



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 448 März 2025



Klimaschutz: Wer zahlt die Zeche?

Energetische Modernisierungen als neuer Wohnkostenturbo

Mitgliederversammlungen zur Delegiertenwahl
in Zehlendorf, Reinickendorf, Charlottenburg, Schöneberg,
Köpenick, Hellersdorf, Weißensee, Treptow | Infos S. 2

Sozial und ökologisch gegen die Klimakrise
Donnerstag, 10.4. | 19 Uhr | BMG, Sonnenallee 101
mit Elisabeth Staudt, Rechtsanwältin Franziska Dams,
Moderation: Karin Baumert | Infos S. 31

Neuanfang bei der Berliner MieterGemeinschaft geht weiter

Weitere Wahlen in den Bezirken

Das Kammergericht Berlin hat mit Beschluss vom 25. November 2024 (Az.: 22 W 62/63) den Rechtsanwalt Antonio Leonhardt zum Notvorstand der Berliner MieterGemeinschaft (BMG) bestellt (siehe Information im *MieterEcho* vom Februar 2025).

In der BMG verändert sich gerade vieles. Es ist daher ein guter Zeitpunkt in den Verein einzutreten und aktiv zu werden. Alle Mitglieder, die aktiv an der Veränderung des Vereins oder in einer Bezirksgruppe mitwirken wollen, können sich für weitere Informationen an die Mailadresse mitmachen@bmgev.de wenden.

Derzeit ist geplant, bis zum Herbst 2025 Wahlen in allen Bezirken der BMG durchzuführen und im Anschluss einen neuen Vorstand zu wählen. Neben der Ankündigung im *MieterEcho* geht jedem Mitglied zusätzlich eine schriftliche Einladung zu.

Rechtsanwalt Antonio Leonhardt
Notvorstand

Mitgliederversammlung Zehlendorf, 6. Mai 2025

**Dienstag, 06.05., 19:00 Uhr, Stadtteilzentrum Villa Mittelhof,
Königstr. 42–43, 14163 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Reinickendorf, 13. Mai 2025

**Dienstag, 13.05., 19:00 Uhr, BBK Linde,
Wilhelm-Gericke-Str. 42, 13437 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Charlottenburg, 14. Mai 2025

**Mittwoch, 14.05., 18:30 Uhr, Nachbarschaftszentrum Divan,
Nehringstr. 26, 14059 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Schöneberg, 15. Mai 2025

**Donnerstag, 15.05., 18:00 Uhr, Ev. Luther-Gemeinde,
Bülowstr. 71-72, 10783 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Köpenick, 20. Mai 2025

**Dienstag, 20.05., 19:00 Uhr, Rabenhaus e.V.,
Puchanstr. 9, 12555 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Hellersdorf, 22. Mai 2025

**Donnerstag, 22.05., 18:00 Uhr, Informationszentrum Marzahn-
Hellersdorf (Kienbergpark), Hellersdorfer Str. 159, 12619 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Weißensee, 3. Juni 2025

**Dienstag, 03.06., 18:00 Uhr, Kulturhaus Peter Edel,
Berliner Allee 125, 13088 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Treptow, 6. Juni 2025

**Freitag, 06.06., 18:00 Uhr, Rathaus Treptow,
Neue Krugallee 2–6, 12435 Berlin**

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

INHALT

TITEL

- 4 **„Wir kommen am Gebäudesektor nicht vorbei“**
Interview mit Elisabeth Staudt
Rainer Balcerowiak
- 6 **Wer zahlt die Zeche?**
Klimaschutzpolitik als Armutstreiber für Mieter/innen
Sebastian Gerhardt
- 8 **Ein lukratives Geschäftsmodell**
Intransparente Umlagen bei energetischen Modernisierungen
Tom Küstner
- 9 **Verdienter „Dino“ für Bausenator**
NABU verleiht Negativpreis wegen „Schneller-Bauen-Gesetz“
Oliver Rast
- 10 **Mit Vollgas in die Klimahölle**
Der Berliner Senat tut alles, um die Verkehrswende aufzuhalten
Nicolas Šustr
- 12 **Wettlauf mit der Zeit**
CO₂-Emissionen müssen schnell und drastisch reduziert werden
Wolfgang Pomrehn
- 14 **Bauen für die Zukunft**
Interview mit Marek Czyborra
Karin Baumert
- 16 **Klimafit auf der grünen Wiese**
Wien plant neuen Stadtteil für 20.000 Einwohner/innen
Maik Novotny
- 17 **Auch ich kann die Natur beherrschen**
Eine Ode an das Balkonkraftwerk als „Klimaretter“
Karin Baumert

BERLIN

- 18 **Höchste Zeit für neuen Mietendeckel**
Vor fünf Jahren trat der Berliner Mietendeckel in Kraft
Katrín Schmidberger
- 19 **Nichts Genaues weiß man nicht**
Senat hat keinen Überblick über illegale Ferienwohnungen
Rainer Balcerowiak
- 20 **Die Schufa-Auskunft als Damoklesschwert**
Schuldnerberater beklagen Intransparenz bei Score-Werten
Nicolas Šustr
- 21 **AfD profitiert von der Mietpreisexlosion**
Studie zu Parteipräferenzen einkommensschwacher Haushalte
Heiko Lindmüller
- 22 **Weder Zäune noch Alpakas**
Widerstand gegen Beschränkung des Zugangs zu Parks
Peter Nowak
- 23 **Tafeln am Limit**
Immer mehr Menschen sind auf Lebensmittelspenden angewiesen
Oliver Rast

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten rund um die energetische Modernisierung
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 30 **SERVICE, KONTAKT, BEZIRKSGRUPPEN**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Souverän hat entschieden. Es wird nach der Bundestagswahl vom 23. Februar eine CDU-geführte Regierung mit Friedrich Merz als Bundeskanzler geben. Aller Voraussicht nach wird dieser Regierung neben der CDU-Schwesterpartei CSU auch die SPD als – bei der Wahl kräftig gerupfter – Koalitionspartner angehören. Die AfD agiert künftig als mit Abstand größte Oppositionspartei, vor den Grünen und den Linken.

Ein ausformulierter Koalitionsvertrag mit Vorhaben für alle wichtigen Politikfelder liegt zwar noch nicht vor, aber einige Konturen dieser neuen Regierung sind bereits erkennbar. Der Weg zur „Kriegstüchtigkeit“ und somit auch zu einer Kriegswirtschaft soll fortgesetzt und forciert werden. Flankiert werden soll das unter anderem durch deutliche Einschnitte bei der sozialen Daseinsvorsorge und weitere Umverteilungen von unten nach oben. Die dringend benötigten Investitionen von bis zu dreistelligen Milliardenbeträgen in die Infrastruktur, die Digitalisierung, die Bildung, das Gesundheitswesen, die Pflege, den Bau bezahlbarer Wohnungen und den möglichst schnellen Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energieträger wird es dagegen nicht geben, von einem Ausbau der Mieterrechte ganz zu schweigen.

Im Wahlkampf hat der Klimaschutz – anders als noch bei den letzten Wahlen – eine eher untergeordnete Rolle gespielt. Auch in der Prioritätenliste vieler Menschen ist er deutlich nach hinten gerutscht. Dafür gibt es sicherlich verschiedene Gründe, aber einer der wichtigen war wohl auch das chaotische Agieren der abgewählten Ampel-Koalition – Stichwort „Heizungsgesetz“. Viele Menschen empfinden – paradox, aber nachvollziehbar – Maßnahmen zum Klimaschutz inzwischen als größere Bedrohung ihrer materiellen Existenz als den Klimawandel, obwohl dieser mittlerweile auch in unseren Breitengraden deutliche Auswirkungen hat.

Das alles betrifft in hohem Maße auch Mieter/innen, von denen viele Angst haben, die Kosten – klimapolitisch zweifellos gebotener – energetischer Sanierungen und Modernisierungen nicht schultern zu können. Und was bei vielen Mieter/innen schlaflose Nächte und auch Wut mit sich bringt, sorgt bei den großen Playern der Immobilienbranche für freudige Erregung. „Wir werden energetisch schlechte Bestände übernehmen und sanieren“, kündigte Vonovia-Chef Rolf Buch in der *Immobilien Zeitung* an. In einer Kapitalmarktpräsentation des Konzerns ist von „Stranded Assets“ die Rede, die günstig übernommen und nach Modernisierungsaufwertung mit hohem Gewinn weiter verkauft werden sollen. Ganz im Geiste unseres neuen BlackRock-Kanzlers Friedrich Merz.

Um diese Fragen geht es im Schwerpunktteil dieser Ausgabe, unter wissenschaftlichen, klimapolitischen, wohnungswirtschaftlichen und vor allem sozialen Aspekten. Und so viel schon mal vorweg: Draußen wird es allmählich wärmer, aber wir müssen uns verdammt warm anziehen.

IHR MIETERECHO

„Wir kommen am Gebäudesektor nicht vorbei“

Interview mit Elisabeth Staudt

MieterEcho: Frau Staudt, Sie und andere im Themenbereich Klimaschutz Involvierte werden ja nicht müde, die Bedeutung der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes für den Klimaschutz hervorzuheben. Welchen Stellenwert hat dieser Sektor denn für die Erreichung der Klimaziele, zum Beispiel in einer Großstadt wie Berlin?

Elisabeth Staudt: Grundsätzlich kann man sagen, dass der Gebäudesektor für etwa ein Drittel der Emissionen in Deutschland ursächlich ist. Wenn wir dann noch auf einen Stadtstaat wie Berlin schauen, ist das noch mal erheblich mehr. Wenn wir uns also dem Ziel Klimaneutralität verschreiben, kommen wir am Gebäudesektor überhaupt nicht vorbei. Dabei gibt es zwei Komponenten: Die Gebäude müssen mit erneuerbarer Energie versorgt werden, aber wir müssen eben auch massiv den Energieverbrauch unserer Gebäude runterfahren. Und das betrifft vor allem die alten, unsanierten Gebäude im Bestand. Durch entsprechende Dämmung, neue Dächer, neue Fenster und so weiter.

Im Mittelpunkt dieser Strategie für die „Wärmewende“ steht die Ersetzung alter, mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizanlagen durch Wärmepumpen. Aber sind diese Wärmepumpen tatsächlich der Königsweg für die Energieversorgung?

Aktuell basiert die Wärmeversorgung bundesweit vor allem auf dezentralen Einzelheizungen, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Wir haben natürlich auch zentrale Wärmeversorgung durch Fernwärme. Vor allem in den Städten sind das aktuell etwa 15% des Gebäudebestands, und besonders in ostdeutschen Städten häufig ein bisschen mehr. Aber die allermeisten Gebäude hängen aktuell an der Einzelheizung. Das heißt, wir müssen schauen, wie wir die ersetzen. Und da ist die Elektrifizierung aus verschiedenen Gründen der Königsweg, wenn der Strom aus erneuerbaren Quellen produziert wird.

Eine Wärmepumpe macht aus einer Einheit Energie drei Einheiten Wärme aus der Luft, die sie herauszieht. Mitunter angeführte Alternativen, wie etwa Wasserstoff oder erneuerbare Gase, benötigen bei der Herstellung ein Vielfaches an Energie. Wärmepumpen sind also deutlich effizienter.

Oft wird ja angemerkt, dass Wärmepumpen nur dann wirklich Sinn machen, wenn auch andere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, etwa zur Dämmung, durchgeführt werden. Stimmt diese Aussage?

Grundsätzlich kann man das sagen. Studien gehen davon aus, dass jetzt zwar schon die Hälfte des Gebäudebestands komplett ohne Einschränkungen Wärmepumpen-ready ist, also eine Wärmepumpe sofort zum Einsatz kommen könnte. Die

Frage ist, was ist mit der anderen Hälfte? Wenn die energetische Qualität des Gebäudes sehr schlecht ist, dann muss man eben schauen, wie man vorgeht, damit eine Wärmepumpe auch effizient arbeitet. Geheizt bekommt man auch schlecht isolierte Wohnungen, aber mit einem entsprechend hohen Verbrauch. Es ist aber totaler Quatsch, dass bei Einbau einer Wärmepumpe stets Komplettsanierung notwendig sei, inklusive Einbau einer Fußbodenheizung, damit sie effizient arbeitet. Aber natürlich geht es auch um Dämmung, also auch Fenster, Kellerdecke und Dach. Auch die Größe der Heizkörper spielt eine wichtige Rolle.

Egal, wie das jeweils realisiert wird: Sehr viele Mieter/innen empfinden angekündigte energetische Modernisierungen in erster Linie als akute Bedrohung, da in vielen Fällen mit erheblichen Mietsteigerungen zu rechnen ist. Das hat offensichtlich auch dazu beigetragen, dass die generelle Akzeptanz einer engagierten Klimapolitik auch im Wohnungsbereich deutlich gesunken ist. Wie könnte das denn wieder umgedreht werden?

Das bisherige System der Modernisierungsumlage ist kein sozial gerechtes Instrument. Es wird auch häufig missbraucht, weil ja oftmals auch komplette Instandhaltungen als Modernisierung abgerechnet werden, obwohl die gar nicht umgelegt werden dürften.

Aber selbst wenn nicht betrogen wird, bedeutet auch eine formal korrekte Umlage der energetischen Modernisierung für viele Haushalte eine extreme Überforderung.

Absolut. Der Fehler liegt ja in dem System der Modernisierungsumlage. Auch wir fordern seit Jahren die grundsätzliche



Foto: Klein, DUH

Elisabeth Staudt ist Senior Expert für Energie und Klimaschutz bei der Deutschen Umwelthilfe e.V.



Ohne flächendeckende energetische Modernisierungen im Wohnungsbestand sind die Klimaschutzziele nicht zu erreichen. Doch für Mieter/innen bedeutet das oftmals untragbare Mehrkosten. Foto: Matthias Coers

Abschaffung. Ein Zwischenschritt wäre eine umfassende Reform. Die müsste zum einen eine Absenkung der Umlage beinhalten und auch eine garantierte Warmmietenneutralität der Umlage. Das heißt, die durch energetische Sanierung fällige höhere Miete müsste durch entsprechende Einsparungen bei den Kosten für Wärme ausgeglichen werden. Und für die Kosten unterstützen wir, wie auch die großen Sozialverbände, die Drittel-Regelung, also die Aufteilung der Kosten zwischen Vermieter, Mieter/innen und der öffentlichen Finanzierung.

Müsste man das nicht viel grundsätzlicher angehen? Wenn man Klimaschutzpolitik und das Ziel der Klimaneutralität als politische Maßgabe ansieht, die auf politischen Beschlüssen und auch internationalen Vereinbarungen basiert, dann würde doch nahe liegen, dass die Wärmewende als zentraler Bestandteil der Klimaschutzpolitik eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, die auch gesamtgesellschaftlich als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge finanziert werden muss.

Da bin ich vollkommen d'accord. Wenn ich mir die ideale Welt malen würde, dann würde es einfach staatlich finanzierte Sanierungsprogramme geben. Wir waren auf EU-Ebene da relativ nah dran, als über eine europäische Gebäude richtlinie mit verbindlichen Mindeststandards für Bestandsgebäude verhandelt wurde, die im Prinzip von den Besitzern zu gewährleisten sind, die aber auch Anspruch auf staatliche Förderung hätten, wenn sie das nicht selber stemmen können. Doch gerade die deutsche Regierung hat von Anfang an dagegen gearbeitet, und Deutschland war im Endeffekt das Land, das diese Vorgaben gekippt hat.

Dann gab es ja die Idee, dass energetische Modernisierung mit erheblichen Mitteln aus dem Klimafonds finanziert werden sollte, der aus der Umwidmung von nicht genutzten Mitteln eines Sondervermögens zur Corona-Pandemie entstanden war. Aber das wurde vom Bundesverfassungsgericht ja unterbunden.

Ja, dieses Sondervermögen wurde von dem Gericht kassiert, weil eine einfache Umwidmung für andere Zwecke als die ursprünglichen nicht zulässig war. Aber man hätte doch auch ein neues Sondervermögen auflegen können. Für die Aufrüstung der Bundeswehr war das ja auch möglich. Da müsste sich die nächste Bundesregierung drum kümmern. Im aktuellen politischen Kontext ist da aber die Zurückhaltung

sehr groß, Transformationsaufgaben überhaupt über staatliche Finanzierung zu organisieren. Derzeit sehe ich bei kaum einer Partei die Bereitschaft, das ernsthaft anzugehen. Vielmehr wird eher auf individuelle Anreize für die Vermieter und nicht auf gesamtgesellschaftliche Lösungen gesetzt. Ich würde mir auch wünschen, dass das anders wäre.

Für uns als Mieterorganisation heißt das, dass wir nach wie vor davon ausgehen müssen, dass sehr viele Mieter/innen durch energetische Modernisierungen finanziell überfordert werden und ihnen letztendlich die Verdrängung aus ihrer Wohnung droht.

Ja, da besteht dringender Handlungsbedarf, auch in dem jetzt bestehenden Rahmen. Und da ist ja auch ein bisschen was passiert, etwa bei den Verhandlungen zum Gebäudeenergiegesetz, das auch als Heizungsgesetz bekannt ist. So ist die Umlage für den Heizungsaustausch auf 50 Cent/qm gedeckelt worden.

Aber dabei bleibt es doch nicht, wenn weitere Modernisierungen, wie etwa der Einbau neuer Fenster, dazu kommen.

Das stimmt, aber dennoch sind das erste Versuche, um zu einem faireren Lastenausgleich zu kommen. Allerdings reicht das bei Weitem nicht aus, das ist vollkommen klar. Darüber muss geredet werden, wie man einen Sanierungsprozess für Bewohner/innen gestaltet, der nicht so eine Belastung und so eine Bedrohung darstellt, und sich vielleicht auch über Jahre hinzieht. Das muss man alles anders organisieren und auch einen entsprechenden rechtlichen Rahmen schaffen. Es braucht weitaus bessere Schutzregelungen für die Bewohner/innen, auch was die energetische Qualität der Gebäude betrifft. Und es braucht ein riesiges staatliches Investitionsprogramm, das auch bei den Mieter/innen ankommt. Aktuell ist es ja so, dass von den milliardenschweren Förderprogrammen für effiziente Häuser nur sehr wenig im Bereich der vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ankommt, sondern größtenteils den Besitzer/innen von Ein- und Zweifamilienhäusern zugutekommt. Es ist eine der ganz großen politischen Fragen: Wer finanziert die klimapolitisch notwendigen Transformationen, und wer trägt letztendlich die Kosten?

