



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

Juli/August
7+8/2024

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**WOHNUNGS-
BESICHTIGUNG**

Wenn der Vermieter
mehr als dreimal
klingelt ...

**WOHNUNGS-
NEUBAU**

Stabil am
Ziel vorbei

**GEMEIN-
NÜTZIGKEIT**

Es fehlt
der Wumms

Weil jeder
**Tropfen
zählt**

Berlin ist auf dem Weg zu einem nachhaltigen Umgang mit Wasser

Viel Wissen für wenig Geld



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

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

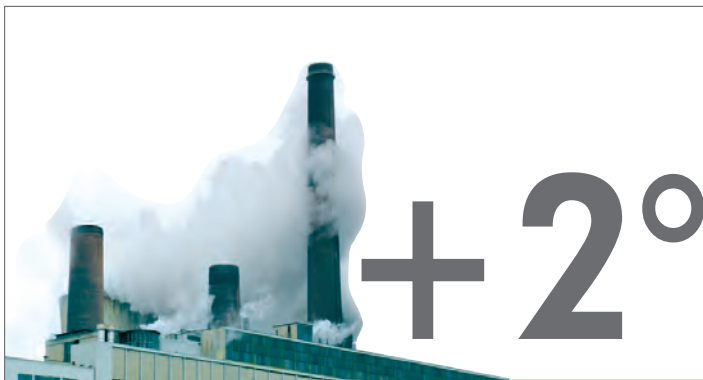
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt 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

INHALT

PANORAMA

Forum „Recht auf Stadt“:	
Das Know how der Basis ist für alle da	6
Balkon-Solaranlagen im Test: Schwachstelle Wechselrichter	6
Wohnraum-Sicherungsgesetz: Das Phantom der Koalition	7
Vieltausendfacher Protest: empört, laut und bunt	7
Keine Senatsgelder mehr in Aussicht:	
Geldhahn zu für Initiativenforum	8
3 Fragen an Cornelius Gröger von der Verbraucherzentrale:	
Gebündelte Informationen rund um die Energieversorgung	8
Neue Grundsteuer: Chance vertan den Hebel umzulegen	9
Buch: Für den braunen Daumen	9
Volksinitiative „Bauwende für Berlin“ gestartet:	
Gegen den weißen Fleck beim Klimaschutz	10
TV-Film:	
Wie das deutsche Normen(un)wesen den Neubau verteuert	10
OVG hebt Milieuschutz für Riehmers Hofgarten auf:	
Schlappe wegen formalem Fehler	11
Baulandmobilisierungsgesetz:	
Dauerhaftes Umwandlungsverbot gefordert	11
Mietwucher-Paragraf:	
Streit um Reform des Mietwucherparagrafen	12
Buch: Berliner Nachkriegsmoderne im Herz der City-West	12
Wohnungsverlosung bei den Städtischen: Vermieter Zufall	13
Betriebskostenabrechnungen der Buwog:	
Reinigungskosten „aus Versehen“ verzweifelt	13

TITEL

Berlin ist auf dem Weg eines nachhaltigen Umgangs mit Wasser	
Weil jeder Tropfen zählt	14

HINTERGRUND

Vorkauf der Kastanienallee 86:	
Tuntentum wird wohnungspolitisch	19
Neue Wohngemeinnützigkeit: Es fehlt der Wumms	20
Wohnungsneubau: Stabil vorbei am Ziel	21
Erneuerbare Energien: Wie Erdwärme nutzbar wird	22
Bündnis Betongold: „Wir sind die Kulisse für die Vermarktung“	24
Berliner Betriebskostenübersicht 2024:	
Wasser doppelt so teuer wie im Bundesdurchschnitt	25
Wohnungsbesichtigung:	
Wenn der Vermieter mehr als dreimal klingelt	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



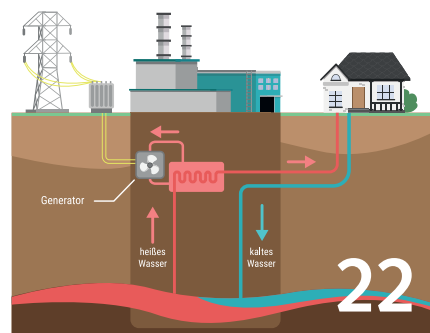
14

Die blaue Hauptstadt wird Berlin auch genannt – sie ist eine der wasserreichsten Kommunen in Deutschland. Trotzdem ist es notwendig, mit dieser Ressource wirtschaftlich und behutsam umzugehen.



19

Drei Monate bangten und hofften seine Bewohner:innen, dann wurde Berlins ältestes queeres Wohnprojekt, das **Tuntenhaus**, den Verwertungsmechanismen des Marktes durch Vorkauf entzogen.



In der Riege der Erneuerbaren bislang eher stiefmütterlich behandelt, könnte **Geothermie**, die Wärmegewinnung aus der Erde, einen beachtlichen Beitrag zur Klimaneutralität leisten.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Tanja Schnitzler, simpleclub.com, Titel: Sabine Mittermeier



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

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

Betr.: Mieter Magazin 3/2024, Seite 23, Jens Sethmann: „Ablese-dienstleister: Die Verbrauchserfassung ist oft überteuert“

Was eigentlich ist „eigentlich“?

In dem Beitrag „Die Verbrauchserfassung ist oft überteuert“ lese ich, „Wenn die Kosten der Verbrauchserfassung mehr als 15 Prozent der eigentlichen Heizkosten ausmachen...“ Bitte erklären Sie den Begriff „eigentliche Heizkosten“. Welche Positionen sind darin enthalten? Gehört die Verbrauchserfassung dazu?
B. Witte

Der § 7 der Heizkostenverordnung gibt darauf folgende Antwort: Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der ver-

brauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6 a.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2024, Seite 11, Silke Kettelhake: „Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln eG: Undurchsichtiger Zank an der Spitze“

Ratlose Momente

Ist Genossenschaft gleich Genossenschaft? Ich bin seit mehr als zehn Jahren bei zwei Genossenschaften eingetragen. Bei der einen, der „1892 eG“ steht das Sparen und die Geldanlage ganz vorn. Den Anteil, den man beim Eintritt zahlt,

bekommt man bei Kündigung nach Verstreichen von zweieinhalb Jahren zurück – unverzinst! In meinem Fall kamen da 13 Jahre zusammen. Auch hat mich die riesige Hochglanzbroschüre gegen den Mietendeckel vor einiger Zeit ratlos zurückgelassen. Wie kann eine Genossenschaft gegen faire, bezahlbare Mieten sein?
Gudrun Knöppel
Per E-Mail

Betr.: Mieter Magazin 5/2024, Seite 16, Birgit Leiß: „Der Wohnungstausch hat zu viele Hürden“

Wenig kooperativ

Es fehlt etwas in Ihrem interessanten Artikel: die bei den Städtischen Wohnungsunternehmen bestehende Bürokratie. In meinem Fall betrifft das die Degewo. Bei uns reden die Nachbarn miteinander. Möchte bei uns jemand aus Altersgründen aus dem 4. Stock in eine frei werdende Wohnung zum Beispiel im 1. Stock ziehen, oder jemand aus dem Hochparterre weiter nach oben mit Balkon, lehnt die degewo das ab („Kein Tausch!“). Man soll in den normalen Bewerbungsprozess gehen. Allerdings sind Wohnungen in unserem Komplex nie online zu finden. Da bleibt nur ein Tausch über die städtische Tauschbörse (worauf die Degewo auch verweist) und dann kündigen – eine Langzeitplanung also.
Gabriele Scheffler/Berlin

IMPRESSUM

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

Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeit:** Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter, Lisa Smith, Peter Homann/Gegendruck · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: 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



Als Leserfoto-Einsender Christoph Gaj dieses Motiv in Prenzlauer Berg entdeckte, fragte er sich:

Klingeln oder schlüsseln?

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 sowie Angaben zum Aufnahmeort und -datum an das MieterMagazin.

Per Mail bmv@berliner-mieterverein.de, per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Wir trauern um Hermann Behlau

Hermann Behlau ist nach schwerer Krankheit am 19. Juni 2024 verstorben. Am 28. April 1979 wurde er zusammen mit Horst Riese und Sybille Hardt in den Vorstand des Berliner Mietervereins gewählt und übte bis 1987 das Amt des Vorsitzenden aus. Sein großes Engagement brachte dem Mieterverein in dieser Zeit einen Zuwachs von 8000 auf 40000 Mitglieder. Der BMV war Hermanns Leben, das MieterMagazin sein Projekt, das er maßgeblich aus der Taufe gehoben hat und bis zuletzt mit viel Herzblut, Zeitaufwand und Liebe zum Detail betreute. Außerdem wurde die Konzeption des BMV-Internetauftritts seine nächste Leidenschaft, für die er viele Arbeitsstunden aufbrachte. Während all der Jahre blieb sein Interesse an wohnungspolitischen Themen und den Aktivitäten unseres Vereins groß. Er verpasste keine Delegiertenversammlung und ließ auch keine Beiratssitzung aus. Man konnte mit Hermann Behlau lachen, diskutieren und streiten und neue Ideen entwickeln. Sein Herz schlug für den BMV. Wir werden ihn vermissen und sind in Gedanken bei seiner Familie.

Lesen Sie im nächstem MieterMagazin (9/2024) unseren ausführlichen Beitrag über Hermann Behlau und seine Arbeit für den BMV, die seinen Lebensweg bestimmte.

*Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins,
Redaktion des MieterMagazins*

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

mein.berliner-mieterverein.de

MieterMagazin online lesen

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

Mediation und Konfliktberatung

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

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

Berliner Sozialgipfel

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

www.berliner-sozialgipfel.de

Beratung mit Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Akutberatung ohne Terminvereinbarung:

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

Davon abweichend:

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:

Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag.

Beratungszentrum Frankfurter Allee:

Vorrübergehend Donnerstag keine Beratung.

Geschäftsstelle Spichernstraße:

Hier keine Akutberatung ohne Termin.

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

Zeitweiliger Ortswechsel:

Beratungsstelle Steglitz-Zehlendorf:

Der Mittelhof baut ab August bis voraussichtlich Anfang 2025 um. Unsere Beratung mittwochs, 17 bis 19 Uhr findet ab August im Gemeindehaus der evangelischen Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, 14169 Berlin statt. Das Gemeindehaus befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle Zehlendorf Eiche in der Zehlendorfer Mitte.

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

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

Vorstandssprechstunde

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

Im Juli und August finden keine Vorstandssprechstunden statt. Nächster Termin: Mittwoch, 18. September 2024, ab 17 Uhr.

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

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),

Carla Dietrich (Schatzmeisterin),

Gundel Riebe (Schriftführerin)

FORUM „RECHT AUF STADT“

Das Know how der Basis ist für alle da

Über 300 Stadtaktivist:innen aus ganz Deutschland haben sich vom 7. bis 9. Juni auf dem Kreuzberger Dragonerareal zu einem Erfahrungsaustausch getroffen. Das Forum „Recht auf Stadt“, das in diesem Jahr sein 10. Jubiläum feierte, fand zum ersten Mal in Berlin statt.

Es waren überwiegend junge Menschen, viele von ihnen aus dem studentischen Milieu, die drei Tage lang konzentriert und auf hohem Niveau über eine „Stadt von unten“ diskutierten. Gegründet wurde das kollektiv organisierte Forum 2015 in Kassel. Der Hintergrund: Überall in Deutschland sind in den letzten zehn Jahren Initiativen entstanden, die sich gegen die zunehmende Kommerzialisierung des öffentlichen Raums wehren, Kampagnen zur Vergesellschaftung von Wohnraum starteten oder Mieter:innengewerkschaften gründeten. „Das Recht-auf-Stadt-

Forum dient als Ort, um die oft lokal geführten Kämpfe über die Städte hinaus zu vernetzen, gesammeltes Wissen auszutauschen und Strategien weiterzugeben“, erklärt eine Sprecherin. Auf den Workshops und Diskussionsveranstaltungen ging es beispielsweise um den Aufbau eines feministischen Shoppingcenters, eine soziale Wärmewende und – ganz praktisch – um eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Durchführung von Kampagnen. Auch wenn die Situation in Bochum oder Halle zum Teil eine andere ist als in Hamburg oder Berlin – mit bestimmten Dingen kämpfen alle stadtpolitischen Initiativen an der Basis. Das wurde beim Workshop „Mietropolitische Protest oder revolutionäre Stadtteilarbeit?“ deutlich.

Spannend auch die Diskussion „Let's organize“. Es ging um die Frage, ob man die großen Mietervereine braucht und wenn ja, wie diese sich verändern müssen, um zu schlagkräftigen

Kampforganisationen zu werden statt nur Beratung anzubieten. Oder macht es mehr Sinn, Mieter:innengewerkschaften aufzubauen? Vertreter:innen der „London Renters Union“ und der Mieter:innengewerkschaften aus Madrid und Berlin berichteten ebenso von ihren Erfahrungen wie die AG Starthilfe, ein Kooperationsprojekt mit dem Berliner Mieterverein.

Birgit Leiß

■ Homepage
des Forums
www.rechtaufstadt-forum.de/

Vernetzung und
Erfahrungsaustausch:
„Recht auf Stadt“
bringt seit zehn Jahren
lokale Aktivist:innen
aus dem ganzen
Land zusammen



Foto: Nils Richter

BALKON-SOLARANLAGEN IM TEST

Schwachstelle Wechselrichter



■ Balkon-Solaranlagen in test 5/24:
www.test.de/balkonkraftwerk-test-5501703-0

In Berlin wird der Kauf eines Stecker-solargeräts mit bis zu 500 Euro bezuschusst. Antragsstellung:
www.ibb-business-team.de/stecker-solargeräte

Vor dem Kauf einer Solaranlage sollte man sich gründlich über das Marktangebot informieren



Foto: Nils Richter

Ökostrom vom eigenen Balkon boomt. Die Preise für die Solaranlagen sind gefallen, inzwischen gibt es sie sogar beim Discounter. Doch viele haben erhebliche Schwächen, wie die Stiftung Warentest herausgefunden hat.

Die Hälfte der acht getesteten Modelle schnitt lediglich mit ausreichend oder mangelhaft ab. Ausgerechnet die einzige mit gut bewertete Anlage ist ein Auslaufmodell. Zwar würden alle ordentlich Strom liefern, so die Stiftung Warentest. Doch einige schwächeln bei Schnee oder wenn die Panels mit Laub oder Taubenkot bedeckt sind. Ein Modell lässt sich nur in eine Neigung von 15 Grad bringen – optimal ist auf dem Balkon eine 30- bis 40-Grad-Anwinkelung. Hauptproblem sind jedoch die Wechselrichter. Sie wandeln den erzeugten Gleichstrom in den im Haushalt nutzbaren Wechselstrom. Mangelhafte Wechselrichter können Elektrogeräte und Funkverbindungen elektromagnetisch stören. Das kann dazu führen, dass das Internet „ruckelt“ oder Funknetze von Polizei

und Feuerwehr beeinträchtigt werden. Drei der getesteten Anlagen fielen aus diesem Grund komplett durch. Sie mussten inzwischen sogar vom Markt genommen werden. Auch die Bundesnetzagentur warnt vor den Gefahren mangelhafter Wechselrichter. Auch sie hat bei ihren Überprüfungen zahlreiche Produkte gefunden, die potenziell gefährlich sind. Empfohlen wird, bei seriösen und bekannten Anbietern zu kaufen und zudem auf das CE-Kennzeichen für geprüfte Qualität zu achten. Wichtig: Zwar müssen die Photovoltaik-Anlagen inzwischen nicht mehr beim Netzbetreiber angemeldet werden. Eine Erlaubnis des Vermieters ist jedoch nach wie vor erforderlich. Sie kann aber nur aus triftigen Gründen verweigert werden.
Birgit Leiß

Das Phantom der Koalition

Die Berliner Senatskoalition aus CDU und SPD hat vereinbart, ein Wohnraum-Sicherungsgesetz aufzustellen. Über ein Jahr nach Unterzeichnung des Koalitionsvertrages ist davon weit und breit nichts zu sehen.

Foto: Sabine Mittermeier



Der Bearbeitung von Anträgen wird das Wohnraum-Sicherungsgesetz Beine machen

Der Koalitionsvertrag bleibt ausgesprochen vage: „Wir wollen ein Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetz verabschieden. Hierbei nehmen wir insbesondere besondere Bedarfsgruppen wie Menschen in Besitz eines WBS mit Dringlichkeit wie Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen und Obdachlose in den Blick.“ Die Regelungen zum möblierten Wohnen und zum gebundenen Wohnraum sollen geprüft werden, der Zugang zum Wohnberechtigungsschein (WBS) erleichtert.

