mitglieder; Mietergemeinschaften;

AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny,

Britta Schwarz-Krause,

Heidemarie Karstädt

#### Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,

Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

### Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren. Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

### Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.  
(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

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

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

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

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



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

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

### Was ich als Mieter wissen muss

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB  
380 Seiten, 14,90 Euro



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

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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



Bündnis gegen Verdrängung und  
**#Mietenwahnsinn**  
[www.mietenwahnsinn.info](http://www.mietenwahnsinn.info)

# DIE MIETE IST ZU HOCH!



**Demo, Samstag 01. Juni 2024**  
**14:00 Uhr Potsdamer Platz**