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.



Wer zahlt die Zeche?

Klimaschutzpolitik ohne massive öffentliche Investitionen ist ein Armutstreiber

Von Sebastian Gerhardt

Krisen zeichnen sich dadurch aus, dass schwer herauszufinden ist, wo man zuerst anfangen soll. Alles ist wichtig, alles ist dringend. Deshalb gibt es immer die Versuchung, zunächst gar nichts zu tun. Klimakatastrophe? Ja, sicher – aber ich bin kein Eisbär. Alle bemerken die Überhitzung der Stadt im Sommer. Aber weil es alle merken, wird sich bestimmt jemand anders darum kümmern. Irgendwann.

An Problemen mangelt es auf dem Wohnungsmarkt nicht. Berlin hatte – Stichtag 15. Mai 2022 – 3,6 Millionen Einwohner/innen. Wohnungswirtschaftlich ist die Zahl der Haushalte entscheidend. Zum Stichtag waren das 1,96 Millionen, davon 1,1 Millionen Einpersonenhaushalte. Auf diese Haushalte kamen – neben 60.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden – 1,96 Mil-

lionen Wohnungen in 332.436 Wohngebäuden, davon 173.167 in Einfamilienhäusern und 33.307 in Zweifamilienhäusern. Berlin ist eine Mieterstadt. Das selbstgenutzte Wohneigentum lag bei nur 16%, und nicht alle Wohnungseigentümer sind reich. Etwa 19% aller Wohnungen entfallen auf landeseigene Gesellschaften, 10% auf Genossenschaften, gut 50% des Wohnungsbestandes gehört privaten Vermietern. Die Leerstandsquote der Wohnungsvermietung liegt bei nur knapp 2%.

Die Anspannung des Wohnungsmarktes zeigt sich erst verzögert in den steigenden Bestandsmieten. In Berlin betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete Mitte 2022 etwa 7,67 Euro/qm. Das ist bald drei Jahre her. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnkostenbelastung steigt. Die Obdachlosigkeit und – weniger offen sichtbar – die Wohnungslosigkeit haben zugenommen. Es gibt über 45.000 Unterbringungen auf Basis des „Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz“

(ASOG). Parallel dazu haben die inflationsbedingten Preissteigerungen 2021-23 die Haushalte unter Druck gesetzt. Nur ein Bruchteil der alltäglichen Konflikte in der Wohnungssuche, um Mieterhöhungen, Betriebskosten und Wohnkostenübernahmen, erreichen die Miet- und Sozialberatungsstellen. Vor diesem Hintergrund löst die Diskussion um die notwendige „Wärmewende“ auch bei denen existenzielle Ängste aus, die ihre Miete derzeit noch zahlen können.

Gigantische Herausforderungen

Die andere Frage ist, wie lange wir in einer mitteleuropäischen Millionenstadt angesichts des Klimawandels noch leben können. Im Klimaschutz- und Energiewendegesetz hat sich Berlin das Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu werden. Mehr als 40% der CO₂-Emissionen in Berlin fallen für Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser in Gebäuden an. Im Bestand müssen die Energieträger für Nah- und Fernwärmenetze sowie von Wärmepumpen auf erneuerbare Quellen umgestellt, die Wärmenetze ausgebaut, die Wärmetechnik in den Gebäuden modernisiert und die Energieeffizienz erhöht werden.

Die Berliner Ausgangslage für künftige Klimaneutralität ist sicher nicht die schlechteste, denn prägend ist der Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern. Heizungstechnisch heißt das: 43% Fernwärme, 41% Zentralheizung, 12% Etagenheizung (Zensus 2022). Bei den Energieträgern der Wärmeerzeugung dominiert das Erdgas mit 71%: Zum einen wird bei den Energieträgern der Heizung für 46% aller Wohnungen direkt Gas angegeben. Zum anderen wissen wir, dass auch die Fernwärme zu 60% aus Erdgas erzeugt wird, da Braunkohle bis 2017 komplett und auch Steinkohle weitgehend durch Gas abgelöst wurde. Auf erneuerbare Energieträger entfallen laut Zensus 1,2%, auf Strom – egal welcher Erzeugung – 0,9%. Von der Berliner Fernwärme wurden dagegen 2022 immerhin 11,3% aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt. Insgesamt stammen aber nur 6% der Wärmeerzeugung im Wohnungsbereich aus erneuerbaren Energien.

Ein Großteil der nötigen Investitionen wird auf die Versorger entfallen, wobei das Land mit dem Rückkauf von Vattenfall Wärme und Gasag in die Verantwortung gegangen ist. Aber mit der beabsichtigten Dekarbonisierung der Fernwärme steht wahrscheinlich eine Absenkung der Temperatur in den derzeitigen Berliner Hochtemperaturnetzen in Aussicht. Damit werden neue Wärmetauscher und Veränderungen bei der Warmwasserversorgung (dezentral per Strom?) nötig, vielleicht auch neue Heizkörper, was alles in die Verantwortung der Wohnungseigentümer/innen und Vermieter/innen fällt.

Über den Gebäudezustand sind wir weniger gut informiert. Genau kennen wir die Verteilung auf die Energieeffizienzklassen nur für die Landeswohnungsunternehmen (LWU). Anfang 2024 entfielen auf die beste Klasse A gut 3%, auf B immerhin 20% und auf C 31%. In der Energieeffizienzklasse D befanden sich 24%. Auf jeden Fall umfangreich modernisiert werden müssen die Wohnungen in den Klassen E bis H, zusammen 22% des Bestandes der LWU. Eine Ertüchtigung des gesamten Wohnungsbestandes der LWU auf mindestens Energieeffizienzklasse C in 20 Jahren bedeutet ein Tempo von etwa 2,5% des Gesamtbestandes pro Jahr, denn es werden auch Gebäude saniert werden müssen, die heute noch unproblematisch sind. Für den gesamten Wohnungsbestand in Berlin ist mit einer noch höheren Sanierungsquote zu rechnen. Tatsächlich waren Sanierungen in solchen Größenordnungen in den 90er Jahren in Ostdeutschland durchaus möglich. Das ist aber nur mit industrieller

Vorfertigung und serieller Umsetzung zu schaffen. Und nur im Rahmen einer geplanten, mehrjährigen Anstrengung.

Eine Strategie wäre, die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst zu sanieren. Nur finden sich dort auch besonders viele Wohnungen mit noch relativ geringeren Mieten. Und Großsanierungen – die andere Strategie – können effektiver gestaltet werden. Bisher finanzieren Wohnungsunternehmen die Kosten für die energetische Modernisierung durch die Umlage der Kosten auf die Mieter/innen und in einem geringen Umfang aus Förderprogrammen. Aber noch ist die Sanierungsquote auch viel zu gering. Konditionen und Volumen der aktuellen Förderprogramme sind auf Einzelmaßnahmen oder Pilotprojekte ausgelegt.

Ziel muss Warmmietenneutralität sein

Die geschätzten Kosten der energetischen Sanierung von etwa 1.000 Euro/qm sind nicht sozialverträglich allein aus den Mieten zu bezahlen. Auch die resultierenden Einsparungen bei den Betriebskosten – weniger als ein Euro/qm pro Monat – können solche Investitionen nicht refinanzieren. Aktuell wenden die LWU gut 20 Euro/qm pro Jahr für die Instandhaltung und gut 10 Euro/qm für Modernisierungen auf. Zusammengerechnet bedeutet das etwa 2,50 Euro/qm und Monat. Die Mehrkosten bedeuten für die LWU fast eine Verdopplung der Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung. Sie können nicht aus den Jahresüberschüssen der Unternehmen bezahlt werden, die bei nur 11% der Gesamterträge liegen.

Sollten die Mehrkosten aus den Bestandsmieten refinanziert werden, bedeutete das eine Steigerung der Wohnkosten für Mieter/innen von über 30%. Selbst wenn die warmen Betriebskosten auf Null sinken würden – was unmöglich ist – bliebe eine Steigerung der Wohnkosten um 25%. Und selbst wenn der Bund 30% der Aufwendungen übernimmt, verbliebe eine Investitionslücke, die Wohnkostensteigerungen von über 20% nötig macht. Ohne ein effektives Investitionsprogramm des Landes für die LWU und umfangreiche und kontrollierte Förderungen für andere Eigentümer ist ein sozialverträglicher ökologischer Umbau nicht möglich. Das Ziel muss dabei sein, eine warmmietenneutrale Sanierung zu organisieren – eine Modernisierung ohne Erhöhung der Wohnkosten.

Es gibt auch einen ganz anderen Weg, eine Alternative für die Vermieter: das Contracting. Die Wärmeversorgung wird an einen Anbieter vergeben, der die ökologischen Standards erfüllen soll, und dafür wird den Mieter/innen mit den Betriebskosten die Rechnung präsentiert. Der Vermieter aber ist aus der Verantwortung. Wie jeder Ausweg, der sich auf dem Markt findet, wird auch dieser Weg Anhänger finden. Erfahrungen mit bestehenden Contracting-Modellen zeigen allerdings, dass dabei die Mieter/innen den Preissteigerungen ungeschützt ausgeliefert werden.

Also ist die Politik gefragt. Doch die realen Bemühungen um die Wärmewende sind nicht mit den sachlichen Problemen und ihren Zusammenhängen verknüpft, sondern nach Grundstücks- und Unternehmensgrenzen, sowie nach Ressort- und Bezirkszuständigkeiten fragmentiert. Ein Förderprogramm, das Warmmietenneutralität ermöglicht, müsste allein für die 6 LWU eine jährliche Kapazität von 500 Millionen Euro haben. Doch der aktuelle Senat hat die Rücklagen seiner Vorgänger aufgebraucht und ist auf dem Weg, einen nächsten Sparhaushalt für die Jahre 2026/27 aufzustellen. Fazit: Eine andere Verteilung der Kosten der Wärmewende ist ohne andere politische Kräfteverhältnisse unmöglich. ●

Ein lukratives Geschäftsmodell

Mieter/innen wehren sich gegen intransparente Umlagen bei energetischen Modernisierungen

Von Tom Küstner

In dem Haus Gotenstraße 24/ Torgauer Straße 10 in Berlin-Schöneberg herrscht Unruhe. Die Eigentümerin, die Covivio Immobilien S.E., hat eine umfassende energetische Modernisierung angekündigt. Viele Mieter/innen befürchten, dass hinter den Maßnahmen mehr steckt als nur ein Beitrag zum Klimaschutz.

Laut Ankündigung der Covivio sollen unter anderem Fassade, Dach und Kellerdecke gedämmt, Fenster erneuert und die Elektroinstallation modernisiert werden. Ein Teil der Arbeiten erscheint jedoch fragwürdig. So sollen Treppenhausfenster ausgetauscht werden, obwohl das Treppenhaus unbeheizt ist. Auch die neuen Haustüren dienen laut Mieter/innen eher der optischen Aufwertung als einer energetischen Verbesserung. Besonders kritisch ist, dass offenbar Instandhaltungsmaßnahmen als energetische Modernisierung deklariert werden. Ein Beispiel: Viele Fenster sind seit Jahren marode und wurden trotz Mängelmeldungen nicht erneuert. Nun soll der Austausch als energetische Modernisierung auf die Miete umgelegt werden. Die Anwohner/innen haben dem Bezirksamt, das die Bauvorhaben genehmigen muss, eine detaillierte Stellungnahme zukommen lassen, in der sie die Notwendigkeit einzelner Maß-

nahmen und die geplante Umlage der Kosten auf die Mieten hinterfragen. Sie kritisieren, dass eine transparente Aufschlüsselung der Sanierungs- und Modernisierungskosten fehlt. Zwar gibt Covivio an, Fördermittel beantragt zu haben, doch es ist nicht ersichtlich, wie diese in die Kalkulation einfließen. Für viele Bewohner/innen wäre eine Mieterhöhung existenzbedrohend. Ein Stimmungsbild zeigt, dass die neue Miete in mehreren Fällen ein Drittel des Haushaltseinkommens überschreiten würde. Zudem befürchten sie monatelangen Baulärm und Einschränkungen ihrer Wohnqualität. Da das Gebäude im Milieuschutzgebiet „Schöneberger Insel“ liegt, unterliegt es besonderen Genehmigungsregeln. Das Bezirksamt informierte die Mieter/innen bereits im November 2024 über den Antrag auf Genehmigung und riet ihnen, ihre Rechte zu prüfen. Doch letztlich gab das Amt der Sanierung statt.

Umlagen oft nicht rechtskonform

In einer Antwort auf den Widerspruch der Mieter/innen erklärte das Bezirksamt, dass die Eigentümerin darlegen konnte, dass die beanstandeten Maßnahmen durch Fördermittel günstiger seien als eine rein gesetzeskonforme Sanierung. Daher habe die Behörde zustimmen müssen. Allerdings wurde die Genehmigung an die Bedingung geknüpft, dass die Fördermittel auch tatsächlich genutzt werden.

Als Modernisierungsumlage bezeichnet man die Mieterhöhung nach einer abgeschlossenen Modernisierung. Sie ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Bei der energetischen Modernisierung handelt es sich um eine spezielle Form der Modernisierung, die zusätzlich im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt ist. Für Mieter/innen ist es oft nicht leicht, zu beurteilen, ob die vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen rechtmäßig ist. Rechtsanwältin Franziska Dams beantwortet in diesem Heft (S. 24 ff.) einige Fragen von Mieter/innen, die im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen bereits aufkamen.

Besonders ärgerlich ist für Mieter/innen: Es spielt keine Rolle, ob die Maßnahmen tatsächlich zu relevanten Energieeinsparungen führen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter/innen Sanierungsarbeiten, die eigentlich zur Instandhaltung gehören und nicht auf die Mieter umgelegt werden dürften, als „energetische Modernisierung“ deklarieren. So umgehen sie die Pflicht, die Kosten selbst zu tragen. Härtefallregelungen existieren zwar, sie sind aber an strenge Fristen geknüpft, hier sollte man unbedingt frühzeitig juristische Hilfe hinzuziehen.

Die Bewohner/innen haben mittlerweile mit Unterstützung der Berliner MieterGemeinschaft eine Hausversammlung durchgeführt. Ob die Sanierung zu Einsparungen beim Heizen führen wird oder vor allem eine Mieterhöhung ermöglicht, bleibt abzuwarten. Sicher ist jedoch: Die Bewohner/innen auf der Schöneberger Insel werden sich nicht kampfflos vertreiben lassen. ●



In diesem Schöneberger Haus wehren sich Mieter/innen gegen intransparente Umlagen. Foto: Matthias Coers

Verdienter „Dino“ für Bausenator

Umweltverband NABU verleiht Negativpreis wegen „Schneller-Bauen-Gesetz“

Von Oliver Rast

Nicht jeder Preis ist eine Auszeichnung, nicht jeder einer für die Vitrine. Wie dieser „Dinosaurier des Jahres 2024“. Eine güldene Plastik einer nachgebildeten Riesenechse, 2,6 Kilogramm schwer. Jährlich vom Naturschutzbund Deutschland (NABU) vergeben für die „Umweltsauerei des Jahres“. Ein Negativpreis, der seit 1993 an Personen oder Institutionen unfeierlich überreicht wird, „die sich durch besonders rückschrittliches öffentliches Engagement in Sachen Natur- und Umweltschutz hervorgetan haben.“

Prämiert wurde Ende des vergangenen Jahres der Berliner Senat. Für sein am 22. Dezember 2024 in Kraft getretenes „Schneller-Bauen-Gesetz“ (SBG) zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben. Mittels SGB will der schwarz-rote Senat unter Kai Wegner (CDU) und Franziska Giffey (SPD) eigenen Angaben zufolge ein großes Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht haben, „das weit über hundert gesetzliche Änderungen und untergesetzliche Maßnahmen umfasst“ und den Wohnungsbau kräftig ankurbeln soll. Melanie von Orlow überzeugt das nicht. Sie befürchtet vor allem Flächenfraß in der Stadt. Denn durch das SBG seien Berlins Naturschätze in Gefahr: „Der Berliner Senat suggeriert mit seinem Gesetz schnelle und praktikable Lösungen, die aber Natur und Mensch über Gebühr belasten“, so die Geschäftsführerin des NABU-Landesverbandes Berlin anlässlich der „Preisverleihung“. Das Gesetz werde zum massiven Nettoverlust an Stadtgrün führen, da Ersatzmaßnahmen künftig kaum noch kontrolliert würden oder teilweise sogar entfielen. Dabei gebe es Potentiale für Wohnungsbau. Auf versiegelten Flächen etwa könnte Platz für 75.000 neue Wohnungen geschaffen werden, ohne weitere Grünflächen zu zerstören. „Wohnungsnot ist ein drängendes Problem, aber dieses Gesetz löst es nicht. Es zerstört Natur, heizt das Klima an und verhindert eine nachhaltige Stadtentwicklung“, erwartet von Orlow.

„Kampfansage der Baufilz-Koalition“

Der zuständige Bausenator Christian Gaebler (SPD) erwartet vom SBG keine schnellen Impulse. „So ein umfangreiches Gesetz- und Maßnahmenpaket braucht einen entsprechenden Vorlauf“, sagte er Ende 2024 gegenüber der Deutschen Presse-Agentur. „Deshalb wird das Gesetz im nächsten Jahr wahrscheinlich noch keine unmittelbar zu sehenden Auswirkungen haben.“ Hinzu kommt: Das SBG wird von Kürzungsmaßnahmen im Berliner Haushalt betroffen sein. So will die Koalition die Wohnraumförderung um etwa 150 Millionen Euro kürzen. Die Opposition hält nichts vom SBG. Das Gesetz sei „eine deutliche Misstrauenserklärung gegenüber den Baugenehmigungsbehörden in den Bezirken“, sagte der baupolitische



Der „Dinosaurier des Jahres“: Eine Auszeichnung, die niemand gerne erhält.
Foto: Wikipedia/Frank Griesel

Sprecher der Grünen-Fraktion, Andreas Otto, nach der Verabschiedung des SBG im Abgeordnetenhaus. Ähnlich äußerte sich die Linke-Politikerin Katalin Gennburg, die das SBG als „politische Kampfansage der Baufilz-Koalition“ wertet. Es gehe CDU und SPD nicht um bezahlbares Wohnen, sondern um Investoreninteressen.