Die Idee geht auf die SPD zurück. Sie hat ein entsprechendes Gesetz skizziert und auf ihrem Landesparteitag 2022 beschlossen. Demnach sollen auch im Wohnungsbestand Belegungsquoten für WBS-Inhaber:innen festgelegt werden, insbesondere für Alleinerziehende, Behinderte und Obdachlose. Die Vermieter:innen sollen als Ausgleich Zuschüsse für energetische Sanierungen bekommen. Die Wohnungsaufsicht und die Zweckentfremdungsbehörden sollen zusammengelegt und personell aufgestockt werden. Außerdem möchte man mit dem Gesetz ein Wohnungs- und Mietenkataster schaffen, die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts vereinfachen, Wohngeldanträge schneller bearbeiten und die Kompetenzen für das Wohnungswesen in einem neu zu gründenden Landesamt für Wohnraumsicherung bündeln – so der Plan.

Um ein so umfassendes Gesetz noch in den verbleibenden zwei Jahren der Wahlperiode zu beschließen, ist Eile geboten. Doch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen

und Wohnen ist damit überhaupt noch nicht befasst. „Das Vorhaben ‚Wohnraum-Sicherungsgesetz‘ ist aktuell Gegenstand laufender Gespräche innerhalb der SPD-Fraktion“, erklärt die Pressestelle. „Deshalb kann seitens des Senats zum jetzigen Zeitpunkt nichts zur Konkretisierung

von Inhalten oder des Zeitplans gesagt werden.“

Sevim Aydin, Sprecherin für Wohnen und Mieten der SPD-Fraktion, bestätigt das: „Wir arbeiten daran.“ Wann dabei welche Ergebnisse herauskommen, kann auch sie nicht sagen.

Jens Sethmann

Vieltausendfacher Protest: empört, laut und bunt



Fotos: Peter Homann/Gegendruck (2) | Birgit Leiß (2)



Tausende von Menschen gingen am 1. Juni auf die Straße, um unter dem Motto „Die Miete ist zu hoch“ eine radikale Wende in der Wohnungspolitik zu fordern. Der Veranstalter, das Bündnis gegen Verdrängung und Mietensinn, sprach von 12 000 Teilnehmenden, die Polizei von 4500. Aufgerufen zu der Mietendemo hatten rund 200 Initiativen und Gruppen. Entsprechend bunt war die Mischung, die sich nach einigen Regengüssen und dem Auftritt eines Protest-Chors am Potsdamer Platz in Bewegung setzte. Rentner:innen, die sich Miete und horrenden Nebenkostennachzahlungen nicht mehr leisten können, marschierten neben von Verdrängung bedrohten Hausgemeinschaften und demonstrationserfahrenen linksradikalen Gruppierungen. In der Stresemannstraße, kurz vor der SPD-Parteizentrale, wurde zu Techno-Klängen getanzt. Auch große Organisationen wie die Gewerkschaft ver.di und der Berliner Mieterverein hatten zu der Demonstration aufgerufen.

bl

KEINE SENATSGELDER MEHR IN AUSSICHT Geldhahn zu für Initiativenforum

Das Initiativenforum, das aus der Mieterbewegung 2019 hervorging, um Politik, Verwaltung, organisierte Zivilgesellschaft und Bewegungen im Bereich der Wohnungspolitik zu vernetzen, soll es im bekannten Rahmen nicht mehr geben.

Wolfgang Mahnke von der MieterWerkStadt Charlottenburg schrieb an Berlins Stadtentwicklungssenator Gaebler: „Es wäre gerade für die organisierte Zivilgesellschaft, bei der sich das Initiativenforum den Ruf und die Anerkennung als Sachwalter ihrer Anliegen erworben hat, ein Schlag, wenn die Fortsetzung der Arbeit gefährdet ist.“ Mieter:innen in stadtbekannten Brennpunkten von Mieter-Vermieter-Auseinandersetzungen – etwa in der Habersaathstraße – erfuhren tatkräftige Unterstützung durch

das Ini-Forum, und es entstand ein regelmäßiger Austausch zwischen Bewohner:innen und den Spitzen der Politik. Themen wie Abriss oder auslaufende Sozialbindungen wurden verhandelt in insgesamt 14 Hearings; Mieter:innen finden auf der Webseite mietenpolitische Podcasts, eine Studie zum Wohnen in Außenlagen und vor allem einen fundierten Recherchedienst, der mit dem Wegfall der staatlichen Förderung von 165 000 Euro jährlich so nicht mehr weiterbetrieben werden kann. Wolfgang Mahnke: „Eine Riesensauerei. Eine kalte Beerdigung. Die Menschen hatten Vertrauen ins Ini-Forum.“ Nur mehr als Ehrenamtliche könnten die Aktiven nicht mehr mit dem gleichen Aufwand zur Sache gehen. Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter für Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung und Soziale Stadt in der Senatsverwaltung für



Fotos: Christian Mührbeck

In Konfliktsituationen brachte das Ini-Forum die Akteure zusammen (hier: Habersaathstraße)

„Das ist eine kalte Beerdigung“, sagt Wolfgang Mahnke, MieterWerkStadt Charlottenburg



■ Weitere Infos: iniforum-berlin.de

www.mieterwerkstadt-charlottenburg.info

Stadtentwicklung, erklärt auf Anfrage der MieterWerkStadt: „Eine konkrete Umsetzung der Vernetzungsmaßnahmen in Form des Initiativenforums ist nicht im Haushalt vorgesehen.“
Silke Kettelhake

3 Fragen an

Cornelius Gröger
von der Verbraucherzentrale



Gebündelte Informationen rund um die Energieversorgung

MieterMagazin: Energieberatung bietet die Verbraucherzentrale schon lange an. Was ist das Besondere am neuen Projekt?

Cornelius Gröger: Unser Beratungsaufkommen ist sehr hoch. Es gibt viele Fragen, etwa zum Anbieterwechsel, zur Rechtmäßigkeit von Preiserhöhungen oder zu Einsparmöglichkeiten. Unsere Aufgabe ist es, aus unseren umfangreichen Beratungsangeboten die wichtigsten herauszufiltern und so zu bündeln, dass sich die Menschen selber die für sie wichtigen Infos herauspicken können. Entsprechend gerüstet, lassen sich viele Dinge auch online erledigen. Das Projekt ergänzt also die Beratung und soll sie ein Stück weit entlasten.

MieterMagazin: Das heißt, es ist keine individuelle Beratung?

Cornelius Gröger: Richtig. Wir stellen auf unserer Website leicht verständliche und praxisbezogene Anleitungen zur Verfügung, etwa Checklisten zum Anbieterwechsel bei Strom und Gas oder Musterbeschreiben, wenn die Jahresverbrauchsprognose nicht stimmt. Eine tolle Sache ist auch die individuelle Checkliste „Energiesparen zu Hause“. Hier bekommt man Spartipps, die zur persönlichen Wohnsituation und zum Budget passen. Wer die Nachzahlung nicht leisten kann oder gar von einer Stromsperre bedroht ist, findet Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten wie dem Härtefallfonds. Darüber hinaus führen wir Informationsveranstaltungen durch und sind mit Info-Ständen präsent.

MieterMagazin: Was ist, wenn ich trotzdem eine persönliche Beratung brauche?

Cornelius Gröger: Die gibt es selbstverständlich nach wie vor, etwa unsere kostenlose Energieschuldenberatung – allerdings nur bei Schulden aus direkten Verträgen mit dem Versorger und nicht, wenn das über den Mietvertrag läuft. Dafür wäre der Mieterverein zuständig, mit dem wir bei dem Projekt auch zusammenarbeiten und in dessen Beratungsstellen die Flyer ausliegen.

Interview: Birgit Leiß

Foto: Sabine Mittermeier



Die steigenden Energiepreise stellen viele Menschen vor große Probleme. Gleichzeitig gibt es ständig Neuerungen, etwa das Auslaufen der Strom- und Gaspreisbremsen. Mit ihrem im Herbst 2023 gestarteten Projekt „Energiebudget“ will die Verbraucherzentrale Berlin Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

www.verbraucherzentrale-berlin.de/energiebudget



Foto: Nils Richter



NEUE GRUNDSTEUER

Chance vertan den Hebel umzulegen

Der Senat schlägt die Pflöcke ein für die ab 2025 geltende neue Grundsteuer. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert Entlastungen für die Mietenden.

In den letzten Monaten haben Haus- und Wohnungseigentümer:innen Bescheide über die neu ermittelten Grundsteuerwerte ihres Eigentums bekommen. Diese zum Stichtag 1. Januar 2022 erhobenen Werte sind deutlich höher als die bisher zugrundeliegenden Einheitswerte von 1964 (West) und 1936 (Ost). Wie hoch die darauf erhobene Grundsteuer künftig sein wird, hängt ab von der Grundsteuermesszahl, die das Bundesland festlegt, und vom Hebesatz der Kommune. In Berlin liegen beide Hebel in der Hand des Finanzsenators.

Das Land Berlin beabsichtigt, als Grundsteuermesszahl für Wohngrundstücke den Faktor 0,31 Promille des Grundsteuerwertes festzusetzen, für gewerbliche und ungenutzte Grundstücke 0,45 Promille. Den Hebesatz will Berlins Finanzsenator Stefan Evers (CDU) von 810 auf 470 Prozent absenken. Mit diesen Rechenfaktoren soll gewährleistet sein, dass das Berliner Gesamtaufkommen der Grundsteuer gleich bleibt, aber gerechter erhoben wird. „Berlin wird sich an der Reform der Grundsteuer nicht bereichern“, so Evers. „Wohnen darf in Berlin im Durchschnitt nicht teurer werden.“

Für Mieter:innen ist die Grundsteuer aber schon jetzt eine erhebliche Last, denn sie wird innerhalb der Betriebskosten auf sie abgewälzt. So fallen für eine 100-Quadratmeter-Wohnung im Durchschnitt 324 Euro im Jahr an. „Die hohe Belastung ist nicht länger hinnehmbar“, stellt

BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels fest. Er fordert, dass Berlin wie etwa Sachsen oder das Saarland für Nicht-Wohngrundstücke eine deutlich höhere Messzahl ansetzt und damit Senkungsspielräume für Wohngrundstücke schafft. Der vom Finanzsenator angekündigte Härtefallfonds für selbstnutzende Eigentümer:innen, die von der Grundsteuer überfordert sind, müsse auch Mieter:innen helfen, so der BMV. Zudem sollte Berlin die Möglichkeit nutzen, für unbebaute, aber baureife Grundstücke eine Grundsteuer C mit einem erheblich höheren Hebesatz zu erheben. „Der Senat redet bei jeder Gelegenheit vom Bauen,

sieht aber das enorme Potenzial der Baulücken nicht und verschenkt zugleich die Möglichkeit, durch den grundsteuerlichen Hebel die anderen Steuerpflichtigen zu entlasten“, kritisiert Bartels.

Grundsätzlich fordert der BMV vom Bund, dass die Grundsteuer aus dem Katalog der umlegbaren Betriebskosten bei Mietverhältnissen gänzlich gestrichen wird. Sie ist eine rein persönliche Steuerschuld, die auf dem unvergänglichen Wert des Grundstücks und nicht auf dessen Nutzung beruht, und müsste deshalb von den Eigentümer:innen selbst getragen werden.

Jens Sethmann

Eine deutliche Erhöhung der Grundsteuer könnte Besitzer:innen von brachliegendem Bauland zum Wohnungsbau veranlassen

BUCH

Für den braunen Daumen



Jo Lambell:
The Unkillables.
40 Zimmerpflanzen
und wie sie garantiert überleben.
Knesebeck Verlag,
München, 2024,
18 Euro

Wer gerne Zimmerpflanzen in der Wohnung hat, aber mit zwei braunen statt grünen Daumen ausgestattet ist, kennt die Problematik: Frisch gekauft ist das Wohnungs-Grün eine Zier – aber mangels richtiger und ausdauernder Pflege auch schnell wieder dahin. Abhilfe schaffen möchte ein neues Buch mit dem plakativen Namen „The Unkillables“ – zu Deutsch etwa „die Unzerstörbaren“ – der Britin Jo Lambell. Sie stellt darin vierzig Zimmerpflanzen vor, die so schnell nicht totzukriegen sind. Lambell ist Expertin, betreibt sie doch mit „beards & daisies“ in ihrem Heimatland einen Versand für Zimmerpflanzen (der auch die Kategorie „Unkillables“ liefert). Nach einem Fragebogen zur Ermittlung passender Pflanzen und einigen Seiten Grundlagenwissen folgen ausführliche Porträts der vierzig überlebensfreudigen Pflanzen, darunter „Klassiker“ wie die Grünlilie, aber auch weniger bekannte Arten wie der Sägeblattkaktus. Darin geht es um deren wesentlichen Eigenschaften und Ansprüche – Licht- und Wasserbedarf, luftreinigende Wirkung, Größe, ob giftig oder nicht. Dass sie alle hübsch anzusehen sind, schadet sicher nicht. Ob sie aber wirklich den braunen Daumen überleben, kann nur der Praxistest zeigen.

kb

VOLKSINITIATIVE „BAUWENDE FÜR BERLIN“ GESTARTET

Gegen den weißen Fleck beim Klimaschutz

Für die Volksinitiative „Bauwende für Berlin – ökologisch und sozial“, die nachhaltiges Bauen und die Nutzung von Leerstand fordert, werden seit Anfang Mai Unterschriften gesammelt. Der Senat soll veranlasst werden, das Thema auf die Agenda zu setzen als eine Maßnahme für das Erreichen der Klimaziele in Berlin.

„Bisher war der Gebäudesektor ein weißer Fleck beim Klimaschutz in Berlin“ sagt Stefan Zimmer, einer der Sprecher der „Volksini Bauwende“, gegenüber dem MieterMagazin. Um dies zu ändern, fordert man Maßnahmen wie ein Bestandsregister, das alle leerstehenden und nutzbaren Gebäude in Berlin digital erfasst, eine verpflichtende Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten von Gebäuden vor jeder Abrissgenehmigung und Sanktionen bei Leerstand und miss-

bräuchlicher Nutzung. Außerdem sollen leerstehende öffentliche Gebäude und Flächen genutzt werden statt an anderer Stelle neu zu bauen und Flächen zu versiegeln. Gefordert wird auch, dass die Klimaziele durch ein begrenztes CO₂-Budget für Neubau- und Sanierungsprojekte entsprechend des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms eingehalten werden. Bei der Entwicklung von neuen Quartieren sollen die Aspekte Stadtgrün, Infrastruktur, Arbeit, Wohnen und Freizeit zusammen gedacht und umgesetzt werden. „Was jetzt gebaut wird, steht für die nächsten 30, 40 oder sogar 100 Jahre“, erläutert Zimmer die Notwendigkeit ökologischen Bauens.

Statt des aufwendigen Instruments eines Volksentscheides habe man sich für eine leichter durchzuführende Volksinitiative zwecks Durchset-



Foto: Nils Richter

Stefan Zimmer gibt zu bedenken, dass das, was jetzt gebaut wird, „für die nächsten 30 oder sogar 100 Jahre“ steht

zung dieser Ziele entschieden. Für den weiteren Verlauf der Unterschriftensammlung ist er zuversichtlich. „Wir haben bisher 3000 bis 5000 Unterschriften beisammen. Jetzt kommen unterstützende Gruppen auf uns zu, und wir richten Soli-Orte in Spätis und anderen Treffpunkten ein.“ Auch der Berliner Mieterverein unterstützt, gemeinsam mit zahlreichen anderen Experten wie Architects4Future, die Volksinitiative für nachhaltiges Bauen. *Stefan Klein*

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

TV-FILM

Wie das deutsche Normen-(un)wesen den Neubau verteuert



Foto: ARD

Viele Normen, teure Wohnungen, bis 15. April 2026 in der ARD-Mediathek: www.ardmediathek.de/video/swr-story/viele-normen-teure-wohnungen-vom-buero-kratiewahnsinn-im-wohnungsbau/swr/Y3JpZDovL3N3ci5kZS9hZXgvdzlwMzM3NzE

Wenn von zu hohen Baukosten die Rede ist, werden meist energetische Vorgaben aus der Politik oder gestiegene Materialpreise beklagt. Einen ganz anderen Preistreiber nimmt eine TV-Story des SWR unter die Lupe: das DIN (Deutsches Institut für Normung)-Institut, in dem seit über 100 Jahren die Standards für unseren Alltag festgelegt werden – vom Schallschutz über die Dicke der Wände bis hin zur Anzahl der Steckdosen. Doch wer sitzt in den Ausschüssen, in denen diese verbindlichen Vorgaben beschlossen werden? Der Film von Tatjana Mischke begibt sich auf Spurensuche und fördert Erstaunliches zutage: In den Ausschüssen sind vor allem Vertreter:innen der Wirtschaft zu finden, die selbstredend ein Interesse an immer höheren Standards und dem Absatz ihrer Produkten haben. Das ist exzellent recherchiert, spannend erzählt und hält auch Beispiele aus der Praxis bereit. So konnte ein Bauunternehmer aus Trier für 6,40 Euro pro Quadratmeter bauen. Das lag nicht nur an der öffentlichen Förderung. Vielmehr wurden alle Normen auf den Prüfstand gestellt und – ohne Abstriche an Komfort oder Sicherheit – reduziert. 18 Steckdosenanschlüsse in der Küche braucht kein Mensch, fand der Bauherr. *bl*

OVG HEBT MILIEUSCHUTZ FÜR RIEHMERS HOFGARTEN AUF Schlappe wegen formalem Fehler

Erstmals konnten Eigentümer den Milieuschutz erfolgreich gerichtlich angreifen. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hob die Erhaltungsverordnung für Riehmers Hofgarten in Kreuzberg in einem Normenkontrollverfahren auf.

Das denkmalgeschützte Gründerzeitensemble mit 20 Wohngebäuden war 2020 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg dem bereits bestehenden Erhaltungsgebiet Hornstraße zugeschlagen worden. 2015 hatte eine Untersuchung des Stadtplanungsbüros ASUM noch empfohlen, den Block nicht anzugliedern. Begründung: Eine Verdrängungsgefahr sei nur teilweise gegeben, weil fast die Hälfte der Wohnungen bereits in Eigentum umgewandelt worden ist. Ein Gutachten der Argus-Stern Beratungsgesellschaft von 2019 kam zu einem anderen Ergebnis und stellte

ein hohes Aufwertungspotential durch energetische Sanierungen fest. Bei der Erweiterung stützte sich der Bezirk auf dieses Gutachten. Zwei Eigentümergesellschaften reichten daraufhin Klage ein. In seiner Entscheidung bezeichnete das OVG die Untersuchung aus dem Jahr 2019 als „nicht plausibel“, weil sie sich nicht mit den gegenteiligen Annahmen des Vorgutachtens auseinandergesetzt habe. „Hier hat das OVG einen formellen Fehler festgestellt – ob die Voraussetzungen für den Milieuschutz vorliegen oder nicht, wurde vom Gericht nicht geprüft“, kommentiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Und was sagt das Bezirksamt zu dieser Schlappe? Es handele sich um einen besonders gelagerten Einzelfall, das sei auch in der mündlichen Verhandlung deutlich geworden, sagt ein Sprecher des Bezirksstadtrats für Stadtentwicklung, Florian Schmidt



Foto: Christian Muhrbeck

(Bündnis 90/Die Grünen). Eine Auswirkung der Entscheidung auf andere Erhaltungsverordnungen sei daher nicht zu erwarten. Der Bezirk führt im Erhaltungsgebiet Hornstraße bereits eine neue Gebietsuntersuchung durch, die auch den beklagten Block umfasst. Ende 2024 sollen die Ergebnisse vorliegen.
Birgit Leiß

Die Frage, ob eine Verdrängungsgefahr besteht, beantwortete das Gericht nicht

■ OVG vom 23. Mai 2024 – 10 A 14/20 –

BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

Dauerhaftes Umwandlungsverbot gefordert

Das Verbot, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, hilft Berlin seit drei Jahren dabei, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Vor dem Auslaufen des befristeten Gesetzes mahnen drei Bezirke und der Berliner Mieterverein (BMV) eine Verlängerung an.

Das Baulandmobilisierungsgesetz erleichtert auch Dachaufstockungen



Foto: Christian Muhrbeck

Im Juni 2021 hat die damalige schwarzrote Bundesregierung das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Damit wurden nicht nur die Ausweisung von Bauland, die Nachverdichtung und die Dachaufstockung erleichtert. Die Städte können auch das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert nutzen, Baugebote einfacher ausprechen, in einem „sektoralen Baugebotsplan“ den Bau von Sozialwohnungen vorschreiben und bei angespanntem Wohnungsmarkt die Eigentumsumwandlung weitgehend unterbinden. Das Gesetz läuft Ende 2025 aus. Im Koalitionsvertrag hat die Ampel-Regierung die Entfristung vereinbart, aber noch nichts in der Richtung unternommen. Die Bilanz des Gesetzes ist gemischt. Das Vorkaufsrecht kann nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts schon seit November 2021 kaum

noch ausgeübt werden. An Baugebote und sektorale Bebauungspläne hat sich bislang noch kein Berliner Bezirksamt herangewagt. Der Umwandlungsvorbehalt ist jedoch ein großer Erfolg – wie der Rückgang die Umgewandlungszahlen zeigt. Die Bezirke Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte fordern nun, die Regelung so lange aufrecht zu erhalten, bis sich durch Neubau und andere Maßnahmen der Mietmarkt entspannt hat. Der BMV schließt sich dem an: „Das Umwandlungsverbot ist eines der wenigen Mittel, die der Bund den Kommunen an die Hand gegeben hat, um die massenhafte Verdrängung stadtweit einzudämmen“, sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Es wäre schlicht verrückt, diese Regelung Ende 2025 auslaufen zu lassen!“
Jens Sethmann

MIETWUCHER-PARAGRAF

Streit um Reform des Mietwucherparagrafen

Regelungen gegen zu hohe Mieten sind in den einschlägigen Gesetzbüchern vorhanden. Doch manche Vorschrift bleibt in der Praxis folgenlos. Damit sich dies ändert und Mieter:innen besser vor Wuchermieten geschützt werden, hat der Deutsche Mieterbund ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Mietwucher ist ein Problem, auch und gerade in Berlin. Obwohl es verboten ist, mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu fordern, halten sich einige Vermieter:innen nicht daran und verlangen deutlich mehr von ihren Mieter:innen. Die vom Gesetz vorgesehene Geldbuße von bis zu 50.000 Euro brauchen sie meist nicht zu fürchten. Denn verfolgt werden kann der Mietwucher nur, wenn er laut § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) unter „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ erfolgt. Um dies zu beweisen, müssen Mieter:innen alle Nachweise der vorherigen vergeblichen Wohnungssuchen lückenlos vorlegen können. Dies gelingt in den allerwenigsten Fällen, so dass viele Mieter:innen gar nicht erst versuchen, gegen die überhöhte Miete gerichtlich vorzugehen. Das Problem ist in allen Bundesländern drängend, und darum hat der Bundesrat einen Gesetzentwurf vorgelegt, der auf den Nachweis, dass eine Mangellage ausgenutzt wird, verzichtet. Doch Bundesjustizminister Buschmann (FDP) schiebt den Entwurf mit Bedenken vor sich her, der Vorschlag sei nicht verfassungskonform. Um hier Abhilfe zu schaffen, hat der Deutsche Mieterbund (DMB) unter dem Titel „Reformperspektiven für das Verbot der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch“ ein von dem Juristen Professor Dr. Kilian Wegner erstelltes wissenschaftliches Gutachten vorgestellt.

Es soll aufzeigen, wie ein effektives Verbot der Mietpreisüberhöhung gestaltet werden kann und welche gesetzlichen Vorschriften dazu er-

forderlich sind. Nach aufwendiger Prüfung auf 47 Seiten gelangt der Gutachter zu einem eindeutigen Fazit: „Der vom Bundesrat erstmals im Jahr 2019 und nochmals im Jahr 2022 vorgelegte Gesetzentwurf für eine Reform des § 5 WiStG ist verfassungskonform und unterliegt auch ansonsten keinen rechtlichen

Bedenken.“ Dem für das Gesetz zuständigen Deutschen Bundestag gibt er abschließend an die Hand: „Ob der Gesetzgeber den vom Bundesrat



Foto: Wikimedia



Foto: Bucerius Law School

vorgelegten Entwurf verabschieden will, ist damit eine allein unter wirtschafts- und sozialpolitischen Aspekten zu treffende Entscheidung.“ Der Ball liegt also beim Justizminister, nun endlich dem Mietwucher etwas entgegensetzen.
Stefan Klein

Hat Zweifel an der Verfassungskonformität des Bundesratsentwurfs:
Marco Buschmann (FDP), Bundesjustizminister (l.); keine rechtlichen Bedenken von Gutachter Prof. Dr. Kilian Wegner (r.)

BUCH

Berliner Nachkriegsmoderne im Herz der City-West



„Berlin kommt wieder“
Die Architekten Paul Schwebes und Hans Schoszberger – Karin Wilhelm, Johann Sauer und Nicole Opel
www.jovis.de/de/book/9783986120023

Das 456 Seiten starke Druckwerk zum Schaffen der Architekten Paul Schwebes (1902 bis 1978) und Hans Schoszberger (1907 bis 1997) bleibt wegen seines Gewichts besser zu Hause. Auch so lassen sich ihre Bauten unschwer im West-Berliner Zentrum finden: etwa das Telefunken-Hochhaus oder das überlange Bikini-Haus, in dem anfänglich die Nähmaschinen für den West-Berliner Chic ratterten. Ihr von 1955 bis 1957 errichtetes Zentrum am Zoo fand sich abgebildet in der New York Times als Vorzeige-Architektur des „freien Berlin“ im Kalten Krieg. Man war „wieder wer!“ Hans Schoszberger promovierte 1934 über den bautechnischen Schutz vor Fliegerbomben. Er war laut nationalsozialistischer Rassenlogik „Halbjude“. Bis 1946 verliert sich seine Spur. Schwebes, einst Meisterschüler bei Hans Poelzig, setzte 1930 mit einem privaten Landhaus für Israel Asriel ein Zeichen – ein widersprüchliches: 1933 trat er der Reichskammer der Bildenden Künste bei und plante für die „Welthauptstadt Germania“. Seine Arbeiten nach 1940 blieben eher unbekannt. Sein Büro sollte er nach Lemberg versetzen, um dort „dringende Zwecke der deutschen Dienstpost Osten“ zu erfüllen. 1956 holte er Schoszberger in sein Büro am Ku’damm. Mit ihren Bauten schufen die beiden in zwölf Jahren einen deutlichen Gegenpol zur klotzigen Monumentalität der NS-Bauten. eska

WOHNUNGSVERLOSUNG BEI DEN STÄDTISCHEN

Vermieter Zufall

Kein Wohnungsunternehmen hat Zeit, sich durch Hunderte von Anfragen von Wohnungsbewerbern zu wühlen. Die meisten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind daher schon vor Jahren dazu übergegangen, Wohnungen zu verlosen. Doch wie funktioniert das genau?

Oft ist ein Inserat nur wenige Stunden oder sogar Minuten online, bevor die Meldung kommt: „Die Bewerbungsphase ist abgeschlossen.“ Nach wie vielen Anfragen offline geschaltet wird, sei von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedlich, aber mehr als 50 seien es in der Regel nicht, erklärt David Eberhart, Sprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Unter diesen Anfragen werden dann durch einen automatisierten Zufallsgenerator diejenigen ausgewählt, die zur Besichtigung

eingeladen werden, je nach Unternehmen 5 bis 15 Personen. Dabei wird lediglich geprüft, ob bestimmte Muss-Kriterien, etwa der Wohnberechtigungsschein, erfüllt sind. Falls anschließend alle die Wohnung anmieten wollen und auch alle die grundsätzlichen Voraussetzungen mitbringen – Haushaltsgröße, Einkommen und so weiter – entscheidet wieder das Los, wer zum Zuge kommt. Allerdings gebe es Ausnahmen, so Eberhart, denn besondere Härtefälle müssen gemäß Kooperationsvereinbarung mit dem Senat bevorzugt berücksichtigt werden. Vorreiterin für dieses standardisierte Losverfahren war die Howoge im Jahr 2018. Der größte Vorteil neben der Arbeitersparnis: Es wird diskriminierungsfrei vermietet. Ob ausländischer Name oder Dokortitel – in der virtuellen Lostrommel sind alle gleich.

Illustration: Julia Gandras



Für diejenigen, die trotz unzähliger Bewerbungen nie zu einer Besichtigung eingeladen werden, ist das natürlich frustrierend, weiß Eberhart. Es habe auch schon vereinzelt Beschwerden gegeben, dass es sich um Fake-Angebote handele. Der BBU-Sprecher: „Das ist natürlich Unsinn.“
Birgit Leiß

In Berlin eine Wohnung zu finden ist nicht wie ein Gewinn, sondern ist oftmals ein Gewinn

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN DER BUWOG

Reinigungskosten „aus Versehen“ verzweifacht

Bei den Feuerlandhöfen hat sich die Hausverwaltung kräftig verrechnet

Die Hausverwaltung Buwog hat in den „Feuerlandhöfen“ in Mitte die Kosten für die Tiefgaragenreinigung zwölffach abgerechnet. Angeblich ein „Versehen“, das drei Jahre lang nicht entdeckt wurde – obwohl Mieter:innen die exorbitanten Kosten bemängelt hatten.

Die Mieter:innen der Wohnanlage in der Chausseestraße sollten fast 9000 Euro Monat für Monat für die Reinigung der rund 200 Tiefgaragenstellplätze bezahlen – so die Betriebskostenabrechnung für

2019. Wie diese horrenden Kosten entstanden sind, blieb lange das Geheimnis der Buwog. Mieter:innen, die Belege dafür sehen wollten, trafen auf beharrliches Schweigen (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 3/2022, Seite 10).

In einem Gerichtsverfahren über die strittigen Forderungen musste die Hausverwaltung nun eingestehen, dass sie „versehentlich“ den jährlichen Betrag für die Tiefgaragenreinigung als monatliche Kosten abgerechnet hat. Auch in den Jahren 2020 und 2021 sind ähnlich hohe Beträge abgerechnet worden. In drei Jahren hat die Hausverwaltung nahezu 300 000 Euro allein für die Tiefgaragenreinigung dieser einen Wohnanlage unrechtmäßig eingefordert. Eine Mieterin hat ausgerechnet, dass bei jeder Mietpartei mit Tiefgaragenstellplatz rund 1500 Euro zu viel umgelegt wurden. „Die umgelegten

Reinigungskosten der Tiefgarage wurden korrigiert und nach Klärung des jeweiligen Widerspruches erstattet“, erklärt Buwog-Pressesprecher Michael Divé. Die Buwog schickt aber nicht allen Betroffenen automatisch eine korrigierte Abrechnung. Mieter:innen, die bisher keine Einwände gegen die Nebenkostenabrechnungen vorgebracht hatten, „können uns gern direkt kontaktieren“, so Divé. „Finanziell lohnt sich das für die Buwog“, vermutet eine Mieterin. „Denn es gibt immer Leute, die vergessen, ihre Ansprüche geltend zu machen.“

Die Wohnanlage wird von der Buwog Immobilien Treuhand GmbH für einen britischen Investmentfonds verwaltet. Die Buwog Group gehört seit 2018 zum Vonovia-Konzern, der selbst immer wieder mit enormen Betriebskostensteigerungen auffällt.
Jens Sethmann

BUWOG
group



Fotos: Nils Richter

Berlin ist auf dem Weg eines nachhaltigen Umgangs mit Wasser

Weil jeder Tropfen zählt

Regentonnen auf dem Gehweg,
Rigolen unter dem Gendarmen-
markt, hochmoderne Klärwerke:
Berlin unternimmt viel für seine
Wasserver- und -entsorgung.
Doch das wird nicht genügen,
auch die Stadtentwicklung muss
ihren Teil zum nachhaltigen
Umgang mit Wasser und Ge-
wässern beitragen.

Wer von der verkehrsreichen Bismarckstraße in Charlottenburg-Wilmersdorf in die Fritschestraße einbiegt, wechselt den Stadtraum: Hier die laute, staubige und im Sommer heiße und trockene Magistrale – dort ein grüner Korridor, in dem es rund um die Straßenbäume blüht und summt, wo Farne und Funkien auf zwei Hochbeeten wuchern und Bänke zu einer schattigen Auszeit einladen.