Apropos Bezirke. Aufgrund fehlender personeller Ressourcen in Bezirksämtern sei es bisweilen sinnvoll, „dass das Land Berlin Vorhaben übernimmt“, meinte der Stadtrat für Stadtentwicklung in Steglitz-Zehlendorf, Patrick Steinhoff (CDU), gegenüber *MieterEcho*. Auffallend schlecht sei die schlechte Qualität vieler Bauanträge. Notwendige Nachforderungen von Unterlagen führten zum Zeitverzug bei der Bearbeitung von Wohnungsbauprojekten.

Kritischer sieht das Steinhoffs Parteikollege Martin Schaefer. Der Bezirksbürgermeister von Lichtenberg sagte auf *MieterEcho*-Nachfrage: „Bauplanung, Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren sind wesentliche Aufgaben der Bezirke und sollten nicht ohne eindeutige, belegbare Interessen des Landes Berlin auf die Hauptverwaltung übertragen werden können.“ Das sei aber nun möglich, eine schlechte Entscheidung. Oder wie Gennburg betont: Bezirke würden kalt entmachtet.

Fakt ist, der Senat verfehlt sein Neubauziel von jährlich 20.000 Wohneinheiten bereits jetzt tausendfach. Von dauerhaft leistbarem Wohnraum ganz zu schweigen. Ein Debakel. Mit oder ohne SBG. Wenn das kein Negativpreis wert ist. ●



Foto: Matthias Coers

Mit Vollgas in die Klimahölle

Der Berliner Senat tut alles, um die Verkehrswende aufzuhalten

Von *Nicolas Šustr*

Der Straßenverkehr ist neben dem Gebäudebereich der Problemsektor im Klimaschutz. Erstmals mit den langen Lockdowns der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 sanken die CO₂-Emissionen des Straßenverkehrs in Berlin unter den Basiswert von 3,7 Millionen Tonnen für 1990, den das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg ausweist. Doch laut den vorläufigen Zahlen für 2023 – neuere Daten liegen nicht vor – wurden bereits wieder 3,9 Millionen Tonnen emittiert.

Wie groß das Versagen im Straßenverkehr beim Erreichen der Klimaziele im Vergleich zu den anderen Bereichen ist, zeigt sein Anteil an den Gesamtemissionen von Klimagasen. Seit 1990 hat er sich von 12,7% auf 26,8% mehr als verdoppelt. Ein großer Anteil dieses Versagens liegt an politischen Ent-

scheidungen der Bundesebene. Doch auch an den Berliner Landesregierungen, die der Stärkung des Umweltverbundes aus Nahverkehr, Fahrrad- und Fußverkehr meistens wenig Aufmerksamkeit widmeten, beim Autoverkehr jedoch nicht nur den Status Quo zementierten, sondern durch neue Hochleistungsstraßen die Attraktivität des Pkw im Berliner Stadtgebiet maßgeblich erhöhten.

Seit 1990 ist die Teltowkanalautobahn A113 neu gebaut worden und der Autobahn-Stadtring A100 bis Neukölln verlängert worden. Die nächste Verlängerung der A100 bis Treptow soll noch in diesem Sommer eröffnet werden, und der Bund treibt die weitere Verlängerung über Friedrichshain und Lichtenberg nach Prenzlauer Berg voran. Bundesstraßen wurden vierspurig erweitert, und auch neue Hochleistungs-Stadtstraßen sind hinzugekommen. Wie die Minna-Todenhagen-Brücke über die Spree oder die Spindlersfelder Straße als Umgehung des Ortskerns von Adlershof.

Sie stellt den Südteil der „Tangentiale Verbindung Ost“ (TVO) dar. Die Realisierung des Mittelstücks bis zur B1/B5 als durchgehende Verbindung mit der Märkischen Allee ist in den vergangenen Jahren von einer Allparteienkoalition gefordert und vorangetrieben worden. Nun, da die horrenden Kosten von mindestens 400 Millionen Euro klarer werden, sowie der Umstand, dass Berlin über 90% davon selber bezahlen muss, gibt es bei den Grünen und Teilen der Linken gewisse Absetzbewegungen.

Fixierung auf den Straßenbau

Uneingeschränkt begrüßt wird jeglicher Straßenbau derzeit von der CDU. Die SPD ist der übliche Wackelkandidat, bei dem es zwar Parteitags- und Kreisverbandsbeschlüsse gegen eine A100-Verlängerung geben mag, Entscheidungsträger sich daran aber nicht gebunden fühlen. 2011 ließ die SPD unter dem damaligen Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit und Parteichef Michael Müller die Koalitionsverhandlungen mit den Grünen platzen, weil die partout keine Verlängerung der A100 nach Treptow wollten. Stattdessen wurde es Schwarz-Rot.

Die Fixierung auf den Straßenbau widerspricht nicht nur den Klimazielen, sondern auch seit bald 20 Jahren dem Trend zu sinkendem Autoverkehr, wie regelmäßige Auswertungen des Senats zeigen. Vom Basisjahr 1991 stieg die Jahresfahrleistung auf dem Hauptstraßennetz zunächst bis 1998 um 10% an. Seitdem sinkt sie stetig und lag 2023 nur noch bei 94% des Werts von 1991. Und das, obwohl parallel die Einwohnerzahl Berlins um rund eine halbe Million Menschen gestiegen ist.

Die dennoch höheren CO₂-Emissionen dürften mit den immer größer werdenden Fahrzeugen mit ihren höheren Verbräuchen sowie dem nur mäßig wachsenden Anteil von Elektrofahrzeugen zusammenhängen. Denn selbst, wenn E-Autos mit fossilem Strom betrieben werden, haben sie im Betrieb wegen der deutlich höheren Effizienz des Elektroantriebs im Vergleich zum Verbrenner niedrigere Klimagas-Ausstöße.

„Mittelfristig muss die Zahl der Autos halbiert werden“, sagte der Verkehrsplaner Axel Schwipps im vergangenen Sommer bei einer Veranstaltung von Gegnern der TVO. Dann ließen sich die Klimaziele bei fortschreitender Elektrifizierung im Straßenverkehrsbereich erreichen.

In der Verkehrswissenschaft ist man zur Erkenntnis gelangt, dass das nur über „Push and Pull“ möglich ist, also das Drücken und Ziehen der Autofahrer. Einerseits muss also der Autoverkehr unattraktiver werden, andererseits muss es gute Alternativen geben.

Ein großer Hebel ist die Parkplatzfrage. Kostenloses oder nahezu kostenloses Straßenparken dank Anwohnerparkausweisen macht den Autobesitz attraktiv. Nur 20,40 Euro kostet die Ausstellung eines zwei Jahre gültigen Parkausweises – bei über 37 Euro Verwaltungskosten. Seit Jahren dreht sich die Landespolitik bei der Frage einer Preiserhöhung im Kreis, irgendein Koalitionspartner ist immer dagegen. Verbal hat die CDU nun den Widerstand aufgegeben, nachdem die SPD-Fraktion den Beschluss gefasst hatte, auf 160 Euro pro Jahr gehen zu wollen. Aber es wird weiter auf Zeit gespielt – man wolle ein umfassendes Konzept entwickeln und dann Überlegungen zum Preis anstellen. Es ist einigermaßen absehbar, dass das Konzept so irre ausfallen wird, dass sich die Koalitionspartner heillos verhaseln dürften – und es so nichts wird mit der Reform in dieser Legislaturperiode.

Auch bei der Verbesserung der Bedingungen für den Fahrradverkehr ist von der Aufbruchstimmung unter Rot-Rot-Grün

nichts mehr übrig. 2016 reichte es der Berliner Fahrradszene mit der Tatenlosigkeit des Senats trotz stetigem Wachstum des Radverkehrs. Hunderttausende unterschrieben für das Fahrrad-Volksbegehren. 2018 erblickte das Mobilitätsgesetz das Licht der Welt. In ihm sind nicht nur Ausbauziele und Standards für die Fahrrad-Infrastruktur festgelegt, nach und nach kamen auch Kapitel für Bahnen und Busse sowie den Fußverkehr hinzu.

Doch die von den Grünen geführte Verkehrsverwaltung hatte die Komplexität des Vorhabens unterschätzt und auch Fehler gemacht. Die in den Sparjahrzehnten personell komplett ausgeblutete Verwaltung kam beim Wiederaufbau eines handlungsfähigen Personalbestands nur zäh voran. Viel zu viele Projekte wurden gleichzeitig gestartet, so dass keines schnell vorankam. Das dysfunktionale Behörden-Pingpong zwischen Senatsverwaltungen und Bezirken tat sein Übriges. Sichtbare Fortschritte in größerem Rahmen brachten erst die in der Coronazeit eingerichteten Pop-up-Radwege.

Voran ging es dann doch bei der Handvoll williger Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte oder Tempelhof-Schöneberg. Bei Kiezblocks, Fahrradstraßen und Umwidmung von Auto-Parkplätzen im Nebenstraßennetz – für das die Bezirke zuständig sind – ist so etwas wie ein Willen zur Verkehrswende durchaus sichtbar.

Radverkehr und Tram auf dem Abstellgleis

Doch die CDU-geführte Verkehrsverwaltung blockiert, wo sie kann. Mit Planungsstopps zur Überprüfung von Radwegvorhaben an Hauptstraßen und dem radikalen Zusammenstreichen der Haushaltsmittel für den Radwegeausbau. Laut Investitionsplanung sollen ab 2026 berlinweit nur noch eine halbe Million Euro pro Jahr dafür zur Verfügung stehen. Selbst Investitionen aus Eigenmitteln der Bezirke werden durch Obstruktion verhindert.

Düster sind auch die Perspektiven für den ÖPNV. Die Berliner Verkehrsbetriebe haben sich nie von der radikalen Sparpolitik von Sarrazin & Co erholt. Besonders sichtbar ist das im U-Bahnnetz: nicht enden wollende Sanierungsvorhaben der Infrastruktur und eine seit Jahren andauernde Fahrzeugkrise wegen verschleppter Neubeschaffungen. Dazu kommen unattraktive Arbeitsbedingungen und schlechte Bezahlung des Personals. Auch bei Bus und Straßenbahn gibt es deswegen Notfahrpläne, auch wegen personalbedingter Ausfälle.

Neue U-Bahnzüge sollen dieses Jahr endlich in größerer Anzahl in Betrieb kommen. Ob nicht neue Probleme das noch vereiteln, wird sich zeigen. Erhebliche Investitionen in Werkstätten und Betriebshöfe müssen gestemmt werden, während die Koalition die Investitionsmittel für die BVG drastisch zusammenstreicht. Sie seien in den vergangenen Jahren nicht ausgeschöpft worden, so die Begründung. Der BVG-Chef Henrik Falk pocht aber darauf, absehbar mehr Geld dafür zu benötigen.

Und statt lange laufende Planungen für neue Tramstrecken zum Abschluss zu bringen, hat der Senat zwei Strecken gestoppt. Stattdessen werden U-Bahn-Verlängerungen mit äußerst zweifelhaften Realisierungsperspektiven (wegen eher bescheidener Fahrgastzahlen) mit Vehemenz planerisch vorangetrieben. Aber großflächige Verbesserungen des Nahverkehrsangebots in verhältnismäßig kurzer Zeit lassen sich nur mit der Tram erzielen. Für weniger als ein Zehntel der Kosten einer U-Bahn. Doch das passt nicht in die ideologisch verblendete Sicht der CDU auf den Verkehr. Sie nennt es „Miteinander“.

Wettlauf mit der Zeit

Ohne drastische Reduzierung der CO₂-Emissionen werden klimabedingte Verwüstungen deutlich zunehmen

Von Wolfgang Pomrehn

Der Klimawandel schreitet mittlerweile mit Sieben-Meilen-Stiefeln voran. Unwetter, Dürren und Hitzewellen werden häufiger und intensiver. Hierzulande, wie auch anderswo, und auszubaden haben es meist die Ärmern und Ärmsten. Wenn in Los Angeles eine Feuersbrunst ganze Stadtteile zerstört, wie im Januar 2025, oder im Ahrtal im Juli 2021 ein Jahrhunderthochwasser halbe Dörfer ausradiert, dann kann nicht jeder mal eben sein Haus aus der Portokasse wieder aufbauen. Das können nur die Reichen.

Und genau die tragen am meisten zum Klimawandel bei, national wie international. Der französische Ökonom Lucas Chancel stellte in der Studie „Global carbon inequality over 1990–2019“ die großen Ungleichheiten im CO₂-Verbrauch zwischen den Ländern und innerhalb der Länder dar. So war 2019 das reichste Zehntel der erwachsenen Weltbevölkerung für fast 50% der Emissionen verantwortlich, die ärmere Hälfte für nur 12%. Im Ländervergleich stößt China zwar mit 12 Milliarden Tonnen CO₂ die weltweit größte Menge aus, pro Kopf jedoch nur halb so viel wie die USA. Zudem ist das Argument der sich entwickelnden Staaten, die frühindustrialisierten Länder müssten bei der Einsparung von CO₂ aufgrund ihres viel längeren Emissionszeitraumes vorlegen, schwer von der Hand zu weisen.

Klimaziele bislang verfehlt

Derweil sterben schon heute durch den Klimawandel immer wieder Menschen. Besonders tödlich sind Hitzewellen. Die Zahl der Hitzetoten hat in weiten Teilen Europas in den letzten 20 Jahren um 30% zugenommen. Eine Studie spanischer und französischer Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler kam zu dem Schluss, dass von Juni bis Anfang September 2022 mehr als 60.000 Menschen in Europa an der Hitze gestorben sind. Besonders betroffen waren die südeuropäischen Länder, aber auch in Deutschland gab es mehrere Tausend Hitzeopfer. Ermitteln lassen sich derartige Zahlen, indem tagesgenaue Sterbezahlen mit dem Durchschnitt der Vorjahre verglichen werden. Besonders gefährdet sind auch hier die Schwächeren und Ärmern, Menschen, die im Freien arbeiten müssen, sowie Kinder und Alte.

Aber lässt sich der Zusammenhang mit dem Klimawandel nachweisen? Schließlich hat es auch früher Sturmfluten, Wirbelstürme, Dürren und Hitzewellen gegeben. Stimmt. Entsprechend vorsichtig sind Klimawissenschaftlerinnen und -wissenschaftler, wenn sie nach einem konkreten Zusammenhang gefragt werden. Bis vor Kurzem konnten sie lediglich auf die zunehmende Häufigkeit und/oder Intensität der Ereignisse verweisen. Seit einigen Jahren gibt es aber eine Methode, mit der

die Wetterdaten eines bestimmten Ereignisses mit den Ergebnissen von Modellen verglichen werden können, die das Wetter in einem Klima ohne die zusätzlichen, von Menschen erzeugten Treibhausgasen simulieren. Auf diesem Wege lässt sich dann sagen, um wie vieles wahrscheinlicher eine bestimmte Hitzewelle, Dürre oder Ähnliches durch den Klimawandel geworden ist. Niederschläge wie im Juli 2021 mit den Überschwemmungen im Ahrtal sind zum Beispiel 1,2 bis neunmal wahrscheinlicher geworden, und die Wetterbedingungen, die im Januar – neben anderen Faktoren – zu den Feuern in Los Angeles geführt haben, um 35%. Die Intensität der Trockenheit und der starken Winde zur Zeit des Ausbruchs der Brände hatte um 6% zugenommen.

Im Pariser Klimaschutzvertrag, den nahezu alle Staaten unterschrieben und ratifiziert haben, und aus dem die USA gerade ausgestiegen sind, war 2015 vereinbart worden, Maßnahmen zu ergreifen, damit die globale Erwärmung möglichst nicht dauerhaft 1,5 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau liegt und auf jeden Fall deutlich unterhalb von zwei Grad Celsius über diesem Level bleibt. Die erste Zielmarke ist inzwischen so gut wie verfehlt. Der Januar war zum Beispiel im globalen Mittel um mehr als 1,7 Grad Celsius wärmer als die entsprechenden Monate in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Einige ziehen daraus inzwischen den Schluss, dass ohnehin alles zu spät sei. Doch Fatalismus ist unangebracht und gefährlich, denn jedes Zehntel Grad globaler Erwärmung macht die Extremwetter häufiger und intensiver, die Hitze gefährlicher, beschleunigt den Meeresspiegelanstieg noch mehr. Aber um den Folgen des Klimawandels zu begegnen, braucht es internationale Zusammenarbeit. Dies setzt eine Entspannungspolitik voraus. Aufrüstung und Kriege verschärfen mittel- und unmittelbar die Klimakatastrophe. Sie binden Finanzmittel, verhindern zwischenstaatliche Vereinbarungen und tragen zum CO₂-Ausstoß bei. Allein der des deutschen Militärssektors wird auf 4,5 Millionen Tonnen jährlich geschätzt.

Was genau sind eigentlich die Ursachen und wer die Übeltäter? Ausgelöst wird der Klimawandel durch verschiedene Gase, die verhindern, dass die Wärme des Planeten ungefiltert in den Weltraum abgestrahlt wird. Wie eine der Bettdecken, die uns des Nachts warm halten, legen sie sich über die Erdoberfläche und behindern die Auskühlung. Auch ohne menschliches Eingreifen ist ein Teil bereits da, hauptsächlich Wasserdampf, Kohlendioxid (CO₂) und Methan. Ohne sie wäre die Erde ein Eisplanet, auf dem sich vermutlich nie Leben entwickelt hätte. In den vergangenen Zehntausend Jahren, nach dem Ende

Wolfgang Pomrehn ist Diplom-Geophysiker und freier Journalist. Er schreibt zu Klimaforschung, Klimaschutz und Klimapolitik.



Die Klimakrise muss international bekämpft werden. Aufrüstung und Kriege stehen dem entgegen und verschärfen die Klimakatastrophe. Foto: heba/Umbruch Bildarchiv

der letzten Eiszeit, hatte sich ein im Verhältnis zu den vorhergehenden Jahrhunderttausenden recht stabiles Gleichgewicht eingependelt, das die natürlichen Klimaschwankungen so gering hielt, dass der Mensch sesshaft werden und Ackerbau betreiben konnte.