„Wir haben uns vor vier Jahren zusammgefunden, ganz nach dem Motto ‚Unser Dorf soll schöner wer-

den“, erzählt Jörg Winners, ein Sprecher der Initiative Fritschestraße. Der Filmproduzent und seine Nachbarn – Mieterinnen und Mieter, aber auch Eigentümerinnen und Eigentümer – wollten mehr Grün anlegen, schattige und kühle Ruhepunkte schaffen, Insekten und Vögel in ihre Straße locken und damit dem Klimawandel etwas entgegensetzen.

„Dazu brauchten wir natürlich Wasser.“ Das sollte aber kein Trinkwasser sein, und es sollte auch nicht erst vom Hof oder gar aus Wohnungen herangeschleppt werden

müssen. Warum also nicht Regentonnen auf den Bürgersteig stellen? Die Idee kam vom bundesweiten Projekt „Wassertanke“, das für die Realisierung des Vorhabens in der

Eine Regentonne im öffentlichen Raum

Fritschestraße Beratung und Hilfe anbot. Etwa bei der Überwindung bürokratischer Hindernisse: Denn was auf privatem Grund wie in Gärten und auf Höfen eine Sache der Eigentümer ist, bedarf im öffentlichen



Foto: Berliner Wasserbetriebe



Foto: Sabine Mittermeier

Ob hohe oder keine Niederschläge – Berlin sorgt vor: Rigolen (kleine Aufnahmebehälter für Regenwasser) werden unter dem Gendarmenmarkt verlegt (o.); Wasserkammer eines Pumpwerks in Lindenbergl (m.); Dachbepflanzung mit Sukkulenten (u.); Regenwassertonne in der Fritschestraße (r.)





Fotos: Sabine Mittermeier

barschaftsinitiative zu verdanken, aber auch einem aufgeschlossenen Bezirksamt für Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen in Charlottenburg-Wilmersdorf. Und so fließt jetzt ein guter Teil des Regenwassers nicht mehr vom Dach direkt in die Kanalisation. Das nämlich wäre eine Verschwendung, die sich Berlin längst nicht mehr leisten könne, befindet Stephan Natz, Pressesprecher der Berliner Wasserbetriebe (BWB): „Wir sind eine der niederschlagärmmsten Regionen in Deutschland.“ Statistisch gesehen hat die Stadt im Jahr 580 Liter Niederschlagswasser auf den Quadratmeter zu erwarten. Aber in den zurückliegenden Jahren waren es mitunter nur 300 bis 400 Liter. Und es regnet nicht

Weniger Regen – mehr Verdunstung

nur zu wenig, durch die steigenden Temperaturen verdunstet auch mehr. Natz: „Die Bilanz ist immer defizitärer geworden, und das kann man an vielen Berliner Gewässern sehen, die grundwassergespeist sind.“ So sinkt der Wasserspiegel des Weißen Sees, der eiszeitlichen Ursprungs ist und keinen eigenen Zufluss hat, seit langem. Einstige Fließgewässer wie Wuhle und Panke fallen zeitweise oder ganz trocken, genau wie Moore und Teiche.

Was in der Fritschestraße im Kleinen vollzogen wurde, beschäftigt die Stadt schon seit Jahren: Wie mit dem Regenwasser umgehen. „Jahrzehntlang waren Ingenieure glücklich, wenn der Regen so schnell wie möglich in die Gullis und durch Abwasserkanäle floss“, erklärt der Sprecher der Wasserbetriebe. Aber mit fortschreitendem Klimawandel setzte sich die Erkenntnis durch, dass Regenwasser eine kostbare Ressource ist, dass jeder Tropfen zählt, der versickern oder verdunsten kann.

„Die Abkehr von der Regenwasserableitung war ein Paradigmenwechsel“, so Stephan Natz. Vollzogen wurde er 2018 mit einer eingeführten Pflicht zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und der entsprechenden Regelung im Baurecht: Bei der Neubebauung eines

Grundstücks oder dem Umbau eines bestehenden Gebäudes darf seither kein Niederschlagswasser mehr in die Kanalisation eingeleitet werden. Die praktische Umsetzung dieser Bestimmung lässt Bauherren beziehungsweise Eigentümer:innen freie Hand: Ob sie nun Gründächer anlegen, Versickerungsmulden schaffen oder Rigolensysteme bauen: Wichtig ist, dass der Untergrund das Wasser wie ein Schwamm aufnimmt, damit es von dort weiter ins Grundwasser sickert, aber auch damit Straßen, Gebäude und öffentliche Plätze in heißen Sommermonaten durch Verdunstung gekühlt werden.

Um die dabei zum Tragen kommenden Mechanismen bekannt zu machen, haben das Land Berlin und seine Wasserbetriebe 2018 die Regenwasseragentur gegründet. Seit sechs Jahren berät sie erfolgreich Wohnungsbaunternehmen und Privatleute, Industriebetriebe, Gewerke und öffentliche Einrichtungen, auch Schulen und Kitas rund um Speicherung und Verwendung des Regenwassers. Auf der Website der Agentur finden sich Planungstools, Modellrechner für die Kostenkalkulation, eine Fördermitteldatenbank und ein Leitfaden mit Tipps für die Umset-



Foto: Paul Zinken/pa

Raum einer amtlichen Genehmigung. Die Anfrage aus der Fritschestraße war ein Novum – nicht nur im Bezirk, sondern in ganz Berlin.

„Es gab viele Fragen und Bedenken“, erinnert sich Jörg Winners. Wie wird die Tonne angeschlossen? Kann sie überlaufen und das Pflaster unterspülen? Wer ist in Notfällen zuständig? Bekommen wir jetzt in der Straße vielleicht ein Mückenproblem? Dass dann im vorigen Jahr in Berlin die ersten beiden „öffentlichen“ Regentonnen aufgestellt werden konnten, ist der Hartnäckigkeit der Nach-

zierung von Projekten. Das alles soll Planung und Ausführung erleichtern. Allerdings: Vorgeschrieben ist Regenwasserbewirtschaftung nur für Neu- und Umbauten. „Da geht auch alles gut voran“, erklärt Darla Nickel, Chefin der Regenwasseragentur. „Unser Sorgenkind ist der Bestand und vor allem der Umbau des öffentlichen Raums, wo die Flä-

Starkregen legte im Juni 2017 die Stadt lahm: In 18 Stunden fiel der Niederschlag von üblicherweise drei Monaten

Auffangbecken: Bei Starkregen wird die Spree vor einer überlaufenden Kanalisation mit all ihrem Schmutz geschützt



Foto: Berliner Wasserbetriebe

chenkonkurrenzen am größten sind.“ Und wo die Stadt an vielen Stellen wie in einem Korsett aus Beton steckt. Welche dramatischen Folgen das haben kann, zeigte sich am 29. Juni 2017. An diesem Tag brach um die Mittagszeit eine Sintflut über Berlin herein: In nur 18 Stunden fiel so viel Regen, wie sonst in drei Monaten. Das Wasser flutete Keller und Parkplätze, stoppte Busse und Bahnen und versetzte die Feuerwehr in den Ausnahmezustand. Die Kanalisation in Berlins Innenstadt, im 19. Jahrhundert wie damals üblich als Mischwasserkanalisation angelegt, muss sowohl Regen- als auch Schmutzwasser aus Haushalten und Gewerbe in denselben Rohren zu den Klärwerken ableiten. An diesem

Tag lief sie über: Rund 2,8 Millionen Kubikmeter Regenwasser – teilweise vermischt mit Abwasser und Fäkalien – ergossen sich ungefiltert in die Berliner Flüsse und Seen.

Ablaufen und versickern reicht nicht mehr

Für solch ein Extremwetterereignis reichen die jetzt in Angriff genommenen Maßnahmen zum Abfließen und Versickern bei Weitem nicht. Nun sollen aufwendige Eingriffe in die Stadtlandschaft die Aufnahmekapa-

lungen können große Mengen Niederschlagswasser aufnehmen, zwischenspeichern und es langsam versickern lassen.

Andere Projekte dienen ausschließlich dem Gewässerschutz: Das „Stauraumprogramm“ schafft bei Starkregen Platz in großen und kleinen unterirdischen Wasserspeichern mit einem Gesamtumfang von 300000 Kubikmetern. Von hier werden die Wassermassen dann kontrolliert in die Kanalisation eingeleitet, den Klärwerken zugeführt und später gereinigt in die Oberflächengewässer entlassen.

Für den Reinickendorfer Schäfersee, dicht an der Residenzstraße, gibt es keine solche Entlastung. Seit Jahrzehnten ist er Teil des städtischen Entwässerungsnetzes. Durch fünf Straßenzuflüsse spült das Regenwasser den Dreck der verkehrsreichen Umgebung pur dort hinein: Reifenabrieb, Zigarettenreste, Hundekot, Plastik und allerlei Müll. Der 4,5 Hektar große und bis zu sieben Meter tiefe eiszeitliche See, der zu Beginn der 1920er Jahre mit einem Naturpark umrandet wurde, birgt auf seinem Grund schätzungsweise 70000 Kubikmeter teilweise hoch-



Foto: Sabine Mittermeier

Verena Fehlenberg, BUND: „Die Berliner Gewässer sind in schlechtem Zustand“

Schwamm macht Schule

Die Idee und der Begriff der Schwammstadt wurde in China erfunden, nachdem man bei starken Regenfällen der Wassermassen in den Millionenstädten Herr werden musste. Skandinavien griff das Prinzip als erste europäische Region auf: Kopenhagen entwickelte nach einem katastrophalen Hochwasser 2011 seinen Skybrudspan (Wolkenbruchplan). In Wien wird das Prinzip derzeit in der Seestadt Aspern umgesetzt. In Deutschland sind Berlin und Hamburg Vorreiter, aber auch Leipzig. Das Ruhrgebiet und München stellen sich nach und nach auf das Prinzip um.

rm

Kröten flüchten, Fische ersticken: Der Reinickendorfer Schäfersee ist unterhalb von zweieinhalb Metern Tiefe tot



Foto: Sabine Mittermeier

zitäten erweitern. Sie folgen einerseits dem Prinzip der Schwammstadt, wie am denkmalgeschützten Gendarmenmarkt, wo 6000 Tonnen Pflastersteine abgetragen wurden, um darunter sechs mehrere Hundert Quadratmeter große, rund 60 Zentimeter tiefe Rigolen ins Erdreich zu versenken. Die Kunststoffverschä-

fftungen giftigen Schlamm. Ab einer Tiefe von zweieinhalb Metern ist der See tot. Seit vielen Jahren engagieren sich Umweltschützer für seine Rettung und fordern von der Stadt, dass etwas gegen die andauernde Belastung unternommen wird, in deren Folge Kröten und heimische Vogelarten verschwanden und 2018



hunderte Fische qualvoll erstickten. Versuche, den Schlamm aus dem See herauszuholen und zu entsorgen, gab es. So wurden um 2013 rund 7000 Tonnen aufwendig entfernt – ganze sieben Prozent der unten liegenden Schicht für 1,8 Millionen Euro. Aber was soll das bringen, wenn Jahr für Jahr aufs Neue wieder eingespült werden, fragen sich Aktive wie auch Anwohnerinnen und Anwohner. Denn hier wird nicht nur ein Stück Natur zerstört, sondern auch ein seit 100 Jahren bestehendes Naherholungsgebiet für ein dichtbesiedeltes Umfeld.

Verena Fehlenberg vom Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Landesverband Berlin, weiß um den Zustand der Berliner Gewässer. Das Urteil der Umweltexpertin: „Sie sind allgemein in einem schlechten Zustand.“ Bei den einen spült Regenwasser Biozide, Schwermetalle und Mikroplastik hinein. Bei anderen fehlen Personal und Geld für notwendige Pflegearbeiten. Und weil vielerorts die Grundwasserstände sinken, fallen Feuchtgebiete trocken und bedrohen die Artenvielfalt.

Fehlenberg: „Kein einziges Gewässer weist den guten chemischen und ökologischen Zustand auf, den die EU-Wasserrahmenrichtlinie fordert und der eigentlich schon 2015 hätte erreicht sein müssen.“

Die Richtlinie verlangt, dass Gewässer nachhaltig bewirtschaftet werden, um ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten. Ein guter Zustand von Seen und Flüssen ist jedoch auch eine essentielle Voraussetzung für die Ver-

sorgung mit sauberem Trinkwasser. Berlin gewinnt es seit mehr als 160 Jahren überwiegend aus dem eigenen Stadtgebiet: 70 Prozent stammen heute aus dem Uferfiltrat von Oberflächengewässern. So versorgen die Brunnen rund um den Großen Müggelsee etwa ein Viertel der Berliner Bevölkerung. Vor Ort, in Friedrichshagen, hat das Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei (IGB) seinen Sitz. Jörg Lewandowski leitet dort eine Forschungsgruppe, die sich mit den Wechselwirkungen zwischen

Kläranlagen beseitigen 18,5 Prozent der Verunreinigung

Grundwasser und Oberflächenwasser beschäftigt: „Wir untersuchen, wie über den Grundwasserpfad Verunreinigungen in Seen eingebracht werden oder auch, was mit den Einleitungen von Kläranlagen in die Flüsse passiert.“

Zu den Stoffen, die dort nicht oder nicht vollständig entfernt werden

Sechs Klärwerke reinigen das Berliner Abwasser: Wie in Ruhleben (unser Bild) werden sie immer wieder modernisiert und nachgerüstet

Die Regentonne: Anschluss durch Fachleute muss sein

Die Idee des Projekts Wassertanke ist denkbar einfach: Auf dem Markt verfügbare Regenwasserspeicher bis 1000 Liter werden fachgerecht (zum Beispiel durch Klempner, Dachdecker oder auch Hausmeister) an Fallrohre angeschlossen. Je nach Aufstellort sollte diese mit einem verschließbaren Hahn installiert werden. Auf ihrer Website beraten die Projektverantwortlichen, informieren über Genehmigungen sowie Finanzierungsmöglichkeiten.

www.wassertanke.org

rm

können, gehören beispielsweise Arzneimittelrückstände und Röntgenkontrastmittel. „Problematisch sind auch Industriechemikalien wie Benzotriazol, ein Korrosionsschutzmittel, das beispielsweise in Geschirrspültabs enthalten ist“, erklärt der Biogeochemiker. Oder PFAS, eine riesige Gruppe von wasser-, fett- und schmutzabweisenden, hitzebeständigen Chemikalien, die sich in beschichteten Bratpfannen, Regen- und Outdoorbekleidung wie auch Fast-Food-Verpackungen finden. Klärwerke heutigen Standards reinigen Abwasser bereits zu 98,5 Prozent. Um Rückstände weiter zu minimieren, werden gerade Milliarden Euro in alle Großkläranlagen im Berlin-Brandenburger Spree-Havelraum investiert und Reinigungsstufen nach-



Foto: Sabine Mittermeier

„Problematisch für Kläranlagen sind Chemikalien“:
Jörg Lewandowski, Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei (IGB)



Foto: Sabine Mittermeier

Schwammstadt: Fassaden-Grün und entsiegelte Grünflächen sorgen dafür, dass bei großen Niederschlagsmengen Wasser verdunstet oder langsam versickert

Wegen Flutung der Tagebaue in der Lausitz wird die Spree erkennbar weniger Wasser zum Müggelsee transportieren



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier

„Unsere Wasserqualität wird von vielen Faktoren beeinflusst“, Stephan Natz, Pressesprecher der Berliner Wasserbetriebe (BWB)

gerüstet, die Reste der Nährstoffe Phosphor und Stickstoff, Spurenstoffe oder Keime beseitigen können. „Wir überwachen die Qualität unserer Gewässer mit Argusaugen, weil sie von so vielen Dingen beeinflusst wird“, erklärt BWB-Sprecher Natz. Vom Bergbau in Sachsen und der Lausitz beispielsweise, der die Sulfatkonzentration in der mittleren und unteren Spree und damit auch im Rohwasser des Klärwerkes Friedrichshagen ansteigen ließ. Nur durch ein gezieltes Wassermanagement

wasser aus den Tagebauen, und der Flutung der einstigen Kohlegruben nur noch einen Bruchteil des heutigen Wassers bis zum Müggelsee transportieren.

Ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept der drei Spreeanrainer-Bundesländer Sachsen, Brandenburg und Berlin soll das Problem in den nächsten Jahren länderübergreifend angehen. Von Speichermöglichkeiten ist die Rede, aber auch von Überleitungen aus anderen Flüssen wie der Oder, der Elbe oder der Neiße. Dazu liegt seit zwei Jahren auch ein

großen Teil des Wassers beanspruchen: „Wir sind mittlerweile bei circa 120 Litern Trinkwasser pro Tag, und in trockenen Monaten geht das noch deutlich nach oben, weil Pflanzen bewässert, Rasen gesprengt, Pools befüllt und vermutlich auch mehr geduscht wird.“ Hier sind also alle gefordert. Ein gewaltiges Einsparpotential sieht sie auch bei der Wiederverwendung von Grauwasser, dem Wasser vom Duschen und Waschen. Es lässt sich längst soweit reinigen, dass damit die Toiletten gespült und das Grün vor der Haustür gegossen werden kann. Um 30 bis 60 Prozent könnte der Wasserverbrauch auf diese Weise gesenkt werden. Allerdings ist der Einbau von Grauwasseranlagen teuer. Groß angelegte Förderprogramme müssten ihn erleichtern und ebenso zu Dach- und Fassadenbegrünungen oder einer Hofentsiegelung motivieren, meint Verena Fehlenberg vom BUND: „Der Blick in die Zukunft zeigt uns: Wir müssen die Stadtentwicklung gewässerträglich gestalten.“

Das Ende der Braunkohle bringt neue Probleme

aller Beteiligten gelingt es, dass der Trinkwassergrenzwert von 250 Milligramm pro Liter eingehalten wird. Mit dem Ende des Braunkohletagebaus dürfte das zwar kein Problem mehr sein, doch die Herausforderung wird nicht kleiner. Im Gegenteil. Die Spree wird mit der schrittweisen Einstellung der Sumpfung, also des Abpumpens von Grund-

Die konsequente Grauwassernutzung (hier: Reinigungsanlage) würde den Trinkwasserverbrauch um 30 bis 60 Prozent senken



Foto: Christian Mührbeck

Projekt Wasserschutz: Die Fachleute klären auf

Das Wassernetz Berlin ist ein Projekt, zu dem sich Umweltverbände mit dem Museum für Naturkunde Berlin zusammengeschlossen haben. Es berät und klärt rund ums Thema Wasser auf – und lädt zu informativen und spannenden Dialogveranstaltungen an Berliner Gewässern ein.

wassernetz-berlin.de

rm

Masterplan Wasser auf dem Tisch des Berliner Senats, der von besserer Regenwasserbewirtschaftung bis zum Bohren neuer Brunnen reicht. BUND-Mitarbeiterin Verena Fehlenberg geht das längst nicht weit genug: „Wir entnehmen schon jetzt fünf Prozent mehr Wasser, als wir dürften“, kritisiert die Umweltaktivistin und fordert: „Runter mit dem Verbrauch!“ Sie hat dabei auch Privathaushalte im Blick, die den über-

Denn mit dem Entstehen von 14 neuen Stadtquartieren, der Erweiterung von 14 bestehenden Siedlungen und einem zu erwartenden Bevölkerungsanstieg bis 2040 auf fast 4 Millionen Menschen wird der Verbrauch von Wasser noch einmal deutlich größer – und so auch die erforderlichen Anstrengungen, um die Stadt in eine wasserwirtschaftlich nachhaltige Zukunft zu führen.
Rosemarie Mieder

„Wir sind einfach nur glücklich und noch überwältigt“: Die Hausgemeinschaft zur gelungenen Rettung des Tuntenhauses

VORKAUF DER KASTANIENALLEE 86

Tuntentum wird wohnungspolitisch

Das Tuntenhaus in der Kastanienallee 86 hat es geschafft: nach drei Monaten Kampf kommt der Altbau in gemeinwohlorientierte Hände. Berlins ältestes queeres Wohnprojekt ist gerettet.



Fotos: Tanja Schmitzler

konnte.“ Plutonia wohnt mit Stefanie Gras in einer Fünfer-WG. Mit der unzeitgemäßen Ausstattung – Kohleofen, Außenklo auf halber Treppe – haben sie kein Problem. Gebadet wird im Gemeinschaftsbad auf dem Dachboden oder in einer der Wohnungen, die über ein Bad verfügen. Die meisten Türen auf den Stockwerken stehen ohnehin offen. Wenn die Bewohner:innen in Frauenkleidung, geschminkt und mit Perücke auf die Straße gehen, werden sie oft beschimpft und angepöbeln. „Ich leiste da auch Aufklärungsarbeit und diskutiere mit den Leuten: Tuntentum ist politisch“, erklärt Stefanie selbstbewusst.

Im Februar 2024 haben sie erfahren, dass ihr Haus verkauft wurde. Nach dem ersten Schock wurden sie aktiv: Tanzdemos organisieren, Rave-Kundgebung inklusive Dragshow auf die Beine stellen und das Gespräch mit Politiker:innen suchen. Höhepunkt war ein Tuntenspaziergang durchs rheinland-pfälzische Wörth, dem Wohnsitz des Käufers. „Wäre die Hausgemeinschaft verdrängt worden, wäre das ein immenser Verlust gewesen“, erklärt Stéphane Flesch – und das nicht nur für die 36 Bewohner:innen selber. Das Haus trägt auch in einem der teuersten Kieze Berlins zur

aus – nach der Neuköllner Weichselstraße 52 war es das zweite Mal seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2021, das die Vorkaufspraxis der Berliner Bezirke von da an praktisch unmöglich machte. Doch wie in Neukölln begründete

Ganz ohne Mietsteigerung geht es nicht

der Bezirk Pankow den Vorkauf mit dem schlechten baulichen Zustand des Gebäudes. Die für die Übernahme des Hauses vorgesehene Käuferin, die Stiftung Edith Maryon, wird das Haus sanieren und anschließend in Erbpacht an die Genossenschaft Selbstbau eG verkaufen – zu einem Preis, in den auch die hohen Sanierungskosten einfließen. Dafür wurden der Selbstbau Fördermittel aus dem Bestandserwerbsprogramm des Senats in Aussicht gestellt. Dass die Mieten nach der Sanierung steigen,

„Für die Vielfalt im Edel-Kiez ist das Haus wichtig“: Stéphane Flesch, Mitbewohnerin Steffi

Plutonia Plüschowa ist 1997 ins Tuntenhaus gezogen: „Ich bin damals aus der Provinz gekommen, hier war ein Ort, wo ich mich wohl und sicher fühlte – ein Ort, wo ich mich ausprobieren und weiterentwickeln

Drei Tuntenhäuser in Berlins jüngerer Vergangenheit

Tunten sind homosexuelle Männer, die ihre feminine Seite betonen und gelegentlich Frauenkleidung anziehen. Die eigentlich abwertende Bezeichnung wurde durch die Tuntenbewegung positiv umgedeutet – auch als Kampfansage an die bürgerliche Schwulenszene. Das erste Berliner Tuntenhaus existierte von 1981 bis 1983 in der Schöneberger Bülowstraße. Berühmt wurde der „Forellenhof“ in der Mainzer Straße in Friedrichshain. Etwa 30 Tunten hatten dort am 1. Mai 1990 ein Haus besetzt. Im November 1990 wurde es zusammen mit anderen Häusern nach Straßenschlachten geräumt. Ein Teil der Gruppe besetzte kurz danach die leerstehende Kastanienallee 86 und erhielt Mietverträge von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg. 1999 wurde das Haus rückübertragen und 2004 schließlich an die Kastanienallee 86 GbR verkauft. *bl*

Aufatmen: Vorkauf durch den Bezirk

sozialen und kulturellen Vielfalt bei. So gibt es im Hof eine Verteilstelle für gerettete Lebensmittel und einmal im Monat eine „Küche für alle“. Stéphane hat acht Jahre lang im Tuntenhaus gewohnt: „Das war eine ganz wichtige Zeit in meiner Biografie. Durch die geringere Miete hatte ich mehr Zeit für soziales und politisches Engagement. Mitte Mai konnten die Bewohner:innen dann aufatmen: Der Bezirk Pankow übte das Vorkaufsrecht



ist unvermeidbar. „Wir sind einfach nur glücklich und immer noch völlig überwältigt von dieser Entwicklung und Unterstützung“, sagen die Bewohner:innen des Tuntenhauses. *Birgit Leiß*

NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT

Es fehlt der Wumms

Die Bundesregierung hat die Einführung der Wohngemeinnützigkeit beschlossen. Unternehmen, die sich zu dauerhaft günstigen Mieten verpflichten, können ab 2025 wieder als gemeinnützig anerkannt werden und deshalb Steuervorteile genießen. Die Lösung zielt aber nur auf einen kleinen Kreis ab. Mieterverbände sind enttäuscht.

Wohnungsunternehmen, die dauerhafte Mietbegrenzungen einhalten, dürfen als Gemeinnützige ab 2025 Steuervorteile einstreichen



Foto: Christian Mührbeck

„Die Wohngemeinnützigkeit ist wieder da!“, freut sich Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). „Damit schaffen wir neben dem Sozialen Wohnungsbau eine weitere starke Säule für mehr bezahlbaren Wohnraum in unserem Land.“ Die „Förderung wohngemeinnütziger Zwecke“ wird neu in die Abgabenordnung

Bundesbau- ▶
ministerin Klara Geywitz glaubt, dass die Neue Gemeinnützigkeit auch ohne Finanzhilfen ein Erfolg wird

aufgenommen. Um als gemeinnützig anerkannt zu werden, muss ein Unternehmen die Mieten dauerhaft unterhalb der marktüblichen Miete halten und die Wohnungen an Menschen vergeben, deren Einkommen nicht mehr als das Fünffache der Grundsicherung beträgt. Darunter fallen rund 60 Prozent aller Haushalte in Deutschland. Die Bundesregierung rechnet mit Steuererleichterungen von 1000 bis 2000 Euro pro Wohnung und Jahr.

Die neue Regelung zielt auf sozial orientierte Unternehmen, karitative Vereine und Stiftungen ab. Das Bauministerium schätzt, dass von der

Die Zielgruppe ist zu klein

Wohngemeinnützigkeit „zunächst etwa 100 Körperschaften“ und rund 105 000 Mieter:innen profitieren könnten.

Eine „Mini-Wohngemeinnützigkeit“ nennt das Lukas Siebenkotten. Der Präsident des Deutschen Mieterbundes kritisiert vor allem, dass die Bundesregierung für die gemeinnützigen

Unternehmen keine Investitionszulagen vorsieht: „Dies wird nach Ansicht von Fachleuten nur den Unternehmen helfen, die schon in anderen Bereichen den Status der Gemeinnützigkeit genießen, beispielsweise Stiftungen.“ Der überhitzte Wohnungsmarkt brauche „zusätzliche öffentliche und private Vermieter, die einen gemeinnützigen Wohnungssektor aufbauen, der seinen Namen verdient“, so Siebenkotten. „Auch die Übernahme von bezahlbaren Wohnungen in die Wohngemeinnützigkeit ist ohne Investitionszuschüsse kaum denkbar.“ Somit kann die

Kein Modell für Sozialwohnungen, die aus der Bindung fallen

Neue Wohngemeinnützigkeit nicht die Sozialwohnungen auffangen, deren Mietpreisbindungen nach 25 bis 30 Jahren auslaufen.

Auch beim Wohnungswirtschaftsverband GdW hält sich die Begeisterung in Grenzen. Die Wohngemeinnützigkeit könne „einen Teil-Beitrag bei der Bekämpfung des Wohnungsmangels leisten“, reiche aber



Foto: Florian Gaertner/pa

Sündenfall der Wohnungspolitik

Die Neue Wohngemeinnützigkeit hält dem Vergleich mit der bis 1989 geltenden Wohnungsgemeinnützigkeit nicht stand. Damals gab es in der alten Bundesrepublik etwa 1800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen – nicht nur kleine Wohlfahrtsorganisationen, sondern auch staatliche Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, gewerkschaftliche, kirchliche und private Unternehmen, die zusammen rund vier Millionen Wohnungen hatten. „Die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit vor 34 Jahren war ein Sündenfall der deutschen Wohnungspolitik“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Angesichts des rasant schmelzenden Bestandes an Sozialwohnungen sieht der BMV gerade in Berlin ein großes Potenzial für eine breit angelegte Neue Wohngemeinnützigkeit. Das „Schmalspur-Projekt“ sei jedoch ohne Zuschüsse nicht tragfähig, so Bartels. js

bei Weitem nicht aus, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Der Verband hält ein „funktionierendes Förder-system für bezahlbaren Wohnraum in deutlich größerer Zahl“ für notwendig.

Für die im Bund mitregierenden Grünen ist Geywitz' Modell nur „ein erster Baustein“. „Das Versprechen, für die breite Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird mit dieser Sparvariante nicht eingelöst“, erklärt die stellvertretende Fraktionsvorsitzende Julia Verlinden. „Wir brauchen eine Wohngemeinnützigkeit mit Wumms!“

Jens Sethmann

WOHNUNGSNEUBAU

Stabil vorbei am Ziel

Auch im Jahr 2023 haben der Bund und Berlin ihre Wohnungsbauziele wieder deutlich verfehlt. Insbesondere der Bau von neuen Sozialwohnungen bleibt krass hinter dem Notwendigen zurück. Die Bundesregierung und der Senat sehen sich dennoch auf der Erfolgsspur.

„Kosten und Zinsen ▶ lassen an Neubau kaum denken“: Axel Gedaschko, GdW-Präsident; „Der Schwund bei Sozialwohnungen geht weiter“: Caren Lay (Linke)

Die Bundesregierung wollte dafür sorgen, dass jährlich 400 000 neue Wohnungen gebaut werden, davon 100 000 Sozialwohnungen. Im Jahr 2023 sind laut Statistischem Bundesamt alles in allem 294 400 Wohnungen neu entstanden, davon sind 49 430 sozial gebunden. Damit sind insgesamt noch einmal 900 Woh-

nungen weniger als 2022 fertiggestellt worden. Weil dieser Rückgang nur 0,3 Prozent beträgt, meint Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD): „Die Lage am Bau ist stabil.“ Sie verweist darauf, dass sich 390 900 Wohnungen in Bau befinden. Deren Fertigstellung wird sich allerdings auf die kommenden Jahre verteilen. Von der Genehmigung bis zur Fertigstellung dauert es der Statistik zufolge durchschnittlich 24 Monate. Die zurückgehende Zahl an Baugenehmigungen macht auch wenig Hoffnung, dass in absehbarer Zeit einmal 400 000 neue Wohnungen in der Jahresstatistik stehen werden. Angesichts gestiegener Kosten und Zinsen könnten „kaum noch neue Projekte überhaupt angedacht

Sozialwohnungs-Ziel kaum zur Hälfte erreicht

werden“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Wohnungswirtschaftsverbandes GdW. Das Bauministerium klopft sich für die 20-prozentige Steigerung des sozialen Wohnungsbaus auf die Schulter. „Unsere milliardenschwere Förderung für den bezahlbaren Wohnraum

bringt auch immer mehr private Wohnungsbaugesellschaften in den Sozialen Wohnungsbau“, sagt Klara Geywitz. Dennoch wurde das Jahresziel von 100 000 neuen Sozialwohnungen nicht einmal zur Hälfte erreicht. Knapp 50 000 neue Sozialwohnungen reichen nicht aus, den Schwund



Foto: GDW/Urban Ruths



Foto: Jens Sethmann

Limbo statt Hochsprung – auch in Berlin

In Berlin liegen die Fertigstellungen ebenfalls unterhalb des Angestrebten. Im letzten Jahr sind 15 965 Wohnungen gebaut worden. Die jährliche Zielmarke von 20 000 Wohnungen ist damit noch weiter verfehlt worden als 2022, als 17 310 Neubauwohnungen entstanden. Bausenator Christian Gaebler (SPD) nennt das mit Blick auf die wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen „ein gutes Ergebnis“. Die Zahl der Förderbewilligungen für Sozialwohnungen stieg im Jahr 2023 auf 4340 an. Darunter sind auch 848 Wohnungen, deren Modernisierung gefördert wird – also keine neuen Wohnungen – sowie 1041 Wohnungen nach dem neuen Fördermodell 3, das für mittlere Einkommen vorgesehen ist. Die Gesamtzahl der Förderzusagen hat sich gegenüber 2022 mehr als verdoppelt. „Das zeigt, dass wir mit unserer verbesserten Wohnraumförderung auf dem richtigen Weg sind“, sagt Christian Gaebler. Die angepeilten 5000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr werden aber dennoch nicht erreicht. js

an gebundenem Wohnraum aufzuhalten, denn die Sozialbindungen laufen meist nach 25 oder 30 Jahren aus. Im Laufe des Jahres 2023 sind in Deutschland unter dem Strich 15 300 Sozialwohnungen verloren gegangen. Das ergab eine Anfrage der Linken-Bundestagsabgeordneten Caren Lay. Es gibt bundesweit nur noch 1 072 000 Sozialwohnungen. 2006 waren es noch mehr als zwei Millionen. „Unter der Ampel erleben wir einen neuen historischen Tiefstand“, kommentiert Caren Lay. „Dies ist ein Fiasko.“ Sie fordert vom Bund 20 Milliarden Euro pro Jahr für den öffentlichen, sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau.

Vorhandenen Bestand dauerhaft sichern

Der Deutsche Mieterbund (DMB) verlangt ein Konzept gegen den Schwund. „Es braucht jetzt ein Sofort-Programm, um den noch vorhandenen Bestand an Sozialwohnungen aus der zeitlichen Befristung in eine dauerhafte Bindung zu überführen“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Jens Sethmann

„390 900 Wohnungen in der Fertigstellung“: Mit Verweis in eine ungenaue Zukunft täuscht die Politik über die nicht erreichten Ziele hinweg



Foto: Udo Herrmann/pa

ERNEUERBARE ENERGIEN

Wie Erdwärme nutzbar wird

Die Erdwärme-
Nutzung besteht
aus einem Kreislauf
von Förderung
und Rücklauf von
warmem Wasser aus
der Erde und Rück-
leitung von kaltem
Wasser in die Erde

Wenn man das Ziel erreichen will, in Deutschland bis 2045 den CO₂-Ausstoß auf Null zu verringern, dann müssen zur Wärmeerzeugung alle denkbaren erneuerbaren Ressourcen geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme, hierzulande bisher eine exotische Ausnahme, gerät in den Fokus.

Erdwärme ist eine Ressource, die im Prinzip ununterbrochen zur Verfügung steht. Je nachdem, aus welcher Tiefe die Wärme gefördert wird, spricht man von oberflächennaher oder tiefer Geothermie. Während ganze Stadtteile über die Fern-

fernwärmenetz mit der Energie aus einer Tiefe von 400 Metern (bis zu 25 Grad Celsius) bis zu einer Tiefe von circa 4,5 Kilometer (circa 200 bis 300 Grad Celsius) versorgen. Erste Probebohrungen sind bis 2025 vorgesehen, zum Beispiel auf dem Gelände der Urban Tech Republic, im Schumacher-Quartier auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel, beim Fernheizwerk Neukölln und auf dem Campus Berlin-Buch. Erdwärmeanlagen der tiefen Geothermie sind sehr groß – und dennoch arbeiten sie ziemlich unauffällig in riesigen Produktionshallen.

Mehrere Verfahren für die Tiefenwärmegewinnung

Um die Tiefenwärme zu fördern, gibt es unterschiedliche Verfahren, doch alle funktionieren nach dem Prinzip der Wärme-Förderung und -Rückführung. Während für Bohrungen bis 1000 Meter das System der Tiefenerdsonde in dieser eher wasserführenden Schicht verwendet wird, bedient man sich für Gesteinsschichten von 3000 bis 6000 Metern des Tiefengesteinverfahrens, auch Petrothermales Verfahren genannt. In einer Tiefe von 1000 bis 4000 Meter wird die Wärme mit einer Temperatur von 60 bis zu 160 Grad

wärmenetze mit Energie aus der Tiefe versorgt werden können, ist es in kleineren Siedlungen oder auch einzelnen Gebäuden gebräuchlich, die Wärme über die oberflächennahe Geothermie zu gewinnen.

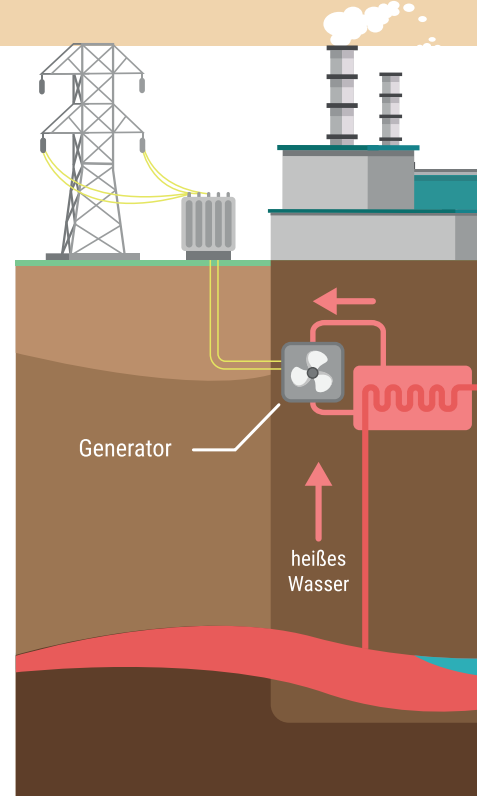
Aktuelle Untersuchungen der Investitionsbank Berlin (IBB) haben ergeben, dass in Berlin Erdwärme in Erdoberflächen-Nähe besonders üppig vorhanden ist, denn unter der Stadt befindet sich das sogenannte Norddeutsche Becken mit sehr heißen Gesteinsablagerungen und Thermalquellen. Im letzten Jahr hat eine Forschungsstudie der IBB und der Umwelt-Senatsverwaltung insgesamt 13 Förderstandorte bestimmt. Diese sollen schon bis zum Jahr 2030 viele Berliner über das

Auf dem Gelände des Heizkraftwerks Neukölln werden 2025 erste Erdwärme-Probeförderungen stattfinden

Geothermie-
anlage eines privaten
Gebäudebesitzers
zur Wärmeerzeugung
(v.l.n.r.):
Wärmepumpe, Netz-
versorgungsstränge
für Vor- und Rücklauf
und Verteilerstränge
für die Erdsonden

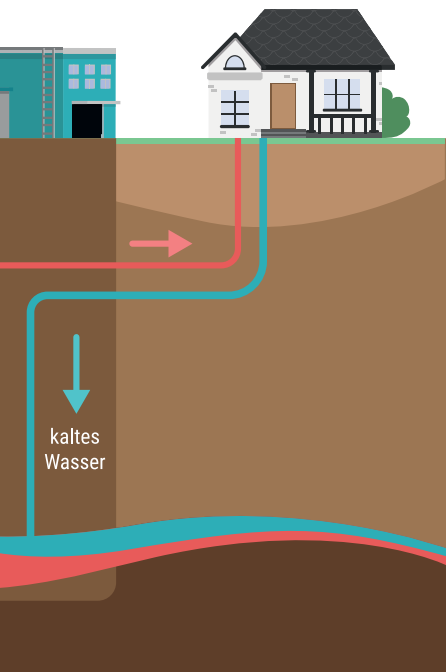


Foto: Christian Muhrbeck



Celsius gefördert. Dafür werden in der Regel zwei parallele Bohrungen gemacht. Ein Bohrloch dient der Entnahme, ein weiteres der Rückführung des genutzten und abgekühlten Wassers in die Erde, das Reinjektionsbohrloch. Durch das erste wird kaltes Wasser nach unten gepumpt. Dadurch gelangt das heiße Tiefenwasser, das sowieso schon einen hohen Druck aufweist, bis zu 100 Meter unter die Erdoberfläche. Von dort wird es mit einer Pumpe weiter nach oben befördert und über das Fernwärmenetz oder zur Stromerzeugung über Generatoren verteilt. Dabei ist das Herzstück die zwischengeschaltete sogenannte Verdampferstation. Sie regelt den Durchfluss und die Temperatur des Wassers, damit Schwankungen unterbleiben.





Der Kreislauf schließt sich, wenn das gebrauchte, mittlerweile abgekühlte Wasser wieder zurück zum ersten Bohrloch geleitet wird, wo es den Förderprozess erneut durchläuft. Nachteilig bei diesem System ist neben der hohen Anfangsinvestition für die Bohrungen vor allem, dass die Verteilung der Wärme über große Entfernungen zu Wärmeverlusten führt, wodurch die Wirtschaftlichkeit leidet.

Oberflächennahe Geothermie braucht keine Probebohrungen

Die zweite Möglichkeit, Geothermie zu nutzen, bietet die oberflächennahe Erdwärme. Ihre Nutzung funktioniert bis zu einer maximalen Tiefe von 400 Metern und kommt ohne Eingriffe in das Grundwasser aus. Abhängig ist diese Methode jedoch von hohen Grundwassertemperaturen, die in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung stehen. Zur oberflächennahen Geothermienutzung werden entweder mit Wasser gefüllte flache schleifenförmig verlegte Wärmetauscherrohre – sogenannte horizontale Kollektoren – in ausgehobenen Gräben in ungefähr zwei Metern Tiefe verlegt oder aber – in größerer Tiefe – mit Wasser gefüllte Erdsonden beziehungsweise

Die in den Gebäuden ankommende Wärme aus der Fernwärmeleitung wird durch einen Wärmetauscher auf das Wasser des gebäudeinternen Heizkreislaufs übertragen, ohne dass sich die beiden Wasserkreisläufe vermischen. Da das aus der Erde eintreffende Wasser sehr heiß ist und sich auf einer für die Wärmenutzung geeigneten Temperaturniveauf befindet, braucht es für die Nutzung in den Wohnungen keine Wärmepumpe. Will man mit diesem System auch



Strom erzeugen, wird ein Teil der „flüssigen Wärme“ auf dem Weg zu den Wohnungen durch eine Turbine geleitet und die entstehende mechanische Energie mit einem Generator in elektrischen Strom umgewandelt.



Wärmetauscherrohre in den Boden eingebracht. Bis zu einer maximalen Tiefe von 400 Metern sind diese mit einer Erd- oder Solewärmepumpe verbunden, die die Energie für den Transport der Wärme liefert. Auch Grundwasserbrunnen können für die



Foto: henrich-schroeder.de

Förderung oberflächennaher Geothermie eingesetzt werden. Dafür wird die Wärme des direkt aus dem Brunnen kommenden Wassers per Wärmetauscher genutzt und mit Hilfe der Energie aus einer Wärmepumpe in die Haushalte transportiert. Nach der Nutzung wird das Wasser über ein Rohrsystem wieder zurück in den Boden geleitet. Günstig ist, dass im Falle der oberflächennahen Geothermie für die Beurteilung der Wärmevorkommen im Untergrund keine teuren Probebohrungen erforderlich sind, denn Temperatur- und Druckmessungen reichen

Oberflächennahe Geothermie nimmt die Erdwärme über Kollektoren auf, die in 1,5 bis 2,40 Metern Tiefe verlegt werden

Hohe Kosten = enorme Einsparungen

Mit Erdsonden oder dem Verlegen von Erdkollektoren sowie einem Anschluss an eine Wärmepumpe kann auch die Erdwärme im Garten oder Hof für Heizung und Warmwasser genutzt werden. Bei zwar hohen Anfangsinvestitionen von circa 20000 Euro einschließlich der Wärmepumpe rechnet sich die Investition nach circa 10 bis 15 Jahren. Ab dann kann gespart werden: oft mehr als 40 Prozent der mit einer Gasheizung zuvor entstandenen Heizkosten. Zudem kann die Nutzung der Erdwärme dauerhaft nahezu unabhängig von fossilen Brennstoffen betrieben werden, besonders dann, wenn eine Fotovoltaikanlage oder Miniwindturbine das System ergänzt und die Wärmepumpe mit Strom versorgt. ea

aus. Die Technik ist sogar im Garten oder Hof einfach zu installieren und hilft, sobald sich die Anschaffung der Wärmepumpe amortisiert hat, richtig Geld zu sparen.

Wie bei allen Systemen der Erneuerbaren Energien zahlt sich der Einsatz von Geothermie vor allem dann aus, wenn das oder die wärmeversorgten Gebäude gleichzeitig eine gute Isolierung und Dämmung aufweisen. *Elke Augustin*



Fotos: Christian Muhrbeck

Das Bündnis Betongold (hier v.l.n.r.: Felix, Milo, Ulrike) will dafür kämpfen, dass auf abgerissene Wohnhäuser keine Luxus-Neubauten folgen

BÜNDNIS BETONGOLD

„Wir sind die Kulisse für die Vermarktung“

Anfang 2024 haben sich drei Kreuzberger Initiativen zum Betongold-Bündnis zusammengeschlossen. Das MieterMagazin sprach mit Ulrike Jordan von „No Hype & No Hide“, Felix Hartung von „Kein Luxusbau O-Straße 1“ und Milo von „Keine Verdrängung am Hafenplatz“.

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

„Es wird nicht geschaut, was wirklich gebraucht wird“ (Ulrike Jordan): geplante Luxusbauten in der Reichenberger Straße 142

MieterMagazin: Wie habt ihr euch zusammengefunden? Seid ihr ein Kreuzberger Bündnis?

Felix Hartung: Wir haben uns im Januar 2024 bei der Kiezversammlung im SO 36 kennengelernt. Ich selber wohne neben der Brache Oranienstraße 1. Überall in Kreuzberg werden derzeit Hinterhöfe zugebaut und die letzten freien Brachen verwertet. Gegen diese krasse Verdichtung wollen wir kämpfen. Wir haben dann ziemlich schnell beschlossen,

eine Parade zu den drei Standorten zu organisieren. Unser Motto war: ‚Der Kiez hat Eigenbedarf!‘. Was wir brauchen sind bezahlbare Wohnungen, Räume für Kitas und Kiezinitiativen – jedenfalls kein Luxushotel.

Ulrike Jordan: Das Problem hochpreisiger Nachverdichtungen ist natürlich nicht auf Kreuzberg beschränkt. Aber der erste Impuls war eben die Betroffenheit als Nachbarn dieser Vorhaben. Wir waren wütend über den Luxusklotz, der da direkt neben uns gebaut wird, ohne Rücksicht auf das Stadtklima und völlig am Bedarf des Kiezes vorbei. Was uns besonders geärgert hat: Das Vorhaben wird mit dem prallen Leben im Kiez beworben – trubelig und doch abgeschirmt im Hinterhof sollen die neuen Bewohner:innen leben. Und genau diejenigen, die für dieses vielfältige Leben sorgen, werden dann verdrängt. Wir sind nur noch die Kulisse, vor der diese Wohnungen vermarktet werden.

MieterMagazin: Was wollt ihr mit dem Bündnis bewegen?

Felix Hartung: Wir fordern, dass Neubauten stärker an sozialen und

ökologischen Kriterien ausgerichtet werden.

Milo: Es macht Sinn, sich zusammenzuschließen, auch wenn es sich um drei unterschiedliche Szenarien handelt. Bei uns am Hafenplatz ist es jetzt sehr dringlich, es geht um 358 leistbare Wohnungen, die vernichtet werden sollen. Das ist eine Katastrophe!

MieterMagazin: Grundsätzlich werden durch Nachverdichtung aber auch Wohnungen geschaffen. Wie seht ihr das?

Ulrike Jordan: Da gibt es bei uns unterschiedliche Positionen. Aber bei zehn Luxus-Eigentumswohnungen im Hinterhof stellt sich diese Frage sicherlich nicht. Das Grundproblem ist: Es wird nicht geschaut, was der reale Bedarf erfordert. Das ist in der Investorenlogik gar kein Thema. Da geht es um Rendite fürs Kapital – Betongold eben.

Milo: Es gibt Versprechungen, niemand werde verdrängt, schöne Worte von einem „gemischten Quartier“ und dass durch den Abriss mehr Wohnraum geschaffen wird. Fakt ist: Nur 30 Prozent der Gewobag-Wohnungen werden gefördert und selbst diese werden teurer sein als unsere jetzigen. Ich habe wie die meisten am Hafenplatz nur einen befristeten

Drei umstrittene Bauvorhaben

Auf der Brache Oranienstraße 1 soll ein siebengeschossiges Hotel inklusive Coworking-Flächen errichtet werden. Beim Hafenplatz/Köthener Straße war lange ein Teilabriss im Gespräch, inzwischen soll der gesamte Komplex aus den 1970er Jahren abgerissen werden. Die Gewobag und das Unternehmen „Artprojekt“, bei dem auch der einschlägig bekannte Investor Ioannis Moraitis mitmischt, wollen dort in einem Joint Venture ein neues Quartier namens „Kulturhafen“ errichten. Im Innenhof der Reichenberger Straße 142 baut die Ziegert Group derzeit zehn exklusive Eigentumswohnungen. Der Bau ist nur einer von circa zehn Luxusbauprojekten in den Hinterhöfen im Reichenberger Kiez.

bl



Vertrag, wir sollen nicht in den Neubau ziehen dürfen. Dazu kommt: Wie kann man sich mit einem solch windigen Investor wie Moraitis einlassen?