Doch mit dem Beginn der Industrialisierung geriet dieses Gleichgewicht zunehmend aus den Fugen. Durch Entwaldung und vor allem durch die Verbrennung von Kohle, Erdgas und Erdölprodukten reichert sich das sehr langlebige CO₂ in der Atmosphäre an und führt zur Erwärmung. Dadurch gelangt auch mehr Wasserdampf in die Luft, was den erwärmenden Effekt verstärkt. Hinzu kommen noch andere Gase, wie das Methan oder auch Lachgas, das bei bestimmten industriellen Prozessen sowie in der Landwirtschaft freigesetzt wird. Das größte Problem ist allerdings das CO₂, weil es für mehrere Jahrtausende in der Atmosphäre verbleibt, bevor es ganz allmählich durch natürliche Prozesse wie Verwitterung von Gesteinen wieder gebunden wird. Weltweit ist dieses Gas für etwa 60% des Klimawandels verantwortlich, in Deutschland sind es sogar knapp 90%.

Lastenverteilung ist zentraler Faktor

2023 wurden in Deutschland 600 Millionen Tonnen CO₂ in die Luft geblasen, umgerechnet auf die Bevölkerung etwas über sieben Tonnen pro Kopf oder mehr als zwei Tonnen über dem globalen Durchschnitt. Nach Angaben des Umweltbundesamtes kommen diese Emissionen zu 34,6% aus der Energiewirtschaft (vor allem Kraftwerke), der Verkehr hat einen Anteil von 24,3% und auf den Gebäudesektor entfallen 30%, wobei die

Emissionen vor allem durch Heizen und Warmwasserbereitung entstehen.

Um den Klimawandel einzudämmen, müssen all diese Emissionen so schnell wie nur irgend möglich reduziert und schließlich ganz vermieden werden. Das ist seit rund 40 Jahren bekannt, aber geschehen ist bisher viel zu wenig. Das 2019 verabschiedete Klimaschutzgesetz sah ursprünglich für die einzelnen Sektoren jährliche Minderungsziele vor, die nach einem Verfassungsgerichtsurteil sogar verschärft wurden. Die Ampelkoalition hat diese Verbindlichkeit allerdings aus dem Gesetz gestrichen, nachdem im Verkehrs- und Gebäudesektor die Ziele wiederholt verfehlt worden waren.

Gern wird darauf verwiesen, dass „wir alle“ etwas tun müssen, aber als Mieterin oder Mieter hat man kaum Einfluss darauf, wie der Strom produziert wird – schon gar nicht der für die Industrie – und nicht darauf, wie geheizt wird oder wie gut die Wärmedämmung des Gebäudes ist.

Es müssen also politische Ansätze her, und es muss dafür gesorgt werden, dass die Lasten nicht auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden können. Technisch sind in den allermeisten Fällen Nah- und Fernwärmesysteme die sinnvollste Lösung. Diese können meist deutlich effizienter als Einzelhaushalte Umwelt-, Ab- und solare Wärme oder andere CO₂-freie Energieträger einsetzen. Immerhin wird den Kommunen und Bundesländern inzwischen gesetzlich die Erstellung von Wärmeplänen vorgeschrieben. Aber statt deren Umsetzung mal wieder dem Markt zu überlassen, wäre es sicherlich besser, öffentliche, gemeinnützig arbeitende Betriebe zu gründen, mit denen sich der Preis besser kontrollieren ließe. ●

Bauen für die Zukunft

Interview mit Marek Czyborra

Der Architekt Marek Czyborra hat in Kopenhagen viel gelernt und mit dem Entwurf von czyborra klingbeil architekturwerkstatt mbB mit OS arkitekter gemeinsam beim Wettbewerb zum Molkenmarkt gewonnen. Das ME berichtete bereits darüber, u. a. auch, warum dieser Entwurf bisher nicht in die Realisierungsphase ging. Heute sind wir zum Interview verabredet, um über Möglichkeiten und Erfahrungen im sozial-ökologischen Bauen zu sprechen.

MieterEcho: Das Thema dieses Heftes ist der Klimawandel in dieser Stadt und natürlich weltweit. Wie würden Sie diesen Prozess beschreiben?

Marek Czyborra: Der Klimawandel ist längst Realität, und wir erleben bereits seine Folgen: Extremwetterereignisse wie Starkregen, Hitze und Dürre nehmen zu. Städte müssen sich dringend anpassen – mit mehr Grün, Wasserretentionsflächen und einer durchdachten Stadtnatur. Das verbessert das Mikroklima und macht die Stadt lebenswerter, besonders für Menschen mit wenig Wohnraum, die auf hochwertige öffentliche Außenräume angewiesen sind. Städte wie Paris oder Barcelona zeigen, dass Klimaanpassung im Kiez auch soziale Vorteile bringt.

Doch Anpassung allein reicht nicht. Der Gebäudesektor gehört zu den größten Verursachern von CO₂-Emissionen, Ressourcenverbrauch und Abfall. Trotz jahrzehntelanger Erkenntnisse bleibt der Trend unverändert. Effizienzsteigerungen haben oft sogar zu mehr Verbrauch geführt.

Wir brauchen eine konsequente sozial-ökologische Bauwende. Angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs ist klima- und ressourcenschonendes Bauen dringender denn je. Unser Büro setzt seit Jahrzehnten auf nachhaltige Architektur mit Fokus



Foto: Privat

Marek Czyborra ist Architekt und Mitgründer der czyborra klingbeil architekturwerkstatt. Er setzt sich für urbanen Holzbau und soziale, nachhaltige Stadtentwicklung ein.

auf modernen Holzbau. Holz speichert CO₂, ist emissionsarm und wohngesund. Mit unseren urbanen Holzbauprojekten haben wir wichtige Impulse für ein klimagerechtes innerstädtisches Bauen gegeben.

Ein zentrales Problem ist die bisherige Preisstruktur: Umweltbelastende Baustoffe sind oft die günstigsten, weil ihre Schäden nicht eingepreist werden. Gewinne werden privatisiert, während die Allgemeinheit die Folgekosten trägt. Wir brauchen eine Preispolitik, die ökologische Folgen einbezieht – das wäre der effektivste Hebel für eine echte Bauwende. Gleichzeitig muss Stadtentwicklung als gemeinsame Aufgabe verstanden werden: Nur durch interdisziplinären Dialog und den Einsatz besten Wissens können wir Städte schaffen, die nachhaltig und lebenswert sind.

Nun kommen wir zu eurem Siegerentwurf am Molkenmarkt. Die Ausschreibung hatte hohe sozial-ökologische Standards und war an Auflagen geknüpft. Wie kam es dazu?

Als wir die Ausschreibung lasen, dachten wir sofort: „Endlich eine so ambitionierte Ausschreibung!“ Sie war wirklich zeitgemäß. Vermutlich ist sie das Ergebnis einer damals gut aufgestellten Senatsverwaltung, die sich intensiv mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung auseinandergesetzt hat.

Was macht euren Entwurf zu einem Gewinnerentwurf?

Unser Entwurf verbindet die Geschichte des Molkenmarkts mit einer zukunftsweisenden sozial-ökologischen Stadtentwicklung. Historie und Innovation sind für uns keine Gegensätze – sie ergänzen sich. Unsere Erfahrungen aus Kopenhagen, dem gemeinschaftsorientierten Bauen und dem urbanen Holzbau haben wir gezielt eingebracht.

Wir haben ein modulares, flexibles System in vorgefertigtem Holzbau entwickelt. Skelettbauten bieten Anpassungsfähigkeit und ermöglichen auch innovative Wohnformen wie Clusterwohnen. Die Gebäudegrößen wurden so gewählt, dass sie soziale Gemeinschaften stärken und barrierefreies, kostensparendes Bauen ermöglichen. Gleichzeitig sind es kleinteilige Strukturen im menschlichen Maßstab.

Unsere begrünten Treppenaufgänge sind mehr als Erschließung – sie sind soziale Räume. Sie fördern Begegnung, Austausch und ermöglichen, dass im Stadtraum große Bäume gepflanzt werden können.

Der Stadtraum wird durch Klimastraßen mit sanftem Verkehr, lichtdurchflutete grüne Innenhöfe und einen Kulturpfad geprägt, der die Geschichte des Ortes sichtbar macht und den Molkenmarkt mit den umliegenden Quartieren verbindet. Die Jury hob hervor, dass unser Entwurf den Spagat zwischen Geschichte und Zukunft überzeugend meistert.

Nun wissen wir noch nicht, ob das auch in die Realisierung gehen wird. Im Moment laufen da andere Prozesse, aber der Entwurf ist Bestandteil eurer langjährigen Arbeit und Kontinuität. Was ist euer Geheimnis?



Der Siegerentwurf von czyborra klingbeil architekturwerkstatt und OS arkitekter für den Molkenmarkt ist von sozial-ökologischen Standards geprägt.

Foto: OS arkitekter / czyborra klingbeil architekturwerkstatt

Unser roter Faden ist Nachhaltigkeit und der menschliche Maßstab. In Kopenhagen habe ich gelernt, wie entscheidend Erdgeschosszonen und Randbereiche für die Lebendigkeit der Stadt sind. In Berlin fasziniert mich, wie gut Aneignung funktionieren kann, die kulturelle Vielfalt, Improvisationsfreude und Geschichte – diese Qualitäten möchten wir am Molkenmarkt stärken.

Mir ist das gemeinschaftliche Wohnen ein großes Anliegen. Wir müssen der Vereinsamung in der Stadt aktiv entgegenwirken. Wohnen auf kleiner Fläche kann großartig sein, wenn das Umfeld stimmt: hochwertige Außenräume, funktionierende Nachbarschaften, soziale Räume. Architektur muss das unterstützen – durch kluge Erschließungen und durchdachte Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.

Unser Fokus auf modernen Holzbau gibt uns Werkzeuge für anpassungsfähige, nachhaltige Stadtstrukturen. Unsere Gebäude sind nicht nur funktionale Hüllen, sondern Möglichkeitsräume für zukünftige Entwicklungen.

Am Molkenmarkt geht es nicht nur um Architektur, sondern auch um kulturelle Identität. Berlin braucht keine künstlichen Event-Quartiere, sondern Orte, an denen sich seine vielfältige Kultur entfalten kann.

... das geht jetzt auch ins Philosophische

Ja, denn wirklich lebenswerte Städte wachsen über die Zeit. Wir wissen nicht, wie wir in Zukunft leben werden, daher brauchen wir Strukturen, die sich anpassen, anstatt starre Bauten, die bei veränderten Bedürfnissen abgerissen oder schwer weitergenutzt werden können.

Das gilt auch für den Umgang mit dem Bestand wie zum Beispiel dem ehemaligen Postgebäude K44 am Molkenmarkt. Seine Betonstruktur ist ein einzigartiges baugeschichtliches Zeugnis und bietet vielseitige Möglichkeiten zur Transformation. Statt Abriss braucht es hier eine behutsame Weiterentwicklung – etwa durch das Sichtbarmachen der überlagerten historischen Schicht der ehemaligen französischen Kirche.

Gute Lösungen entstehen oft durch das Ringen mit den realen Herausforderungen. Statt ein fixes Endresultat zu defi-

nieren, sollten wir darauf achten, dass die Prozesse stimmen – nur so entstehen Städte, die sich weiterentwickeln können. Das Verfahren zum Molkenmarkt war ein vielversprechender Ansatz. Um eine echte Bauwende zu erreichen, brauchen wir öffentlichen Dialog, Transparenz, Interdisziplinarität und einen fairen Wettbewerb der besten Lösungen. Leider hat sich der Prozess in eine andere Richtung entwickelt – seit zwei Jahren herrscht völlige Intransparenz, entgegen der ursprünglichen Ausschreibung und den Juryempfehlungen. Was sich jetzt abzeichnet, ist enttäuschend.

Was lernen wir daraus für die Zukunft?

Wir müssen Ressourcen bewusster nutzen und Prioritäten klar setzen. Schönheit liegt nicht nur in der Vergangenheit, sondern auch in der Zukunft, wahre Schönheit entsteht von innen heraus. Wie es im Sondierungsbericht heißt:

„Weniger die Ästhetisierung der Räume als die attraktiven Aneignungsqualitäten laden zum steten Mitwirken ein und verhelfen dem Molkenmarkt zu einer starken eigenen Identität.“

Wir brauchen eine Stadtentwicklung, die soziale Durchmischung fördert. Sozialer Wohnungsbau gehört an den Molkenmarkt. Gleichzeitig müssen wir uns von einer Wegwerfgesellschaft hin zu einer kreislaufgerechten Mitmach- und Reparaturgesellschaft entwickeln.

Holzbau liegt in der DNA des Ortes – das zeigen archäologische Funde. Landeseigene Bauherren sollten Verantwortung übernehmen. Die Bauhütte 4.0 aus dem Schumacher Quartier könnte weiterentwickelt werden, um mit regionalen Wertschöpfungsketten auch am Molkenmarkt nachhaltige Stadtstrukturen zu schaffen.

Der Molkenmarkt kann als sozial-ökologisches Modellquartier ein Leuchtturm für Berlin sein. Der große Zuspruch in der Bürgerbeteiligung zeigt, dass der Wille zur Veränderung da ist.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Karin Baumert.

Klimafit auf der grünen Wiese

Wien plant in Rothneusiedl einen neuen Stadtteil für 20.000 Einwohner/innen

Von Maik Novotny

Wien wächst. Dieser knappe Satz ist in den letzten Jahren eine Art Mantra für Vertreter/innen der Stadtverwaltung und -politik geworden, wenn es darum ging, die bauliche Siedlungserweiterung mit der Zunahme der Bevölkerung zu begründen. Es ist allerdings auch ein Satz, der den Tatsachen entspricht. Seit der Jahrtausendwende ist Wien um mehr als 400.000 Menschen gewachsen und hat Ende 2023 die Zweimillionengrenze überschritten. Laut Prognosen sollen bis 2053 noch etwa 310.000 Bewohner/innen hinzukommen.

Dass Wien für dieses Wachstum das primäre Ziel des leistbaren Wohnraums verfolgt, begründet sich aus den Idealen des „Roten Wien“ der 1920er Jahre, die für die seit 1945 ununterbrochen regierende Sozialdemokratie bis heute identitätsprägend sind. Rund zwei Drittel des Bestandes sind mietengedeckelte, geförderte oder gemeindeeigene Wohnungen und dieser Anteil wird auch in den neuen Siedlungsgebieten gehalten. Das größte von ihnen, die für 20.000 Einwohner/innen angelegte Seestadt Aspern im Nordosten Wiens, ist derzeit zur Hälfte fertiggestellt. Eine Erweiterung im selben Ausmaß ist derzeit am entgegengesetzten Ende der Stadt in Rothneusiedl in Planung. Rund 21.000 Menschen sollen auf dem heute landwirtschaftlich genutzten 124 Hektar großen Areal wohnen, 8.000 Arbeitsplätze kommen hinzu. Ebenso wie in der Seestadt soll auch hier eine U-Bahn-Verlängerung den ersten Schritt setzen. Seit rund 30 Jahren gilt Rothneusiedl als Baulandreserve, doch die Planungen änderten sich immer wieder. Mal sollte eine Autobahnspange gebaut werden, dann ein Mega-Einkaufszentrum und ein Fußballstadion. Als sich das Stadtwachstum beschleunigte, wurde das Gebiet als Reservoir für Wohnraum anvisiert. Der stadteigene Wohnfonds Wien, der für Erwerb und Entwicklung von Wohnbauland zuständig ist, sorgte frühzeitig dafür, dass sich ein Großteil der Flächen in stadteigener Hand befindet. Angesichts der Grundstückpreise eine notwendige Voraussetzung für leistbare Mieten.

Konflikte wegen Bodennutzung

Doch während die Seestadt Aspern weitgehend ohne Widerstand entwickelt wird, regte sich in Rothneusiedl früh Protest. Denn die öffentliche Diskussion um Zersiedelung und Bodenversiegelung hat landesweit an Dringlichkeit gewonnen. Die lehmigen Böden im Süden Wiens sind, wie die lokale Initiative „Rettet Oberlaa“ betont, für die Nahrungsvorsorge bestens geeignet, weitere Kritiker/innen verweisen auf die Leerstandsquote von 7 bis 10% im Bestand, die es zu nützen gilt, bevor man auf die grüne Wiese ausweicht.

Die Stadtverwaltung hat sich diese Diskursverschiebung of-

fenbar zu Herzen genommen und die Klimagerechtigkeit mit viel PR-Aufwand zur Kernbotschaft des neuen Stadtviertels gemacht. Ein „Leuchtturm für den Klimaschutz“ und eine „KlimaVorzugsstadt“ soll es sein, und wenn schon nicht klimaneutral, so zumindest „klimafit“, wie das gerne verwendete Buzzword lautet. Das 2021 beschlossene Strukturkonzept sieht Maßnahmen für Stadtklima, Bodenschutz, Nahrungsversorgung und Wassermanagement vor. Das „Zukunftsteam RothNEUSiedl“, bestehend aus gelosten Bürger/innen und Vertreter/innen aus der Zivilgesellschaft, galt als Nachweis für die Partizipation. Drei Mitglieder des Zukunftsteams nahmen an den Jurysitzungen teil.

Im April 2024 wurde schließlich das Ergebnis des zweistufigen internationalen städtebaulichen Wettbewerbs bekanntgegeben. Unter den vier Entwürfen der zweiten Runde setzte sich O&O Baukunst (Berlin) mit einem interdisziplinären Team aus den Fachbereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Verkehr, Energiekonzept, Regenwassermanagement und zirkulärem Bauen durch.

Grundidee des Entwurfs ist eine kompakte Stadt mit bis zu elfgeschossigen Wohnbauten, die von einem grünen Ring aus Parks und Stadtwildnis umgeben ist. Autos werden in sogenannten „Mobility Hubs“ am Rand geparkt, ansonsten gilt das Prinzip der 5-Minuten-Stadt mit kurzen Wegen für Fußgänger/innen. Derzeit wird ein städtebauliches Leitbild erstellt, der Baubeginn erfolgt frühestens 2030.

Was bezahlbaren Wohnraum betrifft, dürfte Rothneusiedl somit eine konsequente Fortsetzung des „Wiener Modells“ sein, und was die Klimagerechtigkeit betrifft, zumindest ein vielversprechender Ansatz in der Stadtentwicklung. Die fruchtbaren Böden werden allerdings unwiederbringlich verloren sein. ●



Foto: Katharina Gossow

Maik Novotny ist Architekturjournalist in Wien. Er schreibt für die Tageszeitung *Standard*, die Wochenzeitung *Falter* und für Fachmedien. Seit 2022 ist er Vorstandsvorsitzender der Österreichischen Gesellschaft für Architektur (ÖGFA).

Auch ich kann die Natur beherrschen

Eine Ode an mein Balkonkraftwerk

Von Karin Baumert

Zeitungslesend saß ich neulich auf meinem Balkon, und es fröstelte mich. Mein solares Balkonkraftwerk, welches am Balkongitter angehängt war, nahm mir die ersten Sonnenstrahlen. Die wärmten mich eigentlich viel zu früh. Sangen wir doch früher „Im März die Bauer“ und nicht im Januar. Als Spross einer osteuropäischen Bauernfamilie beunruhigt mich die zunehmende Klimakrise schon seit Jahren. Nun hatte ich einen echten Widerspruch auszutragen, hier auf dem Balkon, zeitungslasend im Schatten des Balkonkraftwerkes.

Ich musste sparen für diesen sehr persönlichen Einsatz. Und es blieb ein Restzweifel, ob die Investition in ein Balkonkraftwerk mein persönliches Unbehagen mit der sich zuspitzenden Klimakrise mindern würde. Gut, ich war weder von Stürmen, Hochwasser oder Feuerwalzen persönlich betroffen. In einem Hochhaus in Berlin war damit nicht zu rechnen. Aber eine meiner besonderen Eigenschaften ist Empathie und Solidarität, glaube ich jedenfalls. Und so sparte ich auf ein Balkonkraftwerk und teilte seitdem die Sonne für die Bewältigung der Klimakrise mit meinem ersten Sonnenhunger, nun schon im Januar. Mein Sonnenhunger und mein Kampf gegen die Klimakrise gingen dabei einen Zweikampf ein. Aber frieren für bzw. gegen die Klimakrise – das ist doch nun wirklich nicht zu viel verlangt. Wie kleinlich kann ich nur sein. Also Jacke angezogen und Zeitung gelesen und damit durch Bildung Konflikte aufgelöst. In der Tat, nicht nur ich, sondern die ganze Stadt war im Tummel gegen diese Klimakrise. Die Schwammstadt war in Planung. Die Regierung gab nicht nur Baugenehmigungen für weitere Versiegelung, sondern fing auch an, darüber nachzudenken, wo eine Fläche entsiegelt werden kann, damit das Regenwasser durchsickert. Prima! Dann sind auch viel mehr Trinkbrunnen geplant, damit bei Starkhitze auch wirklich jeder Obdachlose ausreichend Wasser hat. Beruhigend! Denn es werden sicher noch mehr ihre Wohnung verlieren, seitdem die Wohnung eine Kapitalinvestition geworden ist.

Alles wird gut

Dann haben wir aber auch noch die langen Entwicklungslinien der „essbaren Stadt“ und des „Tiny Wood“ – musste ich auch erst lernen zu verstehen, dass – bei aller Kapitalismuskritik – der in der Lage ist, sich selbst zu reformieren. Die ganzen „Urban Gardening“-Projekte, anfangs heiß umkämpft, nun offizielle Strategie gegen die Klimakrise. Fein! Gut, diese Kleinstwälder, die jetzt auch am Rande des Tempelhofer Feldes oder am Spittelmarkt und sonst wo angepflanzt werden. Da würde mich mal interessieren, ob die in der zunehmenden Versiegelung das Rennen machen, oder nur so ein kleiner Trop-



Balkonkraftwerke: gut für das eigene Gewissen, wenig Relevanz für den Klimaschutz. Foto: Matthias Coers

fen auf dem heißen Stein werden, der da umgehend in Dampf aufgeht. Vielleicht ist mir auch nur kalt, und da werde ich gern pessimistisch. Vielleicht kann mein Balkonkraftwerk einfach nur so sein. Denn ich trenne auch den Müll, lese Artikel über den Green New Deal und höre Ralf Fücks, dem Vordenker der Grünen, bei der Verteidigung unserer Werte an der Ostfront zu. Die Schatten wurden größer, der Tag ging zu Neige und ich wechselte meine Position in das Zimmer am Balkon. Zufällig fiel mir das Buch von Ulrich Brand in die Hände, Post-Neoliberalismus? Mein Frösteln ließ nach, die Welt wuchs zusammen, und ich konnte erkennen, wie der Green New Deal nur eine staatstragende Versöhnungsformel ist und die Suche des Kapitals nach produktiven Anlagemöglichkeiten fördert, eben ein grün lackierter Kapitalismus. Da bin ich doch glatt auf meine eigene Konsumentenhaltung reingefallen. Nein, nein, das Balkonkraftwerk bleibt natürlich. Senkt irgendwann auch meine Kosten, wenn ich dann noch hier wohnen werde.

Ansonsten gibt es dann überall Trinkbrunnen. Ich werde also nicht verdursten. In den Tiny Woods kann ich mich dann heimlich organisieren, im Schatten der schnell wachsenden Bäume. Essen finden wir genug und das Regenwasser fließt ab. Doch die Brandstifter der Klimakatastrophe zu finden und zustimmen, das könnte noch eine kleine Nuss werden. Aber Solidarität ist unsere Waffe, Bildung unser Rüstzeug und Mitgefühl unsere Bewegungsform. Seitdem fehlt mir die Sonne hinter dem Balkonkraftwerk auf dem Balkon nicht mehr. Danke Ulli, die Marschrichtung stimmt. ●

Höchste Zeit für neuen Mietendeckel

Vor fünf Jahren trat das Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Kraft

Von Katrin Schmidberger

Am 23. Februar 2020 trat der Berliner Mietendeckel in Kraft. Berlin hat mit diesem Versuch bewiesen: Steigende Mieten sind kein Naturgesetz. Während in allen großen und mittleren Städten die Mieten weiter explodierten, wurden sie in Berlin zunächst auf dem Niveau vom Sommer 2019 eingefroren. Und es gab nicht nur eine Atempause für Bestandsmieter/innen. Bei Neuverträgen wurden die Mieten teilweise um 10-15% gesenkt, anhand einer Tabelle mit unterschiedlichen Mietobergrenzen je nach Baujahr und Ausstattung. Und auch bereits überhöhte Mieten sollten nach Wohnlagen gestaffelt gesenkt werden. Doch mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts wurde der Mietendeckel in Berlin im April 2021 gekippt. Mit der Begründung, dass nur dem Bund die Kompetenz dafür zusteht.

Auf die Mietpreisentwicklung wirkte dieses Urteil wie ein Brandbeschleuniger. Im Vergleich zu 2022 sind laut IBB-Wohnungsmarktbericht die Angebotsmieten in Berlin um 21% auf fast 14 Euro/qm im Bestand geklettert. Aber die Einkommensentwicklung kommt nicht hinterher: Etwa ein Drittel der Berliner Haushalte muss mit unter 2.000 Euro monatlich auskommen. Immer mehr Haushalte müssen 30% des Nettoeinkommens oder mehr für Wohnkosten aufbringen. Zudem fallen immer noch deutlich mehr Sozialwohnungen aus ihrer Mietpreisbindung, als neu geschaffen werden. In Berlin müssten bis 2030 rund 236.000 Sozialwohnungen gebaut oder angekauft werden, um den Bedarf zu decken. Rund ein Fünftel aller Mieterhaushalte wird bereits durch Wohngeld oder „Kosten der Unter-

kunft“ unterstützt, was auch notwendig ist. Immer mehr staatliche Mittel werden benötigt, um hohe Mieten und damit hohe Renditen zu subventionieren.

Neben einer neuen, echten Wohn gemeinnützigkeit und entschiedenen Maßnahmen gegen Immobilienspekulation wäre vor allem ein neuer Mietendeckel ein starkes Instrument, das Mieter/innen direkt hilft. Und es wäre jetzt schon möglich. Das Bundesverfassungsgericht hat 2021 in seinem Beschluss zwar geurteilt, dass die Mietenregulierung abschließend vom Bund geregelt ist und nur er dafür die Kompetenz hat. Gleichzeitig haben die Richter/innen festgestellt, dass es dem Bundesgesetzgeber frei steht, weitergehende Schutzmaßnahmen bei der Regulierung der Mieten vorzunehmen.

Neuer Mietendeckel wäre möglich

Es gibt zwei Wege, auf Bundesebene einen Deckel wieder einzuführen: Entweder ein Bundesgesetz, das direkt bei angespannten Wohnungsmärkten greift und einen befristeten Mietenstopp und Mietobergrenzen bei Wiedervermietung oder gar zur Absenkung bestehender Mieten festlegt. Es wäre aber auch möglich, über eine Öffnungsklausel die Länder und Kommunen in die Lage zu versetzen, die Mieten regulieren zu können und gegen Verstöße vorzugehen.

Der Berliner Mietendeckel war eine öffentlich-rechtliche Regelung, die dafür sorgte, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die bezirklichen Wohnungsämter gegen Vermieter/innen, die gegen das Mietendeckel-Gesetz verstießen, auch eigenständig vorgehen konnten. Das heißt: Niemand musste seine Vermieter/innen selbständig anzeigen. Der Mietendeckel in Berlin hat uns jedoch auch gezeigt, dass einige Vermieter/innen ihre Wohnungen einfach dem Wohnungsmarkt entziehen, indem sie nur noch möbliert und befristet vermieten oder sie gar in Eigentumswohnungen umwandeln. Deshalb muss die Umwand-



Für die Immobilienlobby war der Berliner Mietendeckel der nackte Horror. Foto: Peter Homann

lung von Miet- in Eigentumswohnungen über 2025 hinaus durch den Bund eingeschränkt werden. Ebenso müssen unsere bezirklichen Ämter gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum so aufgestellt werden, dass spekulativer Leerstand wirklich bekämpft werden kann. Dazu gehört ein Miet- und Wohnungskataster, das alle Wohnungen digital erfasst. Natürlich ist ein Mietendeckel kein Allheilmittel. Es sind weitere Maßnahmen notwendig, wie verbesserte Förderprogramme und Grundstücksvergaben, vorrangig an kommunale und gemeinnützige Träger, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen. Aber den seit Jahren steigenden Wohnkosten und der zunehmenden Verdrängung muss jetzt entschieden etwas entgegengesetzt werden, weil sie demokratiegefährdend für unsere Gesellschaft sind. ●

Katrin Schmidberger ist Sprecherin für Wohnen und Mieten der Grünen-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus.

Initiative für einen bundesweiten Mietendeckel: mietendeckel-jetzt.org

Nichts Genaues weiß man nicht

Anfrage bringt wenig Licht in das Dunkel der illegalen Ferienwohnungen in Berlin

Von Rainer Balcerowiak

Wer in einem der „angesagten“ innerstädtischen Altstadtbezirke wohnt, für den gehört der Klang auf dem Pflaster klappernder Rollkoffer längst zum Alltag. Und das Thema Ferienwohnungen beschäftigt auch seit Jahren die Berliner Politik. Seit dem 1. Mai 2014 gilt ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Damit soll Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und Umwandlung in Gewerberäume oder Ferienwohnungen geschützt werden.

Im Frühjahr 2018 wurde das Gesetz novelliert und teilweise verschärft. So können Treuhänder eingesetzt werden, falls der Verfügungsberechtigte sich weigert, zweckentfremdeten Wohnraum wieder für Wohnzwecke zu nutzen. Die möglichen Bußgelder bei Verstößen wurden deutlich erhöht. Auf der anderen Seite gibt es zahlreiche Ausnahmen, etwa für Leerstand bei angeblichen Sanierungsvorhaben und temporäre Vermietungen von Wohnungen an Tourist/innen.

Zuständig für die Umsetzung des Gesetzes sind die Bezirke. Doch sehr schnell wurde deutlich, dass die entsprechenden Abteilungen weder technisch noch personell dazu in der Lage sind, und auch der Senat wenig Initiative zeigt. Weder wurden Angebote von Ferienwohnungen in einschlägigen Internetportalen systematisch erfasst und überprüft, noch wurde Hinweisen von Anwohner/innen auf mögliche Zweckentfremdungen konsequent nachgegangen, monierte auch der Landesrechnungshof im Januar.

Die Genehmigung von Ferienwohnungen kann beantragt werden, und der Senat verweist auf strenge Kriterien und eine hohe Ablehnungsquote. So seien von berlinweit 5.000 Anträgen auf eine entsprechende Nutzung seit 2016 lediglich 600 positiv beschieden worden. Doch offiziell registrierte Ferienwohnungen sind nur die Spitze des Eisbergs. Laut übereinstimmenden Medienberichten – *Rundfunk*

Berlin-Brandenburg (RBB), Berliner Morgenpost, Tagesspiegel – soll es rund 40.000 Ferienwohnungen geben. Genaue Zahlen gibt es nicht. Der fraktionslose Abgeordnete Alexander King vom „Bündnis Sahra Wagenknecht“ (BSW) wollte es aber etwas genauer wissen und stellte am 10. Januar eine entsprechende schriftliche Anfrage an den Senat, die am 29. Januar auch beantwortet wurde.

40.000 illegale Ferienwohnungen

Die Antworten waren ausgesprochen ernüchternd. So teilte die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit, dass zur Dun-



Schlüsselkästen für Ferienwohnungen in Berlin-Mitte. Der Senat sieht sich außerstande, den Wildwuchs einzudämmen. Foto: Matthias Coers

kelziffer von Ferienwohnungen, die ohne Registriernummer auf Online-Plattformen angeboten werden „keine Angaben gemacht werden können“. Über die Zahl eingeleiteter Ordnungswidrigkeitsverfahren sowie verhängte und eingetriebene Bußgelder gab es zwar Auskünfte, die sich aber auf den Gesamtkomplex der Zweckentfremdung bezogen. Ferienwohnungen würden dabei nicht separat erfasst, so die Senatsverwaltung. Auf der Habenseite verbucht der Senat, dass seit 2016 bis September 2024 insgesamt 7.751 illegale Ferienwohnungen wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten, die meisten in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, und Tempelhof-Schöneberg.

Für den Abgeordneten King ist das angesichts von rund 40.000 illegalen Ferienwohnungen „ein Ausweis des Politikversagens in dieser Stadt“. Offenbar sei nur ein Bruchteil der Berliner Ferienwohnungen auch als solche deklariert. Der ganz überwiegende Teil sei das nicht. „Das heißt, hier findet nach wie vor eine massive Zweckentfremdung von Wohnraum statt. Und das in einer Stadt, die einen eklatanten Wohnungsmangel und die am schnellsten steigenden Mieten unter allen Großstädten in Deutschland hat“, so King auf *MieterEcho*-Nachfrage. Die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes funktioniere nicht, „weil sie handgestrickt erfolgt, im Grunde nach dem Zufallsprinzip, weil viel zu wenige Personalstellen in den Bezirksämtern dafür bereitgestellt werden und weil der Senat die Bezirke mit dem Problem mehr oder weniger alleine lässt.“

King fordert „eine groß angelegte, systematische und softwarebasierte Erfassung und Abgleichung von Anmeldungen, Registrierungen und Internet-Angeboten“. Zwar seien da einige Verbesserungen geplant, aber das dauere zu lange. Für die Bürger/innen dieser Stadt, die auf Wohnungssuche sind oder unter dem anziehenden Mietpreisniveau leiden, „ist das eine Zumutung.“ ●

Die Schufa-Auskunft als Damoklesschwert

Schuldnerberater beklagen Intransparenz bei Score-Werten

Von Nicolas Šustr

„Vor 20 Jahren war es noch so, dass selbst Menschen mit Mietschulden bei der gleichen Wohnungsbaugenossenschaft einen neuen Mietvertrag bekommen haben, weil die Vermieter keinen Leerstand wollten“, sagt Marco Rauter zum MieterEcho. Manche Wohnungsbaugesellschaften hätten auch gerne Mietverträge mit Menschen in der Privatinsolvenz geschlossen, „weil dann sind die Sachen geregelt“, gibt er die Begründung wieder.

Seit 20 Jahren arbeitet er als Schuldnerberater in Berlin. Zunächst in Lichtenberg, nun für die Arbeiterwohlfahrt in Neukölln. Er ist zudem Vorsitzender der Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V., dem Zusammenschluss der staatlich anerkannten und gemeinnützig arbeitenden Beratungsstellen.

Doch die Zeiten haben sich geändert. „Aktuell kommen die Leute, weil sie bei der Wohnungsbesichtigung Glück gehabt hatten, aber nach Vorlage der aktuellen Schufa-Auskunft eine Absage bekommen haben“, sagt Rauter. „Kleinere Wohnungen, die bezahlbar sind – das ist ja inzwischen wie Goldstaub in Berlin.“ Die wollen schnell eine „saubere Schufa“

haben, wie sie es formulieren. „Und dann müssen wir leider die Leute enttäuschen und sagen, so schnell geht's jetzt auch nicht, bis man sich wieder verbessert vom Score-Wert“, so Rauter weiter.

Die privatwirtschaftliche Schufa ist die größte Wirtschaftsauskunftei in Deutschland, die Daten zur Kreditwürdigkeit von Menschen sammelt. Aus den Daten wird ein Score, das englische Wort für Punktzahl, errechnet. Der Basisscore wird in einer Skala bis 100% angegeben, daneben gibt es noch branchenspezifische Scores mit Punktwerten bis 10.000. In die Scores fließen nicht nur Angaben zur Zahlungshistorie ein. Negativ wirkt sich auch aus, wenn Menschen häufig den Job oder die Adresse wechseln, oder bisher keine oder wenig Daten über sie vorliegen. Das kann am jugendlichen Alter liegen oder weil Menschen erst kurz in Deutschland leben. „Negativ kann sich auch auswirken, wenn man Kreditanfragen an mehrere Banken stellt, um die Konditionen vergleichen zu können“, sagt Rauter.

Nur minimale Verbesserungen

„Einige der Angaben zur Score-Berechnung sind nur Vermutungen. Denn vor einigen Jahren ist leider gerichtlich entschieden worden, dass die Schufa aus wettbewerblichen Gründen nicht in je-

dem Detail darlegen muss, wie die Score-Werte berechnet werden“, bedauert er. „Gerade wenn die Schufa oder andere Schuldnerdateien eine derartig dominante Rolle bekommen, dann dürfen Sachen, die ich gar nicht beeinflussen kann, nicht mit reinspielen“, sagt Rauter und unterstreicht: „Wenn das jetzt mein Leben mitbestimmt, dann darf das nicht sein.“ Er fordert mehr Transparenz bei der Berechnung der Scores. Denn: „Wegbekommen werden wir die Auskunfteien nicht – die Schufa ist vor fast 100 Jahren in Berlin gegründet worden.“ Händler wollen sich nun mal darüber austauschen, wie solvent die Kundschaft ist.