Interview: Birgit Leiß

BERLINER BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT 2024

Wasser doppelt so teuer wie im Bundesdurchschnitt

Wasser – ► in der Hauptstadt ein teures Gut

Zeitgleich mit dem Berliner Mietspiegel 2024 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Mai wieder eine Betriebskostenübersicht veröffentlicht. Fünf Jahre nach der letzten Erhebung sind die Kosten im Schnitt um neun Prozent angestiegen.

Wozu die Betriebskostenübersicht gut ist

Immer wieder werden überhöhte Betriebskosten abgerechnet. Die Berliner Betriebskostenübersicht zeigt auf, was üblicherweise gezahlt wird, und sorgt so für Transparenz. Wenn man die Werte mit der eigenen Betriebskostenabrechnung vergleicht und größere Abweichungen feststellt, sollte man beim Vermieter die Abrechnungsbelege einsehen und die Rechtsberatung aufsuchen. Der aktuellen Übersicht liegen die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 zugrunde. Es können zwischenzeitlich Änderungen bei den Energiepreisen und den Tarifen der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingetreten sein. *js*

2,79 Euro pro Quadratmeter zahlt ein durchschnittlicher Berliner Mieterhaushalt jeden Monat an Betriebskosten. Das sind 23 Cent oder neun Prozent mehr als bei der letzten Erhebung, die fünf Jahre zurück liegt. Die Höhe der Betriebskosten wird

immer zusammen mit der Datenerhebung für den Mietspiegel erfragt. Weil die letzten beiden Mietspiegel rechnerische Indexfortschreibungen waren, sind die Nebenkosten zuletzt für den Mietspiegel 2019 erhoben worden.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen im Durchschnitt bei 1,03 Euro pro Quadratmeter – 13 Cent oder 14,4 Prozent höher als vor fünf Jahren. Die Summe der „kalten“ Betriebskosten ist im Schnitt um 10 Cent auf 1,76 Euro pro Quadratmeter gestiegen – ein Plus von 5,7 Prozent in fünf Jahren. Dazu gehören unter anderem die Wasserversorgung, die Müllabfuhr, die Hausreinigung und die Grundsteuer. Bei den meisten Kostenarten gab es kaum Veränderungen. Merkbliche Kostensteigerungen gibt es bei den Versicherungen, für die Mieter:innen im



Foto: Christian Muhrbeck

Mittel 0,23 Euro pro Quadratmeter zahlen. Immer mehr Vermieter:innen schließen Versicherungen gegen Elementarschäden ab. Aufschlussreich ist ein Vergleich mit dem bundesweiten Betriebskostenpiegel, den der Deutsche Mieterbund erstellt hat. Der gesamtdeutsche Durchschnittsmieterhaushalt

Große Spannweite bei den Einzelpositionen

zahlt mit 2,28 Euro pro Quadratmeter deutlich geringere Betriebskosten als in Berlin üblich sind. Vor allem die Grundsteuer und die Wasserkosten belasten die Hauptstädter:innen weit stärker. Die Wasserversorgung und die Entwässerung sind hier mit 0,52 Euro pro Quadratmeter fast doppelt so teuer wie der Bundesdurchschnitt von 0,27 Euro.

Bei einzelnen Kostenarten ist die Spannweite sehr groß. Je nachdem, wie pflegebedürftig der Garten ist, mit welchen Aufgaben der Hausmeister beauftragt wurde oder welche Versicherungen abgeschlossen wurden, fallen die Kosten im Einzelfall sehr unterschiedlich aus. Die Betriebskostenübersicht gibt deshalb neben dem Mittelwert für jeden Posten einen Ober- und Unterwert an. Nicht alle Kostenarten fallen in jedem Mietverhältnis an: Wo es keinen Aufzug, keine Gemeinschaftsantenne oder keinen zu pflegenden Garten gibt, kann dafür natürlich auch nichts abgerechnet werden.

Jens Sethmann

Berliner Betriebskostenübersicht 2024

Betriebskostenposition	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,17	0,27	0,38
Wasserversorgung	0,13	0,26	0,44
Entwässerung	0,13	0,22	0,35
Niederschlagswasser	0,02	0,04	0,06
Aufzug	0,07	0,15	0,25
Straßenreinigung	0,01	0,03	0,06
Müllbeseitigung	0,13	0,20	0,27
Hauswart/Hausmeister	0,08	0,17	0,28
Gebäudereinigung/Ungezieferbekämpfung	0,08	0,16	0,26
Schneebeseitigung	0,01	0,03	0,06
Gartenpflege	0,01	0,09	0,20
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	0,23	0,35
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage/Breitbandnetz	0,07	0,13	0,19
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,11
Heizung	0,38	0,85	1,32
Warmwasser	0,13	0,29	0,48
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,04	0,13	0,23

Quelle: SenStadt

Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

■ Berliner Betriebskostenübersicht 2024: www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenuebersicht

WOHNUNGSBESICHTIGUNG

Wenn der Vermieter mehr als dreimal klingelt ...

■ Der Berliner Mieterverein bietet online zwei Musterschreiben für Wohnungsbesichtigungen an: eines für Ausweichtermine www.berliner-mieterverein.de/musterschreiben/wohnungsbesichtigung-ausweichtermine und eines für einen wöchentlichen Ausweichtermin bei Terminschwierigkeiten www.berliner-mieterverein.de/musterschreiben/wohnungsbesichtigung-terminschwierigkeiten

Grundsätzlich gilt: Vermieter:innen dürfen eine Wohnung nur aus berechtigtem Interesse betreten. Denn durch eine Vermietung übergeben sie ihr Hausrecht in die Hände der dort Wohnenden. Es gilt Artikel 13 des Grundgesetzes, und dort heißt es: „Die Wohnung ist unverletzlich.“

Für Besichtigungen mit Kaufinteressierten gibt es Grenzen, wenn es um Dauer, Anzahl und die Uhrzeit geht

Wird eine Wohnung mieterseitig gekündigt oder soll sie vermierterseits verkauft werden, besteht ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung. Allerdings müssen Mieter:innen nicht tolerieren, dass ständig Interessierte durch ihre vier Wände geschleust werden. Besichtigungen sind nur zu „ortsüblichen Zeiten“, also werktags

und unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten, zulässig. Das Landgericht Frankfurt am Main hat geurteilt, dass Mieter:innen monatlich drei Besichtigungen mit einer Dauer von 30 bis 45 Minuten zwischen 19 und 20 Uhr zumutbar sind (Az.: 2/17 S 194/01). Bei einem Verkauf gilt: Käuferabschreckung ist unzulässig, sachliches Informieren der Käufer:innen aber erlaubt. Deutlich zu machen, dass man seine Rechte

Aussagen zum Wohnungszustand müssen sachlich sein

kennt und auch im Falle einer Eigenbedarfskündigung in der Wohnung zu bleiben gedenkt, ist ebenso rechters, wie auf – tatsächlich vorhandene – Mängel der Räumlichkeiten hinzuweisen.

Ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung kann auch bestehen, wenn Modernisierungs-, Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen anstehen und die Wohnung dazu vorab

begutachtet oder vermessen werden muss. Gleiches gilt, wenn ein Mangel an der Wohnung untersucht wird, der behoben werden soll. Und schließlich: Kommt Vermieter:innen zu Ohren, dass ein Vertragsbruch vorliegt, also beispielsweise die Wohnung gewerblich anstatt privat genutzt oder widerrechtlich untervermietet wird, kann ebenfalls eine Besichtigung eingefordert werden. Auch eine routinemäßige Überprüfung des Zustands der Wohnung alle zwei Jahre ist erlaubt – das hat das Landgericht Berlin entschieden (Az.: 67 S 254/03). Eine Klausel im Mietvertrag, die Vermieter:innen ein allgemeines Recht zum Betreten der Mietsache einräumt, ist laut Bundesgerichtshof aber unzulässig (VIII ZR 289/13).

Kurzfristige Termine nur bei Gefahr in Verzug

Besichtigungen bedürfen einer schriftlichen Ankündigung mit einem Vorlauf von vierzehn Tagen. Der oder die Vermieter:in darf Personen mitbringen, die für die Besichtigung notwendig sind – etwa Handwerker oder die Maklerin – muss diese aber mit ankündigen. Alternativ kann er dafür eine unterschriebene Originalvollmacht ausstellen. Passt einem als Mieter:in der genannte Termin nicht, kann man ihn unter Nennung von zwei oder drei Alternativterminen zurückweisen. Kurzfristige Termine sind nur möglich, wenn Gefahr im Verzug ist, etwa bei einem Wasserschaden. Mieter:innen haben außerdem das Recht, dass Besichtigungen nur in ihrer Anwesenheit stattfinden. Ist das nicht möglich, können sie eine Vertretung beauftragen. Bei unangekündigten Überraschungsbesuchen: darauf verweisen, dass es gerade nicht passt, auf Anmeldung beharren – und dann die Türe schließen. Wichtig: Leichtfertig sollte man kein Besichtigungersuchen ablehnen. Denn eine unberechtigte Verweigerung kann eine fristlose Kündigung des Mietvertrags nach sich ziehen – so hat der Bundesgerichtshof entschieden (VIII ZR 221/09).

Katharina Buri




Illustration: Julia Gandras

Auch im Studierendenwohnheim nur mit Ankündigung

Betreten Hausmeister unangekündigt abgeschlossene Zimmer oder Wohnungen im Studierendenwohnheim, um etwa Reparaturarbeiten vorzunehmen, handeln sie widerrechtlich. Weder das Hausrecht noch die Tatsache, dass vorher angeklopft wurde, machen diese Praxis zulässig – Anklopfen zählt nicht als Ankündigung. Selbst entsprechende Klauseln im Mietvertrag, die es erlauben, Räume ohne vorherige Ankündigung zu betreten, sind nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Studierenden muss auf jeden Fall die Möglichkeit eingeräumt werden, sich auf den Besuch einzustellen. Welche Ankündigungsfrist als angemessen gilt, hängt vom Umfang der auszuführenden Maßnahmen ab.

kb

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Mietpreisbremse (1)

Zu Umfang und Inhalt der Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB bei einem Vormietverhältnis, welches eine Dauer von weniger als einem Jahr hatte, und einem Vor-Vormietverhältnis, in dem eine Indexmiete vereinbart war.

BGH vom 16.1.2024 – VIII ZR 135/23 –

 Langfassung im Internet

Das Mietverhältnis über die in Hamburg gelegene Wohnung begann am 1.7.2019. Die Miete betrug 1.133 Euro. Der Mieter rügte den Mietzins, weil die vereinbarte Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Der Vermieter hatte ihm vor Vertragsabschluss mitgeteilt, dass die maßgebliche Vormiete 1.118,16 Euro betrug.

Nach Einholung entsprechender Auskünfte durch den Mieter ergab sich folgendes Bild zur Mietpreisentwicklung: Beim Vormietverhältnis, das seit 15.12.2018 bestand, war eine Miete von 1.133 Euro vereinbart. Zuvor hatte ab dem 1.9.2016 ein Mietverhältnis bestanden, bei dem die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete zum 1.7.2018 1.096,14 Euro betragen und sich infolge einer Indexmietvereinbarung ab 1.11.2018 auf 1.118,16 Euro erhöht hatte. Als das Vor-Vormietverhältnis 2016 abgeschlossen wurde, galt in Hamburg noch keine Mietpreisbremse.

Der BGH hatte u.a. zu entscheiden, ob der Vermieter sich auf die Vormiete berufen konnte und wenn ja, auf

welche. Die einschlägige Vorschrift des § 556 e Abs 1 BGB lautet:

„Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), höher als die nach § 556 d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben ... solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.“

Die Vorschrift gelte auch bei kurzzeitigem Vormietverhältnis (hier: weniger als ein Jahr). Denn auch in diesem Fall sei für die Bemessung der zulässigen Miethöhe gem. § 556 e Abs. 1 BGB auf die in dem Vormietverhältnis nach den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB rechtlich geschuldete Vormiete abzustellen. Der Gesetzgeber habe in § 556 e Abs. 1 BGB auch für kurzfristige Vormietverhältnisse bewusst keine Ausnahmen von dem Grundsatz vorgesehen, dass die Vereinbarung einer Miete in Höhe der zuletzt geschuldeten Vormiete zulässig sei (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 30).

Der Umstand, dass die Vor-Vormiete i.H.v. 1.118,16 Euro erst seit dem 1.11.2018 aufgrund einer Indexmieterhöhung geschuldet war, ändere nichts daran, dass diese zur Ermittlung der geschuldeten Vormiete heranzuziehen sei. Denn grundsätzlich sei gem. § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB die zuletzt, mithin bei Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldete (Vor-)Vormiete entscheidend und nicht diejenige, die ein Jahr vor Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldet war. Letzgenannter Zeitpunkt sei nur insoweit von Bedeutung, als Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden seien, bei der Ermittlung der (Vor-)Vormiete gem. § 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB unberücksichtigt blieben. Ein solcher Fall liege hier indes nicht vor. Denn die in dem Vor-Vormietverhältnis zum 1.11.2018 wirksam gewordene Indexmieterhöhung beruhe nicht – wie dies § 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB voraussetze – auf einer innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vor-Vormietverhältnisses getroffenen Vereinbarung, sondern auf einer bereits in der in dem – außerhalb der Jahresfrist abgeschlossenen – Vor-Vormietvertrag vereinbarten Indexmiete.

Der BGH hatte vor einigen Monaten entschieden (Urteil vom 29.11.2023 – VIII ZR 75/23 –), dass der Vermieter seiner Aufklärungspflicht im Sinne des § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB genügt, wenn er die vereinbarte Vormiete, die ja nicht mit der preisrechtlich zulässigen identisch sein muss, nennt.

In unserem Fall hatte der Vermieter aber sogar die preisrechtlich zulässige Miete genannt. Das schadet nicht: Natürlich erfüllt die Angabe der preisrechtlich zulässig geschuldeten – statt der vereinbarten höheren – Vormiete die inhaltlichen Anforderungen des § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB erst recht.

Im Ergebnis der BGH-Entscheidung konnte der Mieter hier eine Senkung der monatlichen Miete um 14,84 Euro erreichen.

Mietpreisbremse (2)

Auch nach erneuter Überprüfung kommt der 8. Senat des BGH zu der Überzeugung, dass die Begründung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vor deren Inkrafttreten allgemein zugänglich veröffentlicht worden war. Die Begründung der Verordnung war auch – wie für eine wirksame Veröffentlichung erforderlich – leicht zugänglich gewesen. Die leichte Zugänglichkeit der Begründung der Verordnung bereits vor deren Inkrafttreten bestand dadurch, dass mit der Verlinkung des PARDOK-Datensatzes mit der Mietenbegrenzungsverordnung einschließlich ihrer Begründung jedenfalls am 20. Mai 2015 die Datei für jedermann auffindbar und einsehbar wurde. Zur Gewährleistung der leichten Zugänglichkeit der Begründung bedurfte es darüber hinaus einer gesonderten Information der Öffentlichkeit,

dass die Mietenbegrenzungsverordnung eine Begründung enthält und dass und an welcher Stelle diese veröffentlicht wurde, nicht. Ebenso wenig war hierfür eine direkte Verlinkung auf der Startseite des Internetauftritts des Abgeordnetenhauses erforderlich. Die Veröffentlichung in dem Parlamentsdokumentationssystem des Abgeordnetenhauses war insoweit ausreichend.

BGH vom 19.3.2024 – VIII ZR 96/23 –

 Langfassung im Internet

Mit dieser Entscheidung dürfte nun der von Vermietenseite nicht selten vorgebrachte Einwand, dass die „Mietpreisbremse“ in Berlin nicht gelte, weil die Veröffentlichung der Begründung zur Mietenbegrenzungsverordnung 2015 nicht vor deren Inkrafttreten leicht auffindbar war, „vom Tisch sein“.

Instanzen-Rechtsprechung


Betriebskostenabrechnung

Zum Nachweis der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bei der Hausreinigung.

AG Wedding vom 5.1.2023

– 17 C 592/21 –,

mitgeteilt von RA Ulrich Kernen

 Langfassung im Internet

Für die Hausreinigung des gesamten Hauses waren folgende Beträge angefallen und dem Mieter anteilig in Rechnung gestellt worden:

2019: 2.375,58 Euro brutto

2020: 2.930,06 Euro brutto

Dem Mieter erschienen die Kosten überhöht. Nach Einsichtnahme in die jeweiligen Belege forderte er Rückzahlung der seinerzeit unter Vorbehalt gezahlten auf seine Wohnung entfallenden Reinigungskosten. Da der Vermieter dieser Aufforderung nicht nachkam, erhob der Mieter Klage auf Rückzahlung derjenigen Beträge, die gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstießen. Er bezifferte die Summen aus der Differenz zwischen den Abrechnungskosten und dem Betrag eines von ihm eingeholten günstigeren Angebotes.