„Immerhin ist etwas Bewegung in der Sache“, sagt Sauter. Seit Frühjahr 2023 werden die negativen Schufa-Einträge ein halbes Jahr nach erfolgreichem Abschluss einer Privatinsolvenz gelöscht. „Mit der bis dahin geltenden Frist von drei Jahren war das Ende des Verfahrens ja kein wirtschaftlicher Neustart“, unterstreicht der Schuldnerberater.

Seit Januar werden Einträge über unbezahlte Forderungen von der Schufa nach 18 statt bisher 36 Monaten gelöscht, wenn die „Zahlungsstörung“, wie die Auskunftei es nennt, 100 Tage nach der Übermittlung an die Schufa ausgeglichen worden ist. In der Gesamtheit ein sehr kleiner Schritt, der die Löschung von nur einem Prozent der sechs Millionen gespeicherten Personen mit Negativmerkmalen zur Folge hatte, wie Volker Haug von der Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung kürzlich im Interview mit der *Jungen Welt* erläuterte.

Etwas möchte Marco Rauter zum Thema Mietverträge aus seiner beruflichen Praxis noch loswerden: „Viele Vermieter nehmen die Schufa als Ausrede, warum sie jemandem keinen Vertrag geben. Dann suchen die Leute nämlich den Fehler bei sich selbst, bei ihrer Schufa. Ansonsten würde ich mir ja den Stress in mein Büro holen, indem ich sage: Nee, ihnen gebe ich die Wohnung nicht. Sie gefallen mir nicht.“



Schuldnerberater/innen können Menschen mit negativen Schufa-Auskunften kaum helfen. Foto: Matthias Coers

AfD profitiert von der Mietpreisexpllosion

Neue Studie zu politischen Präferenzen einkommensschwacher Haushalte in Ballungsgebieten

Von Heiko Lindmüller

Dass sich die AfD für Belange des Mieterschutzes nicht die Bohne interessiert, sollte eigentlich allgemein bekannt sein. Im Gegenteil: Kern ihres wohnungspolitischen Programms ist die Förderung von Wohneigentum, auch durch Verkäufe von Wohnungen aus kommunalen Beständen an entsprechend solvente Mieter/innen.

Abgeordnete der AfD unterstützten 2020 im Bundestag die Klage von CDU und FDP gegen den Berliner Mietendeckel, auch eine Bundesratsinitiative für einen Mietenstopp lehnte die Partei im September 2021 ab. Ihr damaliger Spitzenkandidat Tino Chrupalla erklärte: „Der Staat soll nicht Vermieter bei Investitionen hemmen, sondern mit Anreizen dafür sorgen, dass Mieter selbst Wohneigentum erwerben.“ Und Marc Bernhard, baupolitischer Sprecher der AfD, sagte dem Sender *ZDFheute*: „Ein sogenannter Mietenstopp ist ein völlig kontraproduktives Instrument aus der sozialistischen Mottebox und entspricht dem volkswirtschaftlichen Verständnis von Honecker und Castro.“

Dennoch gelingt es der Partei zunehmend, auch in urbanen Ballungsgebieten mit stetig steigenden Mieten und hohem Verdrängungsdruck immer mehr Anhänger/innen zu gewinnen. Zu diesem Ergebnis kommt jedenfalls eine im Januar veröffentlichte Studie des Politikwissenschaftlers Denis Cohen vom Mannheimer Zentrum für Europäische Sozialforschung und seiner Kollegen Tarik Abou-Chadi (Universität Oxford) und Thomas Kurer (Universität Zürich).

Demnach tendieren vor allem einkommensschwache Langzeitmieter/innen in städtischen Gebieten stärker zur AfD, wenn die Mietpreise in ihrem Wohnumfeld steigen. Die Wahrscheinlichkeit dieser politischen Orientierung erhöhe sich um bis zu vier Prozentpunkte, wenn die durchschnittlichen Mieten in ihrer Nachbarschaft um einen Euro/qm

oder mehr stiegen, heißt es in der Studie. Dies gelte auch für Menschen, die von den Mieterhöhungen bislang gar nicht direkt betroffen seien.

Rassistische Narrative

Bei Mieter/innen mit hohem Einkommen und Wohnungsbesitzer/innen seien in den betreffenden Stadtquartieren dagegen keine höheren Zustimmungswerte zu erkennen. Für ihre Analysen nutzten die Wissenschaftler Befragungsdaten aus Sozio-ökonomischen Panels (SOEP), also Untersuchungen zur sozialen Struktur, sowie Mietmarktdaten und Wahlergebnisse.

„Wenn Mieten steigen, profitieren manche von den Aufwertungsprozessen. Andere nehmen diese Entwicklungen hingegen als sozio-ökonomische Bedrohung wahr. Letztere neigen verstärkt der AfD zu“, fasst Cohen zusammen. Sie empfinden steigende Mieten in ihrem Wohnumfeld als latente Bedrohung für ihren sozialen und wirtschaftlichen Status.

Dass die AfD programmatisch keineswegs für eine soziale Wohnungspolitik stehe, spiele für die meisten Menschen offenbar keine Rolle. Dazu kommt, dass die AfD für den Mangel an bezahlbaren Wohnungen ein griffiges Erklärungsmuster anbietet, das auch in anderen Politikfeldern zu ihrem Standardrepertoire gehört: Der Wohnungsmangel in Ballungsräumen sei vor allem auf die unregulierte Zuwanderung von immer mehr Ausländern zurückzuführen.

Dass rechtspopulistische und faschistische Parteien soziale Notlagen und Abstiegsängste für sich instrumentalisieren, indem sie mit rassistischen Narrativen angereichert werden, ist kein neues Phänomen, und gehörte schon in der Endphase der krisengeschüttelten Weimarer Republik zu den Erfolgsrezepten der NSDAP. Zu beobachten ist diese Strategie seit einigen Jahren auch in einigen europäischen Nachbarländern, wie etwa den Niederlanden und Frankreich.

Und da sich Deutschland in einer öko-



Die AfD hat kein soziales Wohnungsprogramm, profitiert aber von sozialen Notlagen und Abstiegsängsten. Foto: Matthias Coers

nomischen und sozialen Abwärtsspirale befindet und sich soziale Konflikte absehbar – nicht zuletzt durch gigantische Aufrüstungsprojekte – noch deutlich verschärfen werden, ist dies auch hierzulande absehbar. Der bislang vor allem in den ostdeutschen Bundesländern und einigen strukturschwachen und ländlichen Gebieten Westdeutschlands zu verzeichnende Vormarsch der AfD dehnt sich allmählich auch in die urbanen Zentren aus. Das belegen auch Detailanalysen der jüngsten Bundestagswahlen. ●

Weder Zäune noch Alpakas

Initiative wehrt sich gegen Beschränkung des Zugangs zu öffentlichen Parks

Von Peter Nowak

„Sie haben so viele hübsche Bäume und Fahrräder auf Ihrer Webseite. Ein Zaun mit Eisentoren, Videoüberwachung und Flutlichtern passt nicht ins Bild. Ist das der Grund, warum das Projekt auf Ihrer Website nicht zu finden ist?“ Diese Frage stellte die Initiative Görli 24/7 in einem Offenen Brief an die Grün Berlin GmbH. Das landeseigene Unternehmen wirbt auf seiner Webseite damit, für „klimaschonende und klimaresiliente Stadtentwicklung“ verantwortlich zu sein. Keinen Hinweis gibt es auf das Projekt, wegen dem Grün Berlin jetzt in der Kritik steht. Mitte Dezember 2024 erteilte der Berliner Senat dem Unternehmen den Auftrag, den Görli-Park in Kreuzberg „mit einer stabilen Umfriedung auszustatten“. Mit dem Zaun soll es künftig möglich werden, den Park nachts zu schließen.

In Kreuzberg sorgen die Pläne zur Errichtung des Zauns seit Monaten für Ärger und Konflikte zwischen dem Bezirksamt und dem Senat. Auch die in der BVV Friedrichshain-Kreuzberg vertretenen Parteien lehnen die Umzäunung des „Görli“, wie der Park dort nur genannt wird, mehr-

heitlich ab. Der Zaunbau ist mittlerweile zu einem Symbol der Machtpolitik des Berliner Senats gegenüber dem Bezirk geworden. CDU und SPD wollen sich mit dem Zaun als Law and Order-Parteien präsentieren, die angeblich etwas gegen Drogenhandel und Kriminalität tun. Damit wird der Görli von konservativen Politiker/innen und Medien immer wieder in Verbindung gebracht.

Während die Bezirkspolitik vor allem juristisch gegen die Umzäunung des Görli vorging, wehrt sich ein außerparlamentarisches Bündnis seit Monaten mit vielen Aktionen rund um den Görli gegen den Zaun. Mit dem Unternehmen Grün Berlin rücken die Zaungegner/innen nun auch diejenigen in den Fokus der Kritik, die für die Errichtung des Zauns verantwortlich sind. In dem Offenen Brief wurden zahlreiche Gründe aufgeführt, die dagegen sprechen. So werden in dem Schreiben die ökologischen Folgen des Zauns angesprochen und Kritikpunkte von Naturschutzorganisationen wie dem BUND aufgelistet. „Der Görli wurde in großen Teilen in Eigeninitiative von Anwohner/innen und trotz Widerstand der Stadt zu einem Park und Erholungsgebiet gemacht. Nun will die Stadt ihn uns

Anwohnenden wegnehmen“, betont eine Aktivistin von Görli 24/7. Mit der Zahlenkombination soll die Forderung deutlich werden, den Park rund um die offenzulassen. „Er ist ein sozialer Ort der Begegnung, an dem Menschen zusammenkommen, ohne Geld ausgeben zu müssen, an dem sich obdachlose Menschen ausruhen können, an dem Geburtstage gefeiert werden und Sport gemacht wird“, so die Begründung der Zaungegner/innen.

Der „Görli“ ist kein Einzelfall

Tatsächlich werden derartige Orte ohne Konsumzwang nicht nur in Kreuzberg von Politiker/innen und Medien immer wieder stigmatisiert. Menschen mit wenig Geld sollen vertrieben werden. Das war in den 1990er Jahren auch am Helmholtzplatz im Stadtteil Prenzlauer Berg der Fall. Damals protestierten Stadtteilorganisationen mit „Picknicks für alle“ gegen die Verdrängung armer Menschen an diesen Ort. Später gab es ähnliche Aktionen rund um den Leopoldplatz im Wedding. Auch hier ging es um die Verdrängung armer Menschen, die von konservativer Seite als „Drogenabhängige und Trinker“ diffamiert werden.

Das geschieht aktuell auch beim Münsinger Park in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs Spandau. „Berlins nächster Drogen-Park? Angst vor einem Görli in Spandau“, lautete die Schlagzeile der Boulevardzeitung BZ am 10. Januar. Im Münsinger Park sollen Alpakas bei der Verdrängung der Unerwünschten helfen. Dass Tiere statt Zäune zur Verdrängung armer Menschen sorgen sollen, ist für Paul von der Initiative Görli 24/7 nicht hinnehmbar. Die Initiative fordert eine soziale Politik und Räume für alle Menschen, statt die Errichtung von Zäunen. In den nächsten Monaten sind weitere Proteste unter dem Motto „Der Görli bleibt offen für alle“ geplant. Wenn es wieder wärmer wird, könnte es in dem Park auch Stadtteilversammlungen geben, in denen gemeinsam beraten wird, wie das erreicht werden soll.



Die Proteste gegen die Einzäunung des Görli-Parks gehen weiter. Foto: Matthias Coers

Tafeln am Limit

Bedarf an Lebensmittelspenden steigt. Ursache ist auch die Mietpreisexplosion

Von Oliver Rast

Ihre „Beute“ fahren sie zumeist in den Morgenstunden ein. Dutzende Orte klapfern die Fahrer mit ihren Transportern ab, kreuz und quer durch den dichten, blechnen Berufsverkehr Berlins. Immer auf der Suche nach Spenden: Backwaren, Obst, Gemüse, Wurst und Käse, auch Säfte und Fleisch. Vieles davon ist nicht mehr ganz tafrisch, einiges nah am Verfallsdatum, aber uneingeschränkt für den menschlichen Verzehr geeignet.

Es sind Nahrungsmittel, die dringend gebraucht werden. Für Personen mit schmalen Geldbeutel – und nicht zuletzt für Mieter/innen. Denn Wohnungsmangel und Mietexplosion in Deutschland treiben immer mehr Bewohner/innen in die Schlangen der bundesweit 975 Tafeln. Eigenen Angaben zufolge unterstützt diese Freiwilligenorganisation mit ihren rund 75.000 Helfern aktuell mehr als 1,6 Millionen Menschen in Deutschland.

Die Ursachen sind vielfältig. Einkommen bedeuten für Erwerbstätige aufgrund der Billiglöhnerie in vielen Branchen kein krisenfestes Auskommen. In Altersruhe zu sein, heißt nicht, von der Rente seinen Lebensabend sorgenfrei gestalten zu können. Besonders für Alleinerziehende mit Kindern fehlt es an einer existenzsichernden Unterstützung. Und dann ist da noch der Faktor Miete, die sogenannte Wohnarmut.

Auch deshalb habe der Dachverband Tafel Deutschland den Ende Januar veröffentlichten Bündnisaufruf „Für soziale Sicherheit und gerechte Verteilung“ unterzeichnet, so ein Tafel-Sprecher auf Nachfrage vom *MieterEcho*. Einen Appell von Gewerkschaften, Sozial- und Wohlfahrtsverbänden, Deutschem Mieterbund, Pro Asyl und Erwerbsloseninitiativen gegen soziale Kürzungen und Stimmungsmache, die auf schutz- und hilfebedürftige Menschen zielt. Ferner fordern die Aufrufenden ein Recht auf Wohnen als „essenzielles Element eines



Die Schlangen vor den Ausgabestellen der Tafeln werden immer länger. Viele Bedürftige können nicht mehr versorgt werden. Foto: Matthias Coers

menschenwürdigen Lebens.“ Dabei sei ein hinreichendes Angebot an günstigem Wohnraum durch einen stärkeren öffentlichen Wohnungsbau sicherzustellen, um den Mietwohnungsmarkt zu entspannen. Dafür brauche es gesetzliche Regeln, „um den Anstieg der Mieten wirksam zu begrenzen.“

Aufnahmestopp und Wartelisten

Gerangel gibt es nicht nur um Wohnraum. Die Tafeln hierzulande seien längst an Kapazitätsgrenzen, hatte der Vorsit-

zende des Tafel-Dachverbandes, Andreas Steppuhn, Ende Dezember 2024 der Deutschen Presse-Agentur berichtet. Fast 40% der Einrichtungen hätten temporäre Aufnahmestopps, führten Wartelisten, reduzierten Ausgabetermine und Angebot. „Diese Zahl zeigt, wie ernst die Lage ist.“ Und der Bedarf wachse.

So ist die Situation auch in Berlin. In der Bundeshauptstadt existieren derzeit 49 reguläre LAIB und SEELE-Ausgabestellen und sieben Interims-Ausgabestellen. „Letztere haben wir aufgrund des hohen Bedarfs seit dem Krieg in der Ukraine und der Inflation ins Leben gerufen“, erklärt Antje Trölsch gegenüber dem *MieterEcho*. Von den regulären Stellen hätten zurzeit sieben eine Warteliste, weil sie kaum noch Neuanmeldungen aufnehmen könnten, so die Geschäftsführerin und Pressesprecherin der Berliner Tafel. Eine Ausgabestelle habe einen Aufnahmestopp ohne Warteliste, neun weitere müssten an eine Interims-Ausgabestelle verweisen. Etwa ein Drittel der Ausgabestellen arbeiteten also an der Grenze ihrer Kapazitäten.

Und welchen Einfluss hat der Mietwahn? Für Empfänger/innen von Bürgergeld werden die Mietkosten vom Jobcenter übernommen. Aber für Rentner/innen (rund ein Drittel der Tafel-Gäste in Berlin) und Student/innen sei die Miete ein besonders großes Problem, sagt Trölsch. „Aus Gesprächen mit den Betroffenen wissen wir, dass sie unsere Unterstützung aufgrund hoher Mietkosten benötigen.“

Klar ist, Tafeln sind kein Ersatz für eine staatliche Daseinsvorsorge, und sie wollen auch keine Almosenverwaltung sein. Sie können Bedürftige unterstützen mittels Lebensmittelspenden. Armut bekämpfen müsste aber der Staat, etwa durch Mietrechtsreformen. Nur, das kann dauern. Bis dahin werden die Fahrer/innen der Tafeln mit ihren Transportern weiter auf Streifzügen sein. Konditoreien, Einzelhandel und Gastronomie abklappern. Immer auf der Suche nach „Beute“.



Bilder: nimp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten rund um die energetische Modernisierung

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Wir haben seit kurzem einen neuen Eigentümer. In einem „Informationsschreiben“, das an alle Mieter/innen unseres Hauses gegangen ist, hat er für das 3. Quartal 2025 umfangreiche Baumaßnahmen – u. a. eine „energetische Modernisierung“ – angekündigt. Weitere Einzelheiten hat er nicht mitgeteilt. Wir fragen uns nun, was wir zu erwarten haben. Was zählt denn alles zu einer „energetischen Modernisierung“?

Der Begriff „energetische Modernisierung“ ist gesetzlich in § 555 b Nr. 1 BGB definiert. Es handelt sich danach um alle Maßnahmen, „durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“. Endenergie ist die Energiemenge, die dem Haus in Form von Heizöl, Erdgas, Holzpellets, Strom, Fernwärme etc. zugeführt wird. Eine energetische

Modernisierung kann aus Maßnahmen bestehen, die die benötigte Energiemenge für das Heizen in den Wohnungen selbst vermindern, beispielsweise durch eine Dämmung von Fassade, oberster Geschoss- oder Kellerdecke. Auch der Einbau von besser isolierten Fenstern gehört dazu. Es kann sich aber auch um Maßnahmen handeln, durch die Endenergie zur Erzielung der gleichen Wärme in den Wohnungen durch eine effektivere Heizungsanlage oder die Dämmung von Rohren vermindert wird. Auch dies zählt zur „energetischen Modernisierung“. Da das „Informationsschreiben“ noch keine Modernisierungsankündigung darstellt, bleibt Ihnen erstmal nur abzuwarten. Sobald eine Modernisierungsankündigung eingeht, sollten Sie in jedem Fall eine unserer Beratungsstellen aufsuchen und die Ankündigung dort prüfen lassen. Nachbar/innen, die keine Rechtsschutzversicherung haben

oder nicht Mitglied bei uns sind, sollten sich auf jeden Fall unverzüglich darum kümmern, um dann möglichst gut abgesichert zu sein.

Wir haben noch Holzkastendoppelfenster, die dank guter Pflege in einem Top-Zustand sind. Unsere Vermieterin will diese nun gegen grässliche Kunststofffenster austauschen. Angeblich sind diese viel besser isoliert als unsere aktuellen Fenster. Können wir das irgendwie verhindern?

Auch wenn sich Ihre Fenster in einem guten Zustand befinden, kann Ihre Vermieterin diese grundsätzlich gegen energetisch bessere Fenster austauschen. Entscheidend neben einer ordnungsgemäßen Ankündigung ist, dass die neuen Fenster einen besseren Wärmedurchgangskoeffizienten als die Bestandsfenster haben. Ist dies der Fall, können Sie den Austausch

faktisch nicht verhindern. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Durchführung dieser Maßnahmen zu einer unzumutbaren Härte führt. Um zu prüfen, ob ein derartiger Härtegrund vorliegt, lassen Sie sich in jedem Fall bei uns beraten. Der Umstand, dass die alten Fenster in einem guten Zustand sind, stellt jedenfalls keinen entsprechenden Härtegrund dar.

Bei uns im Haus wurde erst vor 5 Jahren eine Gaszentralheizung eingebaut. Muss diese jetzt wegen des Heizungsgesetzes ausgetauscht werden?

Nein, eine entsprechende Verpflichtung besteht nicht. Wenn es sich um eine Gas- oder Ölheizung handelt, die vor 2024 installiert wurde, darf diese auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG – auch bekannt als Heizungsgesetz) am 1. Januar 2024 weiter betrieben werden. Erst ab dem Jahr 2045 besteht eine Verpflichtung der Vermieter zum Austausch.

Unser Vermieter hat uns Ende letzten Jahres geschrieben, dass er die Heizung modernisieren will und die Arbeiten im 2. Quartal 2025 beginnen sollen. Von Kosten hat er nichts geschrieben, ist das jetzt schon die Modernisierungsankündigung oder kommt dort noch was?

Auch hier hat sich durch das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes nichts geändert. Möchte Ihr Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchführen, muss er diese weiterhin spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten in Textform ankündigen. Geregelt ist dies in



Neue Fenster, die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen eingebaut werden, müssen einen besseren Wärmedurchgangskoeffizienten haben als die alten Fenster.

§ 555 c Abs. 1 BGB. Textform bedeutet, dass die Ankündigung Ihnen nicht zwingend als Brief zugehen muss. Auch eine E-Mail oder eine Ankündigung per Fax wäre ausreichend. Eine lediglich mündliche Ankündigung reicht hingegen in keinem Fall.

Der Gesetzgeber schreibt zudem vor, dass die Modernisierungsankündigung bestimmte Angaben zwingend enthalten muss. Dazu zählen:

1. die Art und der Umfang der geplanten Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahmen,
3. der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Handelt es sich um eine energetische Modernisierung, muss aus der Ankündigung erkennbar sein, dass es durch die Maßnahme zu einer Einsparung von End- oder Primärenergie kommt. Vermieter/innen dürfen dabei hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 555 c Abs. 3 BGB). Das Informations-Schreiben Ihres Vermieters genügt den vorgenannten Anforderungen nicht und stellt keine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung dar, die zur

Duldung dieser Maßnahmen verpflichtet. Aus diesem Grund sollten Sie in keinem Fall Handwerker/innen Zutritt zu Ihrer Wohnung zur Durchführung von Arbeiten an der Heizung gewähren. Tun Sie dies doch, kann das als Duldung der Maßnahmen gewertet werden. Generell gilt: Haben Sie von Ihrem Vermieter eine Modernisierungsankündigung erhalten, lassen Sie sich in jedem Fall in einer unserer Beratungsstellen dazu zeitnah beraten. Ist das gesamte Haus betroffen, bieten wir auch die Durchführung von Hausversammlungen an.

Stimmt es, dass bei einer Erneuerung der Heizungsanlage nur noch Wärmepumpen eingebaut werden dürfen?

Nein, der Einbau anderer Heizungsarten ist weiterhin zulässig, es gelten Übergangsfristen. Entscheidet sich Ihr Vermieter, eine neue Erdgas- oder Ölheizung einzubauen, muss diese ab dem Jahr 2029 jedoch wachsende Anteile an erneuerbaren Energien, wie Biomethan, grünen oder blauen Wasserstoff nutzen (15% im Jahr 2029, 30% in 2030, 60% in 2040 und 100% in 2045). Zudem müssen sich Vermieter vor dem Einbau einer Erdgas- oder Ölheizung über die wirtschaftlichen Risiken sowie möglichen Alternativen beraten lassen. Möchte Ihr Vermieter eine Wärmepumpe einbauen, muss er nachweisen, dass die Jahresarbeitszahl für die Wärmepumpe über 2,5 liegt. Der Nachweis muss durch ein Fachunternehmen erbracht werden. Dazu zählen Schornsteinfeger und Heizungsbauer. Nur mit diesem Nachweis kann er die Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe in voller Höhe auf die Mieter/innen umlegen. Kann er diesen Nachweis nicht erbringen, können nur 50% der aufgewendeten Kosten als Modernisierungskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden.

Wir haben eine Ölheizung bei uns im Haus, die in der Vergangenheit hin und wieder ausgefallen ist. Ich habe gelesen, dass der Vermieter jetzt durch das Heizungsgesetz verpflichtet ist, diese zu erneuern, und Reparaturen nicht mehr zulässig sind. Stimmt das?

Wenn es sich um eine Bestandsanlage handelt, die vor 2024 eingebaut worden ist, muss Ihr Vermieter diese nicht erneuern. Er kann sich auch darauf beschränken, diese zu reparieren. Entscheidet sich Ihr Vermieter allerdings für eine Erneuerung, muss die neue Heizung den Anforderungen des Heizungsgesetzes genügen. Dieses schreibt vor, dass die neue Heizung zu



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Franziska Dams

ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Sie berät in unserer Beratungsstelle Möckernstraße 92 und Adalbertstraße 95 A in Kreuzberg.

mindestens 65% auf erneuerbare Energien umzurüsten ist. Aber auch hier gibt es eine Übergangsfrist. In Großstädten wie Berlin mit mehr als 100.000 Einwohner/innen muss diese Anforderung spätestens nach dem 30. Juni 2026 eingehalten werden.

Wir haben eine laufende Staffelmiete in unserem Mietvertrag, andere Nachbar/innen haben Indexmietverträge. Unser Vermieter will jetzt die Heizungsanlage komplett erneuern und die Kosten zu 8% umlegen, geht das?

Bei einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen. Mit dem GEG wurde mit § 559e BGB ab 1. Januar 2024 eine neue Modernisierungumlage eingeführt, die auch bei Staffelmieten greift. Erneuert der Vermieter die Heizung, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen, darf er die Kosten für den Austausch auch bei Staffelmieten auf die Kaltmiete umlegen. Lassen Sie sich beraten. Wurde mietvertraglich hingegen eine Indexmiete vereinbart und plant Ihr Vermieter, eine neue Heizung nach dem Gebäudeenergiegesetz einzubauen, kann er die Kosten hierfür nicht auf Sie umlegen. Dies gilt im Übrigen auch für alle anderen Modernisierungsmaßnahmen. Es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil diese z. B. gesetzlich vorgeschrieben ist – Stichwort: Rauchwarnmelder. Der Einbau einer Heizung, die den Anforderungen des § 71 Gebäudeenergiegesetzes entspricht, stellt keine sogenannte nicht zu vertretende Maßnahme dar.

Ich habe gehört, dass man den Vermieter zwingen kann, beim Einbau einer neuen Heizung Fördermittel in Anspruch zu nehmen, um die Kosten für die Mieter/innen zu senken, stimmt das?

Entscheiden sich Vermieter für einen Tausch der Heizung, dürfen sie wählen, ob sie staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen. Werden Fördermittel in Anspruch genommen, dürfen Vermieter die Miete um 10% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (abzüglich der Fördermittel und abzüglich eines pauschalen Betrags von 15% für ersparte Erhaltungskosten) erhöhen (§ 559 e BGB). Entscheidet sich Ihr Vermieter gegen die Inanspruchnahme von Fördermitteln, beträgt die Modernisierungumlage 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gemäß § 559 BGB.

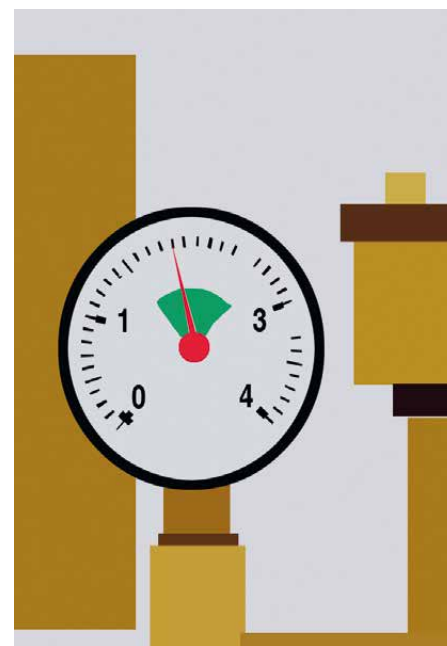
Unser Vermieter will die Heizung bei uns im Haus erneuern. Laut der Ankündigung soll die Mieterhöhung ca. 1,20 Euro/qm betragen. Ich habe aber irgendwo gelesen, dass man bei neuen Heizungen nur 0,50 Euro/qm umlegen darf? Was stimmt denn nun?

Durch das sogenannte Heizungsgesetz wurde auch eine neue Kappungsgrenze eingeführt. Diese sieht vor, dass sich die Miete beim Einbau einer neuen Heizungsanlage um maximal 0,50 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Diese Grenze gilt aber nur für den Einbau einer neuen Heizung.

Führt der Vermieter weitere Modernisierungsmaßnahmen durch, wie beispielsweise den Anbau eines Balkons oder die Installation eines Fahrstuhls, darf die Miete weiterhin um 8% der aufgewendeten Kosten, maximal jedoch um 3,00 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Betrug die Miete vorher weniger als 7,00 Euro/qm, so darf die monatliche Miete nur um insgesamt max. 2 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

Mein Vermieter hat angekündigt, eine neue Heizung einbauen zu wollen, die effizienter als die bisherige Heizung sein soll. Durch die hiermit einhergehende Mieterhöhung würde die Miete nach Abschluss der Maßnahmen ca. 45% meines Einkommens betragen. Einen Anspruch auf Wohngeld oder so was habe ich nicht. Kann man da irgendwas tun?

Führt der Einbau einer neuen Heizungsanlage dazu, dass die Miete mehr als 30% Ihres Einkommens beträgt, können Sie den Einwand der finanziellen Härte erheben. Hierfür haben Sie bis zum Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats Zeit. Geht Ihnen zum Beispiel die Ankündigung am 14. März 2025 zu, haben Sie bis Ende April 2025 Zeit, gegenüber dem Vermieter den Einwand der finanziellen Härte zu erheben. Die Frist gilt nur, wenn der Vermieter Sie in der Ankündigung auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Einwendungen nebst Frist hingewiesen hat. Hat der Vermieter dies in der Ankündigung versäumt, haben Sie bis zum Beginn der Baumaßnahmen Zeit, diesen Einwand zu erheben. Die gilt auch für den Fall, dass sich Ihre Einkommensverhältnisse zwischen Ankündigung und Baubeginn verschlechtern. Auch in diesem Fall ist der Baubeginn der spätestmögliche Zeitpunkt, um sich auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte zu berufen. Die 30% sind nicht im Gesetz geregelt und



Führt die Mieterhöhung nach dem Einbau einer neuen Heizungsanlage zu einer Miete, die etwa 30 bis 40% des Haushaltseinkommens (netto) der Mieter/innen ausmacht, kann ein finanzieller Härtefall vorliegen.

stellen einen Richtwert da. Wenn Sie unsicher sind, ob in Ihrem Fall der Einwand der finanziellen Härte greift, lassen Sie sich bei uns beraten.

Mein Vermieter plant unsere alten Ofenheizungen zurückzubauen und uns an die Fernwärme anzuschließen. Zudem soll eine Wärmedämmung angebracht und dazu ein Gerüst aufgestellt werden. Wie sieht es in solchen Fällen mit einer Mietminderung aus?

Hier hat sich durch das Heizungsgesetz nichts geändert. Für die Dauer von drei Monaten ist eine Mietminderung bei der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen (§ 536 Absatz 1a BGB). Sie dürfen also für die ersten drei Monate ab Beginn der Maßnahmen nicht mindern. Werden allerdings zeitgleich Instandsetzungsarbeiten mit durchgeführt, was häufig der Fall ist, bleibt das Minderungsrecht jedenfalls für diese Maßnahmen und die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen bestehen. Da die Abgrenzung in solchen Konstellationen schwierig ist, empfiehlt es sich, die Miete ab Beginn der Baumaßnahmen voll – aber unter dem Vorbehalt der Rückforderung – zu zahlen und sich eine Mietminderung vorzubehalten. Bitte mindern Sie in keinem Fall drauflos, sondern lassen Sie sich im Zweifel erst einmal beraten, ob und in welcher Höhe hier eine Mietminderung angezeigt ist.

AG Berlin-Lichtenberg
Urteil vom 4. Februar 2025
AZ: 7 C 5099/24

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Einordnung in die Orientierungshilfe

Quelle juris

Gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sind keine wohnwerterhöhenden Merkmale.

Die Vermieterin verlangte von dem Mieter mit Schreiben vom 30. Juni 2024 eine Mieterhöhung. Das Mieterhöhungsverlangen war formell wirksam. Unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2024 hatte die Vermieterin in ihrem Erhöhungsverlangen mehrere Merkmale aus

der Orientierungshilfe wohnwerterhöhend berücksichtigt.

Unter anderem hatte sie in der Merkmalgruppe 5 (Umfeld) einen Aufschlag von 20% gefordert und begründete dies damit, dass die „gute Anbindung an den ÖPNV“ und die „gute Nahversorgung“ wohnwerterhöhend zu berücksichtigen seien.

Das Gericht hat das Merkmal als „neutral“ bewertet und seine Entscheidung u. a. unter Bezugnahme auf die „Dokumentation Berliner Mietspiegel 2024“ ausführlich und nachvollziehbar begründet:

Die Orientierungshilfe enthalte in der Merkmalgruppe 5 kein Merkmal „gute Anbindung an den ÖPNV“ oder „gute Nahversorgung“. Die Merkmale der Orientierungshilfe berücksichtigen nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Sie sind jedoch nicht abschließend formuliert, sodass im Einzelfall weitere, ebenfalls gewichtige Merkmale innerhalb der Merkmalgruppen zum Tragen kommen können (Berliner Mietspiegel 2024, S. 20, Ziff. 10.1; vgl. Dokumentation Berliner Mietspiegel 2024, S. 32). So könne eine Berücksichtigung auch dann angemessen sein, wenn ein Merkmal nicht im Wortlaut erfüllt sei, aber im Einzelfall eine vergleichbare Situation vorliege. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die Anwendung der Orientierungshilfe einschließlich der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale nicht dadurch entwertet werden dürfe, dass die Schaffung zusätzlicher Merkmale zum Regelfall erhoben werde.

Weiter führte das Gericht aus: Die Vermieterin mache geltend, dass die Merkmalgruppe 5 positiv zu berücksichtigen sei, da sich die nächsten Supermärkte in einer Entfernung von weniger als 100 m (Wegstrecke) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der streitgegenständlichen Wohnung befänden, zwei weitere Supermärkte nur 450 m von der Wohnung entfernt seien, eine Apotheke sowie ein Allgemeinarzt in ca. 200 m Entfernung in unmittelbarer Nähe lägen und die Wohnung der Mieter nur ca. 400 m von der Bushaltestelle der Linien 197, 256 und 294 und ca. 350 m von der Bushaltestelle der Linie 294 entfernt sei. Diese Erschließungssituation wird von der Vermieterin unter den Merkmalen „gute ÖPNV-Anbindung“ und „gute Nahversorgung“ zusammengefasst. Das Gericht folgte dem nicht. Bei der von der Vermieterin angeführten Erschließungssituation handele es sich nicht um einen Einzelfall, den die Expert/innen der Arbeitsgruppe Mietspiegel bei der Erstellung der Orientierungshilfe aufgrund seines Einzelfallcharakters nicht berücksichtigen konnten. Vielmehr spielen die Anbindung an den ÖPNV und die Nahversorgung, wie von der Vermieterin dargelegt, für den überwiegenden Teil der Bevölkerung eine wichtige Rolle und wur-

den im Rahmen der Mietspiegelerstellung innerhalb der Wohnlageneinordnung berücksichtigt (siehe Indikatoren zur Wohnlageneinstufung Dokumentation Berliner Mietspiegel 2024, S. 54 f.). Das Gericht hat daher im Ergebnis der ausführlichen Würdigung die Merkmalgruppe Wohnumfeld als neutral bewertet.

Anmerkung: Haben Sie auch ein derartiges Mieterhöhungsverlangen erhalten, sollten Sie sich beraten lassen, ob u. U. tatsächlich ein begründeter Einzelfall eine andere Bewertung rechtfertigt. Stimmen Sie auf keinen Fall vorschnell zu.

LG Berlin II
Urteil vom 11. Dezember 2024
AZ: 64 S 333/21

Kündigung zum Zwecke der überwiegend freiberuflichen Nutzung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ulrike Badewitz

a) Ein berechtigtes Interesse des kündigenden Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass er vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den ernsthaft verfolgten Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen.

b) Bei Zweifeln, ob ein solcher ernsthafter Nutzungswunsch beim Vermieter tatsächlich vorliegt, hat der Richter die Entscheidung zu treffen, ob er die an sich möglichen Zweifel überwinden und sich von dem behaupteten Sachverhalt als wahr überzeugen kann; er muss sich dabei mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen.

Im Juli 2013 wurde ein Wohnhaus in Charlottenburg in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Im Jahr 2018 kaufte ein Rechtsanwalt eine der vermieteten Eigentumswohnungen. Am 24. Januar 2021 kündigte er den Mietern das Mietverhältnis mit der Begründung, die Räume künftig überwiegend für seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt mit einer Bürohilfe und eventuell mit Kollegen nutzen und gleichzeitig dort auch wohnen zu wollen. Das Mietverhältnis über seine bisherigen Kanzlei- und Wohnräume endete zu diesem Zeitpunkt. Eine entsprechende Genehmigung des Bezirksamts Charlottenburg zur teilweisen gewerblichen „Zweckentfremdung“ hat er am 11. Februar 2021 unter der Vorausset-



Derzeit erhalten Mieter/innen in Berlin verstärkt Mieterhöhungsverlangen, in denen Vermieter in der Spanneneinordnung beim Wohnumfeld als wohnwerterhöhende Merkmale eine „gute ÖPNV-Anbindung“ und „gute Nahversorgung“ geltend machen. Diese Erschließungssituation wurde jedoch bereits in der Wohnlageneinstufung berücksichtigt.



EIGENBEDARF

Kündigt ein Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs zum Zweck der freiberuflichen Nutzung und für Wohnzwecke, muss dieser Nutzungswunsch gut begründet und nachvollziehbar sein.

zung erhalten, dass er dort auch seinen Hauptwohnsitz begründe (was er angeblich beabsichtigte).

Am 23. August 2021 erhob er gegen die Mieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung und sprach gleichzeitig erneut eine ordentliche Kündigung mit der gleichen Begründung aus. Seine Klage hatte zunächst keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin (Zivilkammer 64) vertrat die Auffassung, dass ein „gewichtiger Nachteil“ des Vermieters bei Nichtbezug der Wohnung nicht anzunehmen sei, weshalb das Bestandsinteresse der Mieter auf jeden Fall überwiege. Auf die Revision des Vermieters hat jedoch der Bundesgerichtshof dieses erste Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen (siehe ME 443, Seite 29).

Entsprechend der Vorgaben des Bundesgerichtshofs holte das Landgericht Berlin nun die im ersten Verfahren unterbliebene umfangreiche Beweisaufnahme durch Vernehmung des Vermieters und mehrerer Zeugen – insbesondere auch seiner bisherigen Bürokollegen – nach. Das Landgericht war auf Grund der Vernehmungen jedoch nicht mit dem „erforderlichen Grad der Gewissheit davon überzeugt, dass der Ausspruch der Kündigung auf dem ernsthaften, bestimmt verfolgten, nachvollziehbaren und von vernünftigen Erwägungen getragenen Wunsch“ des Vermieters beruhte, in der Wohnung der Mieter überwiegend seiner freiberuflichen Tätigkeit als Anwalt gemeinsam mit Kollegen nachzugehen und sie gleichzeitig – ebenso wie angeblich die vorherigen Kanzleiräume – zu Wohnzwecken zu nutzen. Schon die Behauptung des Vermieters, in der gekündigten Dreizimmer-

wohnung mit zwei Kollegen, von denen jeder ein Zimmer für sich anmieten wolle, eine gemeinsame Kanzlei betreiben und gleichzeitig dort wohnen zu wollen, erschien dem Gericht offenbar unglauwbwürdig. Der Vermieter hatte unter anderem behauptet, in dem dritten Zimmer wohnen und seine Anwaltstätigkeit in der Küche verrichten zu wollen; in der Speisekammer neben der Küche sollte seine private Küche Platz finden. Hinzu kam, dass die Behauptung des Vermieters, so habe er auch seine vorherigen Kanzleiräume genutzt, durch die Aussagen der beiden Kollegen widerlegt wurde. Diese hatten in den zuvor gemeinsam genutzten Räumen nie Anzeichen dafür entdecken können, dass ihr Kollege dort auch wohnt. Außerdem bestätigten sie auch nicht die Behauptung des Vermieters, dass sie überhaupt mit ihm in die Wohnung umziehen würden. Die Räumungsklage des Vermieters blieb daher ohne Erfolg.

AG Mitte
Urteil vom 16. Oktober 2024
AZ: 9 C 78/24

Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Gerd-Peter Junge

a) Grundsätzlich ist es einem Mieter gestattet, sich in seiner Wohnung ausschließlich nackt aufzuhalten.
b) Daraus, dass ein Mieter einen angekündigten Handwerker nackt empfängt, lässt sich nicht ohne weiteres eine Pflichtverletzung herleiten; solange nicht klar ist, ob bzw. worin sich der sexuelle Bezug der Nacktheit gezeigt haben soll, fehlt der Pflichtverletzung jedenfalls das erforderliche Gewicht, um das Mietverhältnis ordentlich oder außerordentlich zu kündigen.

Einem Mieter wurde von seinem Vermieter der Besuch eines Technikers zum Austausch eines defekten Rauchwarnmelders angekündigt. Kurz vor dem mit der beauftragten Firma vereinbarten Termin rief der Techniker den Mieter an und teilte mit, dass er sich etwas verspäten werde. Daraufhin äußerte der Mieter angeblich „Dann werde ich die Eier wohl nochmal warmhalten müssen“. Der Mieter soll den Monteur bei dessen Ankunft vollständig nackt empfangen haben. Noch bevor der Monteur den Rauchwarnmelder austauschte, sprach er diesen zudem auf dessen weiblich klingende Stimme an. Kurz darauf erhielt der Mieter die Kündi-

gung seines Vermieters mit der Aufforderung, die Wohnung geräumt herauszugeben. Er habe mit seinem Verhalten dem Monteur gegenüber einen groben Vertrags- und Rechtsverstoß begangen, welcher den Straftatbestand der versuchten sexuellen Nötigung erfülle.

Das Amtsgericht Mitte wies die Räumungsklage des Vermieters allerdings ab. Der Vermieter habe eine die Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigende Pflichtverletzung des Mieters nicht konkret dargelegt. Die angebliche Bemerkung am Telefon „über die warmzuhaltenden Eier“ war nach Auffassung des Gerichts „einfach sinnfrei“ und wurde vom Mieter bestritten. Die Bemerkung über die hohe Stimme des Monteurs bei dessen Ankunft in der Wohnung sei zwar distanzlos und unangemessen, aber auch ihr lässt sich kein eindeutiger sexueller Bezug entnehmen. Immerhin sei es einem Mieter grundsätzlich gestattet, sich in der Wohnung ausschließlich nackt aufzuhalten. Offen ließ das Gericht, ob die Nacktheit gegenüber einem Monteur bereits allein, das heißt ohne die Absicht einer gezielten Einwirkung, überhaupt eine Pflichtverletzung darstellt, die möglicherweise einen Grund für eine Abmahnung darstellt. Denn jedenfalls habe der Vermieter nicht näher darlegen können, worin sich die Absicht einer gezielten Einwirkung bzw. der sexuelle Bezug der Nacktheit gezeigt habe. Damit habe eine eventuelle Pflichtverletzung des Mieters jedenfalls nicht das erforderliche Gewicht, um die Beendigung des ansonsten beanstandungsfreien Mietverhältnisses ohne Abmahnung sofort zu rechtfertigen.

AG Kreuzberg
Urteil vom 16. September 2024
AZ: 3 C 104/24

Mieterhöhung und Änderung der Mietstruktur

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Burkhard Draeger

Ist in einem Mietvertrag eine Bruttokaltmiete vereinbart und verlangt der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der „Nettokaltmiete“ zusätzlich Vorschüssen für Betriebskosten, ist das Erhöhungsverlangen unbegründet.

Eine Umstellung von einer Bruttokaltmiete auf eine Nettokaltmiete kommt darüber, dass der Vermieter dem Mieter Betriebskostenabrechnungen übersendet, jedenfalls dann nicht zu Stande, wenn der Mieter die daraus resul-

tierenden Nachzahlungen nicht leistet und auch ausgewiesene Guthaben nicht entgegennimmt.

In einem Mietvertrag vom 2. Dezember 1979 war eine Bruttokaltmiete vereinbart. Mit einem Schreiben vom 5. September 2023 forderte die Vermieterin den Mieter zur Zustimmung zu einer Erhöhung der „Nettokaltmiete“ auf, zu der ein Betriebskostenvorschuss von 76,00 Euro hinzu zuzahlen sei. Der Mieter verweigerte die Zustimmung. In ihrer Klage auf Zustimmung zu der Mieterhöhung verwies die Vermieterin darauf, dass sie seit geraumer Zeit jährlich und in Übereinstimmung mit dem Mieter über die Betriebskosten abrechne und die Mietstruktur sich daher geändert habe.

Das Amtsgericht Kreuzberg wies die Klage der Vermieterin als unbegründet ab. Das Mieterhöhungsverlangen sei nämlich unwirksam, da es keine geeignete Begründung enthalte. An einer solchen fehle es dann, wenn die Begründung untrennbar mit einem Verlangen auf Änderung der Mietstruktur verbunden ist und der Mieter deshalb nicht erkennen konnte, in welchem Umfang das Erhöhungsverlangen auf die begehrte Änderung der Mietstruktur gerichtet ist und inwiefern es sich auf § 558 BGB (Zustimmung zu einer Mieterhöhung) stützt. Die Vermieterin habe hier nicht belegt, dass es tatsächlich zu einer Umstellung von einer Bruttokaltmiete auf eine Nettokaltmiete gekommen wäre. Dafür reiche es nicht aus, dass der Mieter sich zu Abrechnungen der Betriebskosten nicht geäußert habe, insbesondere auch deshalb nicht, weil er weder Nachzahlungen geleistet noch Guthaben entgegengenommen habe. Wenn demnach aber weiterhin eine Bruttokaltmiete vorliege, sei es dem Mieter unmöglich gewesen, dem Mieterhöhungsverlangen

der Vermieterin nachzukommen, ohne zugleich einer Änderung der Mietstruktur zuzustimmen. Zwar müsse auch bei einer Erhöhung der Bruttokaltmiete mit dem Berliner Mietspiegel – welcher Nettokaltmieten ausweist – der Anteil der in der Miete enthaltenen Betriebskosten genannt werden, was eine Aufschlüsselung nach einem fiktiven Nettokaltmietanteil und einem Betriebskostenanteil erfordere. Hier habe die Vermieterin aber explizit die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete verlangt. Würde der Mieter diesem Verlangen zustimmen, so würde tatsächlich eine Nettokaltmiete und damit eine Änderung der Mietstruktur vereinbart werden.

Anmerkung: Der Mieter hat sich hier richtig verhalten, indem er die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigert hat. Es kommt leider immer wieder vor, dass Mieter mit einem Mietvertrag, in dem eine Bruttokaltmiete vereinbart ist, Mieterhöhungen schriftlich zustimmen, in denen eine Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen verlangt wird. Dadurch kommt dann tatsächlich eine für den Mieter nachteilige Umstellung von der bisherigen Bruttokaltmiete auf eine Nettokaltmiete zu Stande. Im Zweifel sollten Sie daher vor Zustimmung stets eine Beratungsstelle aufsuchen.

AG Kreuzberg
Urteil 15. Oktober 2024
AZ: 15 C 166/23

Zuordnung von einzelnen Betriebskosten bei der Abrechnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jan Becker

In einer Betriebskostenabrechnung können die Kosten für Ratten- und Schädlingsbekämpfung unter der Rubrik „Garten- und Hofpflege“ abgerechnet werden.

Ich die Abrechnung der Kosten einer Graffiti-Entfernung von der Außenseite der Haustür und der Kosten der Laubentfernung im Hof unter der Rubrik „Treppenhausreinigung“ ist nicht zu beanstanden.

Ein Kreuzberger Mieter zahlte die Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung nur unter Vorbehalt und verlangte von seinem Vermieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen. Diese wurde ihm verweigert, weshalb er zunächst Klage auf Gestattung der Einsichtnahme in die Rechnungsunterlagen erhob.

Nach Erhalt der Rechnungen wandte er



Kosten der Rattenbekämpfung und anderer Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung können bei der Betriebskostenabrechnung den Kosten der Garten- und Hofpflege zugeordnet werden.

unter anderem ein, dass unter der Position „Garten- und Hofpflege“ auch Rechnungen für Ratten- und Schädlingsbekämpfung sowie Winterdienst eingestellt wurden. Diese hätten jedoch mit Garten- und Hofpflege nichts zu tun. Die darauf entfallenden Kosten seien daher nicht korrekt abgerechnet und von den Gesamtkosten abzuziehen. Er könne somit die entsprechenden Beträge in Höhe von 114,96 Euro zurückverlangen.

Auch seien die Kosten für Laubentfernung im Hof und die Beseitigung von Graffiti an der Haustür fälschlich unter der Rubrik „Treppenhausreinigung“ abgerechnet und folglich nicht korrekt umgelegt worden; sie seien daher ebenfalls zurückzuzahlen.

Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht leider nicht. Es gestand dem Mieter lediglich 1,32 Euro für eine Rechnungsdifférenz bei den Müllkosten zu. Die Kosten für Laubentfernung im Hof und Graffitibeseitigung an der Außenseite der Haustür seien nach dem Gesetz und auch nach dem Mietvertrag umlegbar und die Zuordnung zur Treppenhausreinigung sei auch nicht derart fernliegend, dass die Interessen des Mieters beeinträchtigt wären. Gleiches gelte für die Zuordnung der Rattenbekämpfung und anderer Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung zu den Kosten der Garten- und Hofpflege.

Dennoch musste der Vermieter zwei Drittel der Prozesskosten tragen, da er zur Erhebung der Klage auf Belegensicht Anlass gegeben hatte.

Anmerkung: Die Kosten für Rattenbekämpfung und Ungezieferbeseitigung mögen noch eine gewisse sachliche Nähe zur Garten- und Hofpflege haben, wo diese überwiegend notwendig werden oder ihren Ursprung haben. Weshalb man unter der Rubrik Treppenhausreinigung als Mieter mit Kosten für Laubbeseitigung und Graffitibeseitigung an der Außenseite der Haustür rechnen sollte, erschließt sich dagegen nicht. Eine Berufung gegen das Urteil war allerdings nicht möglich.



Wurde im Mietvertrag eine Bruttokaltmiete vereinbart, kann der Vermieter keine Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete zuzüglich der Vorauszahlungen für die Betriebskosten verlangen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515
E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: www.bmgev.de
Pressesprecher: Rainer Balcerowiak, E-Mail: presse@bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Andreas Hüttner (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Rainer Balcerowiak (Schlussredaktion/ CvD), Hermann Werle, Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

Bei Fragen zur Zeitschrift MieterEcho: Telefon: 030 – 21002584
Montag bis Donnerstag 10 bis 14 Uhr, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Fotos: Matthias Coers, Andreas Hüttner / Gestaltung: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 26.2.2025

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kautions | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,10 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe 3. und 4. Umschlagseite).

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿, 🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Kreuzberg Jeden 2. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Café Kotti, Nebenraum, Adalbertstraße 96B, 1. OG, 🚶 Kottbusser Tor
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Café Wostok, Weitlingstraße 97, ♿ Nöldnerplatz 🚶 240, 194
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Neukölln Jeden 4. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101, 🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167
E-Mail: bmg-neukoelln@systemli.org

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als Video-

und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Schöneberg Jeden letzten Donnerstag im Monat, 18 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

Wedding Jeden 3. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteilladen Rote Ella, Buttmanstraße 1a, 🚶 Pankstraße

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Spandau, Tempelhof

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:

- aktuelle und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner (www.bmgev.de/betriebskostenrechner) sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe. Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung bieten wir **dienstags von 10 bis 13 Uhr** unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 71 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 216 80 01

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.

Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

Montag	von 14 bis 17 Uhr
Dienstag	von 14 bis 17 Uhr
Mittwoch	von 10 bis 13 Uhr
Donnerstag	von 14 bis 17 Uhr
Freitag	von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.

Eine Veranstaltung des MieterEchos Sozial und ökologisch gegen die Klimakrise

Energetische Modernisierungen können zu erheblichen Mietsteigerungen führen. Wie können Mieter/innen sich dagegen wehren? Und wie könnte eine sozial-ökologische Transformation, die Klimaschutz als gesellschaftliche Aufgabe begreift, aussehen? Ist Klimaschutz in einer auf Wachstum basierenden Wirtschaftsweise überhaupt möglich? Das wollen wir auf der Veranstaltung mit unseren Gästen und den Anwesenden erörtern. Mit

- **Elisabeth Staudt**
Autorin der Publikation der Rosa-Luxemburg-Stiftung „Wohnen muss beheizbar bleiben!“
- **Franziska Dams**
Fachanwältin für Mietrecht und Beraterin der Berliner MieterGemeinschaft
- **Moderation: Karin Baumert**
Stadtsoziologin und *MieterEcho*-Autorin

Donnerstag | 10.4.2025 | 19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.

Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.

Bitte beachten Sie, dass zurzeit nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind. Bitte informieren Sie sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder 030 – 2168001.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 3.2
☎ Westend ☎ 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ☎
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative
Ausländische MitbürgerInnen e.V., ☎
☎ M5, M16 ☎ 256

Kreuzberg

Montag 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
☎ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29,140

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
☎ und ☎ Frankfurter Allee

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln), ☎
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X54, 154, 192, 19

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“, ☎
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M1, M6 ☎ 240

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101, ☎
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

Montag 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101, ☎
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

Freitag 10 bis 19 Uhr
Sonnenallee 101, ☎
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☎ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

Dienstag 17 bis 18 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☎
☎ Tegel ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorferplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr

Zurzeit keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorferplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☎ und ☎ Spandau

Steglitz

Mittwoch 16.30 bis 17.30 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

Dienstag 16 bis 17 Uhr
Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten &
☎ Turmstraße ☎ Beusselstraße
☎ 245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 14.00 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
☎ Seestraße, Lepoldplatz
☎ 106, 247 ☎ M13, 50

Wilmerdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 118a, Gemeindehaus 1. OG,
rechts vom Kircheneingang, ☎
☎ Blissestraße ☎ 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten.

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 – 2168001 anrufen oder sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.