Der Mieter hatte nämlich zwischenzeitlich Vergleichsangebote für Hausreinigungsleistungen des Objektes von drei Dienstleistern eingeholt.

Die Dienstleister boten auf Grundlage der Bedingungen des Vertrags der vom Vermieter beauftragten Reinigungsfirma die Hausreinigungsleistungen zu einem Preis von jeweils

1. 1.963,50 Euro brutto

2. 2.201,50 Euro brutto

3. 2.427,60 Euro brutto

an.

Das Amtsgericht hielt die Klage des Mieters für begründet und verurteilte den Vermieter antragsgemäß.

Der Vermieter habe gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit von Betriebskosten (§§ 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 2, 560 Abs. 5 BGB) verstoßen und damit eine mietvertragliche Nebenpflicht (vgl. BGH, Urt. v. 28.11.2007 – VIII ZR 243/06 –) verletzt.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot verlange vom Vermieter, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen, damit der Mieter nur mit solchen Betriebskosten belastet werde, die erforderlich und angemessen seien (BGH, Urt. v. 6.7.2011 – VIII ZR 340/10 –).

Dabei obliege es vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Regelung der Organisationskompetenz des Vermieters, ob er selbst tätig werde oder die Aufgaben durch Angestellte oder selbstständige Unternehmer erledigen lasse. Doch müsse er beim Abschluss von Verträgen, durch die

laufende Kosten entstehen, ebenfalls das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten. So sei er gehalten, die durch Beauftragung Dritter entstehenden Betriebskosten der Höhe nach soweit wie möglich und zumutbar zu begrenzen.

Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sei vom Standpunkt eines vernünftigen Vermieters auszugehen, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behalte. Der Vermieter sei unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit von Betriebs- bzw. Nebenkosten zwar nicht stets gehalten, die billigste Lösung zu wählen; andere Kriterien, wie bspw. die Zuverlässigkeit des Vertragspartners, dürften in die Entscheidungsfindung einfließen (BGH, Urt. v. 13.10.2010 – XII ZR 129/09 –). Entscheide sich der Vermieter jedoch für eine vergleichsweise teurere Art der Bewirtschaftung, ohne dass Gründe für deren Erforderlichkeit ersichtlich seien, liege darin ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Durch Vorlegung von drei preiswerteren Vergleichsangeboten für Hausreinigungsleistungen für das Objekt genüge der Mieter vorliegend seiner Darlegungslast hinsichtlich eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Das Vorlegen von Vergleichsangeboten durch den Mieter sei zur Darlegung geeignet, dass die streitgegenständlichen Hausreinigungsleis-

tungen zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Es liege eine erhebliche, über den Ermessensspielraum des Vermieters hinausgehende Preisdifferenz vor. Zwei der drei vom Mieter vorgelegten Vergleichsangebote seien preiswerter als das vom Vermieter bezuschlagte Angebot. Die Differenz betrage bei diesen beiden Angeboten mehr als 5 % bzw. mehr als 15 % (bezogen auf den Brutto-Betrag). Bei der Beurteilung der Vergleichsangebote aus dem Jahr 2021 als Darlegung eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot im Jahr 2019 sei zudem die inflationelle Preissteigerung in den Jahren 2019 bis 2021 zu berücksichtigen ist.

Der Vermieter habe auch nicht ausreichend dargelegt, inwiefern das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Ausschreibung der Hausreinigungsleistung Beachtung gefunden hat. Insbesondere sei die Behauptung, dass die Vergleichsangebote des Mieters hinsichtlich Eignung, Fachkunde und Leistungsfähigkeit, preislicher Vergleichbarkeit und Anforderungen an den Vergabemindestlohn nicht mit dem Angebot der letztlich beauftragten Firma vergleichbar seien, nicht hinreichend substantiiert. Denn die jeweilige Bezugnahme in den mieterseitigen Vergleichsangeboten auf Vertragsbedingungen und Leistungsverzeichnis des Vertrags des Vermieters spreche gerade für eine Vergleichbarkeit.

Der Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz begründe einen Schadensersatzanspruch, der darauf gerichtet sei, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen. Der Mieter habe durch Vorlage des Vergleichsangebotes dargelegt, dass für die Hausreinigung des Objektes lediglich Kosten in Höhe von 1.963,50 Euro/Jahr erforderlich waren. Das ergebe umgerechnet auf die Wohnung einen Betrag von $1.963,50 \text{ Euro} \div 1.023,44 \text{ m}^2 \text{ (Gesamtwohnfläche)} \times 130,00 \text{ m}^2 \text{ (Individualwohnfläche)} = 249,41 \text{ Euro}$.

Dem Mieter in Rechnung gestellt wurden jedoch $2.375,58 \text{ Euro} \div 1.023,44 \text{ m}^2 \text{ (Gesamtwohnfläche)} \times 130,00 \text{ m}^2 \text{ (Individualwohnfläche)} =$

301,75 Euro auf der Grundlage von tatsächlichen Hausreinigungskosten des Objektes im Jahr 2019 in Höhe von 2.375,58 Euro. Damit könne der Mieter vom Vermieter die nicht erforderlichen Kosten in Höhe von $301,75 \text{ Euro} - 249,41 \text{ Euro} = 52,34 \text{ Euro}$ für die Hausreinigung im Jahr 2019 herausverlangen.

Der Mieter habe darüber hinaus entsprechend den Ausführungen zum Abrechnungsjahr 2019 auch für das Abrechnungsjahr 2020 einen Anspruch auf Zahlung von 122,77 Euro gegen den Vermieter.

Anmerkung:

Diese geradezu lehrbuchartige Ahndung von Wirtschaftlichkeitsverstößen des Vermieters durch den Mieter scheitert in der Praxis leider oftmals daran, dass Mieter die erforderlichen Vergleichsangebote von Fremdfirmen nicht – oder jedenfalls nicht kostengünstig – bekommen können.

Stellvertretung bei der Kündigung

Zur Frage der Wirksamkeit einer Kündigung, die von der Verwaltung ohne Bezugnahme auf den Vermieter bzw. eine entsprechende Vertretung ausgesprochen wird.

AG Mitte vom 28.9.2023

– 25 C 32/23 –,

mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➔ Langfassung im Internet

Wegen angeblicher Mietrückstände kündigte die Hausverwalterin des Wohnobjekts das Mietverhältnis mit dem Mieter fristlos. Das Schreiben enthielt im Briefkopf die Firma und die Anschrift der Hausverwalterin und war von dieser persönlich unterschrieben. In dem Schreiben hieß es auszugsweise:

„Wegen dieses Zahlungsverzugs kündigen wir das Mietverhältnis über die Wohnung ... außerordentlich und fristlos gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.“

Im Räumungsprozess ging das Amtsgericht gar nicht näher auf das Vorliegen von Kündigungsgründen ein, sondern wies die Klage ab, weil es der Kündigung an der notwendigen Form gefehlt habe.

Die Kündigung sei gemäß § 568 Abs. 1 BGB unwirksam und habe das Mietverhältnis deswegen nicht beendet.

Nach § 568 Abs. 1 BGB bedürfe die Kündigung des Mietverhältnisses der schriftlichen Form. Werde die Form nicht eingehalten, sei die Kündigung nichtig, § 125 Satz 1 BGB.

Notwendiges Element der Schriftform sei es, dass der Kündigungsbeauftragte sich aus der Urkunde ergebe. Deshalb müsse ein Vertreter sein Handeln in fremdem Namen nicht nur irgendwie offenkundig i.S.v.

§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB machen, das Vertreterhandeln müsse sich vielmehr in der Urkunde wiederfinden. Eine verdeckte Stellvertretung sei unzulässig. Ob dem Mieter die Stellvertretung bekannt sei, sei unerheblich.

Dem Kündigungsschreiben sei der Berechtigte zur Kündigung nicht zu entnehmen.

Der Kündigung lasse sich die Tatsache, dass die Hausverwalterin als berechtigte Vertreterin handelt, an keiner Stelle entnehmen. Insbesondere genüge die Verwendung des Plurals „wir“ nicht. Der Kopf des Schreibens laute auf die Firma der Hausverwalterin, die das Schreiben auch eigenhändig unterschrieben hatte. Weder finde sich ein Vertretungszusatz, noch lasse sich die Tatsache der Stellvertretung ansonsten dem Schreiben entnehmen. Es finde sich kein auf den Vermieter lautendes Vertragsrubrum oder eine mit „Vermieter“ unterschriebene Unterschriftzeile.

Eine weitere, formell wirksame Kündigung sei nicht erklärt worden. Auf das Vorliegen eines Kündigungsgrundes komme es deswegen schon nicht mehr an.

Berliner Mietspiegel (1)

1. Gibt es nur einen Anschluss in der Wohnung für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine und nutzt die Mieterin diesen Anschluss für eine Waschmaschine, da eine solche auch im Bad nicht angeschlossen werden kann, liegt das negative Merkmal eines fehlenden Geschirrspüleranschlusses vor.

2. Vorderradständer im Hof rechtfertigen unabhängig von der Anzahl nicht die Annahme eines positiven Merkmals.

3. Das Vorhandensein eines Spielkastens mit Buddelkiste, einer Grünfläche, eines befestigten Weges, einer Sitzgelegenheit und eines beleuchteten Weges rechtfertigen nicht die Annahme eines „aufwändig gestalteten Wohnumfeldes“, wenn die Gestaltung dieser Elemente weder insgesamt, noch im Einzelnen besonders aufwändig sind.

AG Kreuzberg vom 26.1.2022
– 6 C 325/20 –

Berliner Mietspiegel (2)

1. Aus der Systematik zu dem weiteren Negativ-Merkmal „Bad ohne separate Dusche (...)“ ergibt sich, dass das Fehlen einer separaten Dusche nicht mit einer fehlenden Duschköglichkeit gleichgesetzt werden kann. Auch ist es nicht erforderlich, dass zusätzlich eine Duschwand oder ein Spritzschutz besteht, denn es ist ausreichend, dass der Vermieter eine Badewanne mit Duscharmatur zur Verfügung stellt.

2. Die auf eigene Kosten des Mieters angeschaffte Einrichtung bleibt grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt (vgl. BGH, Urt. v. 24.10.2018 – VIII ZR 52/18 –).

3. Das Negativmerkmal „schlechter Instandhaltungszustand“ ist bei nur oberflächlichen Gebrauchsspuren nicht erfüllt. Dies setzt Mängel an der Bausubstanz voraus, wie etwa große Putzschäden oder eine dauerhafte Durchfeuchtung des Mauerwerks.

AG Mitte vom 10.2.2022
– 21 C 280/20 –, veröffentlicht in ZMR 22, 385

Berliner Mietspiegel (3)

Eine Einstufung eines vor 1918 errichteten, kriegsbeschädigten Gebäudes in eine neuere Baualtersklasse kommt nach dem Mietspiegel u. a. nur dann in Betracht, wenn die Wohnung bzw. das Haus nach vollständiger Zerstörung wieder neu aufgebaut

wurde, es, nachdem es nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet war, wiederhergestellt wurde oder die Wohnung erstmalig von Gewerbetaum zu Wohnraum umgewandelt wurde.

AG Köpenick vom 23.3.2022
– 4 C 312/21 –, veröffentlicht in GE 22, 641

Berliner Mietspiegel (4)

Die Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, liegt nicht in einer bevorzugten Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels.

AG Charlottenburg vom 29.3.2022
– 224 C 489/21 –

Berliner Mietspiegel (5)

Keine Lärmbelastung im Wohnumfeld bei ruhiger Lage im Hinterhaus: Nur tatsächliche Lärmbelastungen der Wohnung sind nach der Merkmalgruppe 5 des Berliner Mietspiegels als wohnwertmindernd zu erachten; auf die Auswirkungen auf das Grundstück kommt es nicht an.

LG Berlin vom 10.5.2022
– 63 S 83/22 –, veröffentlicht in GE 22, 1057

Berliner Mietspiegel (6)

Eine Gartenfläche auf dem Grundstück, deren Nutzung durch die Mieter als Erholungs- und Spielfläche geduldet wird und die überwiegend nur aus Rasen mit wenigen Pflanzen und Bäumen besteht, erfüllt weder das Merkmal eines „aufwändig gestalteten Wohnumfeldes“ noch das Merkmal „Mietergarten ohne Entgelt“.

AG Pankow vom 30.6.2022
– 102 C 41/22 –

Berliner Mietspiegel (7)

Gibt es auf dem Grundstück lediglich Fahrradständer zum Einschleppen des Vorderrads, liegt unabhängig von der Anzahl solcher Abstellmöglichkeiten kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor.

AG Wedding vom 19.7.2022
– 7 C 573/21 –

Berliner Mietspiegel (8)

Ein Bad i.S.d. Berliner Mietspiegels 2019 ist auch dann vorhanden, wenn die Armaturen, die Badewanne und das Handwaschbecken auf Kosten des Mieters eingebaut werden. Allein das Vorhandensein eines Badezimmers reicht aus. Anders liegt der Fall nur dann, wenn eine Wohnung neu geteilt wurde und zuvor kein Badezimmer vorhanden war.

AG Mitte vom 16.8.2022
– 5 C 5096/19 –, veröffentlicht in ZMR 22, 897

Berliner Mietspiegel (9)

Es ist dem Mieter nicht verwehrt, sich auf ein wohnwertminderndes Merkmal zu berufen, auch wenn der Vermieter dies vorher im Zuge einer Modernisierung beseitigen wollte, die vom Mieter jedoch abgelehnt wurde (hier: WC ohne Lüftungsmöglichkeit).

LG Berlin vom 27.9.2022
– 66 S 144/22 –, veröffentlicht in GE 22, 1269

Berliner Mietspiegel (10)


Gibt es in einer Wohnung nur einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine, ist von der Nutzung als Waschmaschinenanschluss auszugehen, so dass das Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ vorliegt.

AG Neukölln vom 18.10.2022
– 18 C 164/22 –

Berliner Mietspiegel (11)

Gerichte sind befugt, ihre Überzeugung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage eines ordnungsgemäß aufgestellten (auch einfachen) Mietspiegels zu gewinnen. Sie sind insoweit nicht verpflichtet, auf Antrag einer Partei ein Sachverständigengutachten zur Miethöhe einzuholen.

LG Berlin vom 31.10.2022
– 65 S 113/22 –

 Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Beratung mit Termin

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Im Notfall:

Akutberatung ohne Termin – veränderte Zeiten:

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag


Beratungszentrum Frankfurter Allee:
Vorübergehend Donnerstag keine Beratung


Geschäftsstelle Spichernstraße:
Hier keine Akutberatung ohne Termin

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

For consultations in English
please make an appointment.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee


 Samariterstraße


Hier keine Akutberatung
donnerstags

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38
🚶 Marzahn, Tram/Bus Marzahner Promenade
■ Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ 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 U Wittenau (250 m Fußweg) und 🚶 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43 (Achtung: hier nur bis 31. Juli 2024) Ab August: Gemeindehaus der Paulus-Kirchengemeinde, Teltower Damm 6, Zehlendorf Eiche, 🚶 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20, U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für Beratungstermin:

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: <https://mein.berliner-mieterverein.de>

MieterMagazin Online

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung nur mit Terminvereinbarung

unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt.

MieterMagazin 7+8/2024

Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030-226 26-187;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer

Terminvereinbarung

unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81,

nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/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,

Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

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

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

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: Mieterhöhungsprüfung 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)
- Detekti

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

📍 Anhalter Bahnhof

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-7879 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte 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

☎ 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

☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,

Andreas Berg, Sophie Mödig

Kontakt: bmv-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

3. Montag im Monat um 18.30 Uhr

in der Richardstraße 5 (Räume

der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović,

Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag

im Monat um 18 Uhr

im Platzhaus Teutoburger Platz,

gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm,

Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Donnerstag 17-19 Uhr

neben juristischer Beratung: Betreuung

der Mitglieder; Mietergemeinschaften;

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny,

Britta Schwarz-Krause,

Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,

Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch

im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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



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

Viel Wissen für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

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

48 Seiten, 5,90 Euro

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

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE