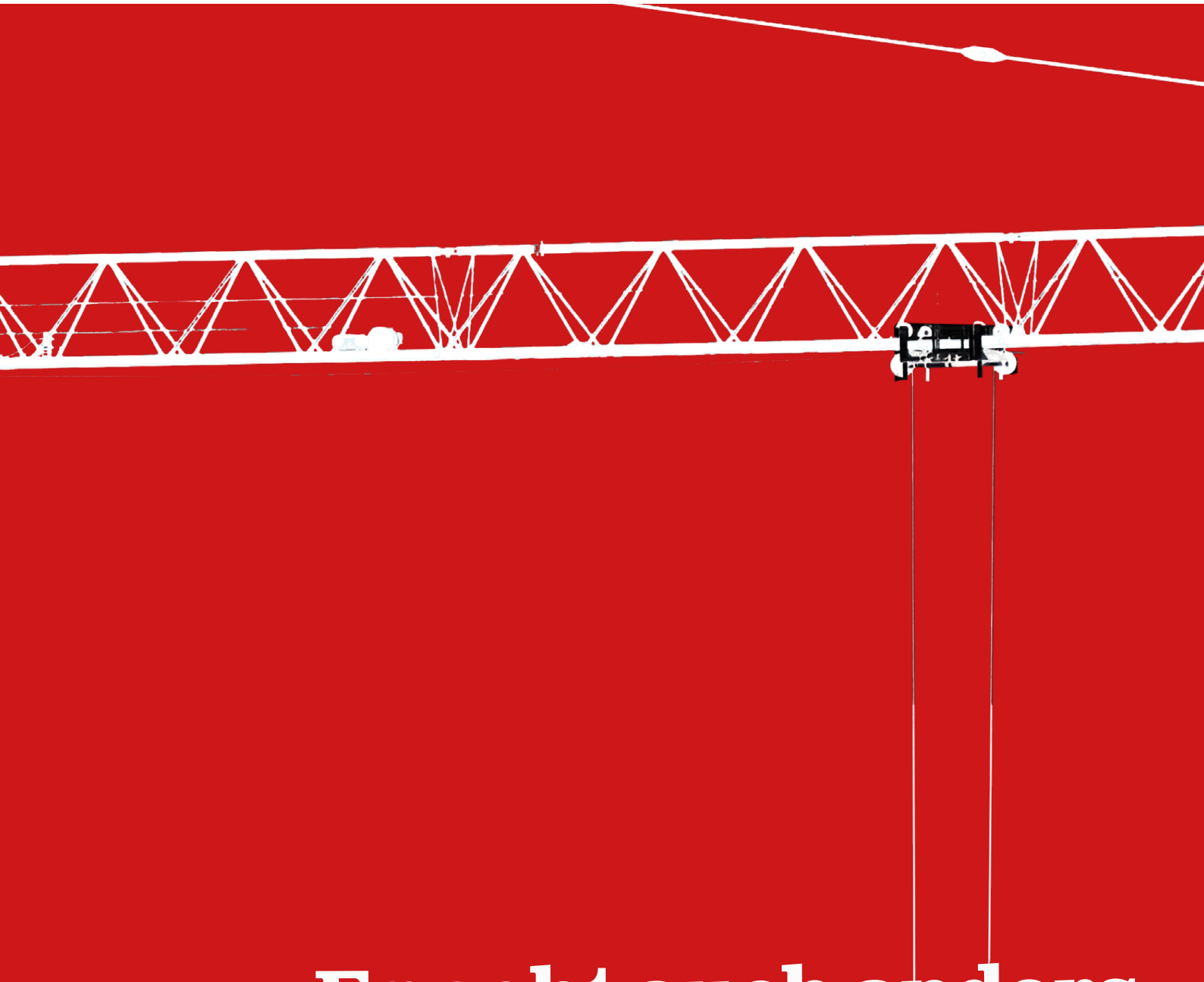
VERANSTALTUNG
Sozial und kommunal bauen
Steffen Adam u. Andrej Holm
17. Juli | 19 Uhr | S. 6

RÜCKSCHAU
Wohnungsbau 1925: echter Turbo statt heißer Luft
Hermann Werle | S. 14

INTERVIEW
Mit Weddinger Delegierten
Katharina Mayer und
Philipp Möller | S. 24

MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nr. 450 | Juni 2025 | www.bmgev.de



Es geht auch anders

Alternativen zur herrschenden Wohnungspolitik

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

Mietrechtsberatung und Service:
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: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 2.6.2025
Erscheinungsweise: Acht Ausgaben im Jahr

© 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.

Titelthema

4 **Neuausrichtung unumgänglich**
Kommunaler Wohnungsbau als Teil der sozialen Infrastruktur
Andrej Holm

7 **Schafft den Sozialen Wohnungsbau ab!**
Temporäre Förderung von Neubau treibt Wohnungskrise
Rainer Balcerowiak

8 **„Die Länder besitzen Gesetzgebungskompetenz“**
Interview mit Prof. Dr. Pia Lange
Rainer Balcerowiak

10 **Direkte Subventionen nicht möglich**
Wohnungsbaufinanzierung sind rechtlich enge Grenzen gesetzt
Hans-Peter Stadelmann

11 **Wiener Erfolgsgeheimnisse**
Österreichs Hauptstadt als Vorbild für leistbares Wohnen
Maik Novotny

12 **Die Party ist vorbei**
Ökonomische Umbrüche und Kriegspolitik als toxische Mischung
Ingar Solty

14 **Der Wohnungsbau-Turbo 1925**
Aktuelle Bundesregierung blendet historische Erfahrungen aus
Hermann Werle

15 **Plädoyer für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau**
Ein Sammelband beleuchtet die Geschichte der GEHAG
Hermann Werle

16 **„... und der Zukunft zugewandt“**
Systemvergleich Wohnungspolitik in der DDR und der BRD
Karin Baumert

Berlin

18 **Kurzzeitvermietung eindämmen**
Neukölln initiiert Musterverfahren zur Nutzungsuntersagung
Rainer Balcerowiak

19 **Monopoly geht weiter**
Dubiose Pläne im Sinne der Immobilienlobby am Molkenmarkt
Nicolas Šustr

20 **Erfolg in letzter Minute**
Genossenschaft erwirbt Kuchen-Kaiser-Haus am Oranienplatz
Hermann Werle

21 **Gemeinsam gegen überhöhte Heizkosten**
Landeseigene Wohnungsunternehmen zocken Mieter/innen ab
Niklas Schenker

22 **Großunterkunft für Geflüchtete**
Mangelnde soziale Infrastruktur an der Hasenheide
Oliver Rast

23 **Rückschau und Ausblick**
Spurensuche: Im Jahr 2014 entstand der Film „Mietrebellen“
Peter Nowak

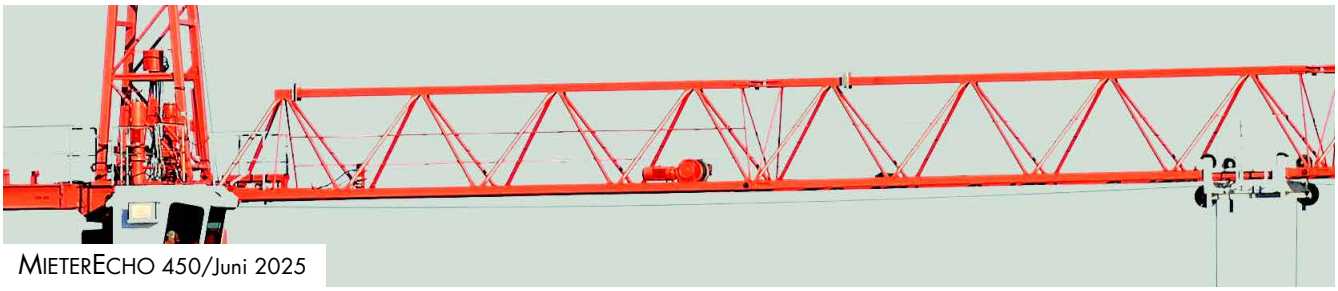
24 **„Packen wir es an!“**
Interview mit Weddinger Delegierten / Gewählte Delegierte
Andreas Hüttner

Mietrecht

24 **Mietermehrheit**
Mieter/innen fragen – wir antworten
Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

27 **Recht und Rechtsprechung**

31 **Beratung, Service, Bezirksgruppen**



Liebe Leserinnen und Leser,

es geht weiter, immer weiter. Die Angebotsmieten in Berlin sind 2024 binnen Jahresfrist um rund 12% gestiegen, auf nunmehr durchschnittlich 15,79 Euro/qm nettokalt. Gestiegen ist erneut auch die Zahl der Zwangsräumungen. Hauptsächlich aufgrund von Mietschulden, gefolgt von Eigenbedarfskündigungen. Zum „Aufwärtstrend“ gehört auch, dass immer mehr Menschen in der Hauptstadt nicht krankenversichert sind, betroffen sind hauptsächlich Wohnungslose. Derweil müssen allmählich immer mehr einsturzgefährdete Brücken gesperrt werden, und über den maroden öffentlichen Nahverkehr lohnt es sich nicht mal mehr Witze zu machen.

So lebt es sich halt in einer Phase des Kapitalismus, in der Aufrüstung und Kriegsvorbereitung allerhöchste Priorität genießen und der neue Bundeskanzler all diejenigen, die davon nicht in irgendeiner Form profitieren, darauf einschwört, künftig mehr zu arbeiten und trotzdem den Gürtel enger zu schnallen. Der Berliner Senat geht da mit „gutem Beispiel“ voran. In der Stadt brennt es zwar an allen Ecken und Enden: Mieten, Bauen, Wohnungslosigkeit, Verkehr, Schulen, Gesundheitsversorgung, Kultur usw. Doch für das laufende und die kommenden Jahre wurden Haushaltskürzungen im Milliardenbereich beschlossen. Und auch das werde voraussichtlich nicht reichen, kündigte Finanzsenator Stefan Evers (CDU) bereits an. Vor ein paar Wochen musste der Bezirk Mitte sogar eine Haushaltssperre verhängen, die erhebliche Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und andere Bereiche haben wird. Doch die Party soll weitergehen. Unlängst kündigte der Senat an, dass man sich um die Ausrichtung der Olympischen Spiele 2036 oder 2040 bewerben werde – auch das Ausdruck einer zynischen, konsequent an Kapitalinteressen ausgerichteten Politik, sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene.

Nein, das *MieterEcho* und die Berliner MieterGemeinschaft haben nicht die Macht, diese Zustände zu beenden. Aber wir können uns bemühen, ein Rädchen im Getriebe zu sein, und auch konkrete Alternativen – besonders in der Wohnungspolitik – zu skizzieren und auch Initiativen in diesem Bereich zu dokumentieren.

Schwerpunkt dieser Ausgabe sind die Auswirkungen dieser Politik für die Menschen in Berlin, vor allem die Wohnraumversorgung betreffend. Dabei geht es auch um Möglichkeiten, die der Senat hätte, trotz Mietendeckel-Urteil massiv in den Wohnungsmarkt einzugreifen, wie es Pia Lange, Verwaltungsrechtlerin und Richterin am Bremer Staatsgerichtshof, in einem Interview erläutert. Dazu gehört ferner ein neuer, kommunaler Wohnungsbau, der diesen Namen auch verdient, wie Andrej Holm in seinem Ankerartikel darlegt. Und es geht um die Angst, die der „toxische Cocktail“ aus Kriegsvorbereitung und Verarmung bei vielen Menschen auslöst oder verstärkt. Doch wir dürfen uns davon nicht unterkriegen lassen.

Ihr MieterEcho



Wir trauern um unseren langjährigen Berater und Mitarbeiter

Rechtsanwalt Martin Naumann

Seit 2013 hat Martin Naumann mit Sachverstand, Engagement und sozialer Kompetenz unsere Mitglieder beraten, zuletzt in den Beratungsstellen Prenzlauer Berg, Oderberger Straße sowie Jablonskistraße und in Lichtenberg, Frankfurter Allee.

Das konsequente Eintreten für die Rechte der Schwächeren, von Mieter/innen und Arbeitnehmer/innen, war für ihn eine Selbstverständlichkeit und prägte seine berufliche Tätigkeit. Insbesondere in mietrechtlichen Auseinandersetzungen wurde er als streitbarer Vertreter der Rechte der Mieter/innen geschätzt. Seit März 2024 war er zudem als Mitarbeiter in unserer Rechtsabteilung tätig. Sachverstand, großes persönliches Engagement und absolute Zuverlässigkeit haben ihn hier stets ausgezeichnet.

Unser Beileid gilt seiner Familie, seinen Freund/innen und Kolleg/innen. Wir vermissen Martin Naumann in unserer täglichen Arbeit und werden ihn als Berliner MieterGemeinschaft e. V. in guter Erinnerung behalten.

Neuausrichtung unumgänglich

Kommunaler Wohnungsbau muss als soziale Infrastruktur organisiert werden. **Von Andrej Holm**

Vor über 10 Jahren gründete sich die Initiative für einen Neuen Kommunalen Wohnungsbau (INKW) und entwarf einen Vorschlag für einen steuerfinanzierten kommunalen Wohnungsbau in einer öffentlich-rechtlichen Organisationsstruktur mit klarem sozialem Versorgungsauftrag. Die INKW-Forderungen blieben bis heute unerfüllt, haben jedoch die wohnungspolitischen Debatten der letzten Dekade in Berlin nachhaltig geprägt.

Das Grundsatzpapier der INKW wurde im April 2014 veröffentlicht. Initiiert von der Redaktion des *MieterEchos* unterzeichneten fast 30 Einzelpersonen aus Gewerkschaften, Parteien und Mieterinitiativen sowie kritische Wissenschaftler/innen von Universitäten den Aufruf für ein kommunales Bauprogramm als Antwort auf die schon damals sichtbaren Wohnungsnotlagen in Berlin. Die knapp vier Seiten des Grundsatzpapiers umfassen eine prägnante Analyse der wohnungspolitischen Ausgangslage und die kompakte Skizze für eine transformative Neubauagenda.

Nach den Jahren der Privatisierung und eines weitgehend ausgesetzten Wohnungsbaus – so die weitsichtige Einschätzung der INKW – waren die Leerstandsreserven der Stadt weitgehend aufgezehrt und ermöglichten weitreichende Mieterhöhungen in den überwiegend privat bewirtschafteten Beständen.

Aus der klaren Analyse eines „strukturellen Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage bei niedrigpreisigen Wohnungen“ in marktwirtschaftlich organisierten Wohnungssystemen schlussfolgerte die Initiative, dass „Interventionen der öffentlichen Hand unumgänglich“ seien. Dieser Notwendigkeit des öffentlichen Eingriffs standen aber sehr eingeschränkte wohnungspolitische Handlungsspielräume entgegen. Mit der Massenprivatisierung öffentlicher Wohnungen und Liegenschaften, den Beschlüssen zum beschleunigten Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen in den Sozialwohnungsbeständen und der Aufhebung der Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten hatten die Berliner Regierungen die letzten wohlfahrtsstaatlichen Elemente der Wohnungspolitik aus der Hand gegeben.

Der Vorschlag der INKW setzte auf einen aus Steuern finanzierten Wohnungsbau in öffentlicher Trägerschaft und adressierte damit beide Seiten der sozialen Wohnungskrise: die Forcierung des Neubaus zur Ausweitung des Angebots mit leistbaren Wohnungen und zugleich die Ausweitung der wohnungspolitischen Handlungsspielräume durch eine Vergrößerung der öffentlichen Wohnungsbestände.

Wohnraumversogungsgesetz bietet Ansätze

Auf den ersten Blick scheinen die damaligen Forderungen umgesetzt worden zu sein: Die Neubauzahlen wurden von jährlich durchschnittlich 5.100 Wohnungen (2004 bis 2013) auf knapp 15.000 Wohnungen pro Jahr (2014 bis 2023) fast verdreifacht, und der Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) wurde in der letzten Dekade (2014 bis 2023) um etwa 76.500 Wohnungen erweitert. Der Blick auf die Mietpreisentwicklung zeigt jedoch, dass weder der Neubau noch die Ausweitung der LWU-Bestände zu einer Entspannung der sozialen Wohnversorgungslage geführt haben.

Zum einen ist die Zahl der Einwohner/innen in Berlin seit 2014 um über 300.000 gestiegen, so dass die neugebauten Wohnungen kaum ausreichen, den zusätzlichen Bedarf zu decken. Zum anderen steht der Ausweitung der landeseigenen Wohnungsbestände ein fortgesetztes Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände gegenüber.

Gravierender als die unzureichenden Volumina der kommunalen Neubautätigkeit seit 2014 sind die ausgebliebenen Reformen in der Struktur des öffentlichen Wohnungsbaus in Berlin. Nach wie vor sind die LWU in unternehmerischen Gesellschaftsformen als GmbH bzw. Aktiengesellschaften organisiert und unterliegen als Kapitalgesellschaften den Zielen der Gewinnerwirtschaftung. Die Struktur von sechs eigenständigen Gesellschaften erschwert zudem eine effiziente Steuerung durch die zuständigen Senatsverwaltungen in der Rolle des Gesellschafters in den Wohnungsunternehmen. Schon vor über 10 Jahren verwies das INKW-Grundsatzpapier auf die fragwürdige Konstellation, dass das Land Berlin mit seinen eigenen Wohnungsbaugesellschaften in Bündnissen Ziele vereinbart und Kooperationsvereinbarungen abschließt, statt mit klaren Gesellschafteranweisungen konkrete Vorgaben durchzusetzen. Im Grundsatzpapier von 2014 wurde für diese strukturellen Defizite ein umfassender Vorschlag für die Reorganisation des öffentlichen Wohnungsbaus formuliert:

„Der Sinn einer städtischen WBG besteht nach unserem Verständnis (…) nicht in der Profiterwirtschaftung, sondern in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung als Teil der Daseinsvorsorge. Der erste Schritt für eine neue kommunale Wohnungspolitik wäre eine Zusammenlegung dieser Gesellschaften und damit einhergehend die Änderung der Rechtsform sowie die Erteilung und Festschreibung eines eindeutig politischen und sozialen Auftrags. Wir plädieren für die Form eines Eigenbetriebs oder einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR). Bei beiden Formen muss die politische Kontrolle durch das Parlament und durch die Mieterinnen und Mieter in Form von entsprechenden Vertretungen in den Aufsichtsgremien gewährleistet sein.“

Auch wenn aus dem INKW-Grundsatzpapier von 2014 keine kraftvolle Kampagne für den Umbau des öffentlichen Wohnungsbaus in Berlin entstanden ist, kann die damals entwickelte Vision für einen Neuen Kommunalen Wohnungsbau als einflussreichster wohnungspolitischer Impuls der letzten Dekade angesehen werden. Die Forderung einer Festschreibung des



Berlin braucht massiven Wohnungsneubau. Doch dafür braucht es neue Instrumente. Foto: Matthias Coers

sozialen Versorgungsauftrages wurde 2015 im Mietenvolksentscheid aufgegriffen und hat mit dem 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) inzwischen sogar Gesetzeskraft. Berlin ist damit das einzige Bundesland, in dem ein sozialer Versorgungsauftrag der öffentlichen Wohnungsunternehmen und die Vertretung von Mieter/innen in den Aufsichtsräten gesetzlich festgeschrieben wurden.

Auch die INKW-Forderung nach einer Umwandlung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften von Kapitalgesellschaften in Formen eines Eigenbetriebes oder einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) wurde an prominenter Stelle von der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ aufgegriffen, die die vergesellschafteten Bestände ganz explizit in eine AöR überführen wollte, weil unternehmerische Organisationsformen die Verantwortung für die sozialen Versorgungsauflagen nicht dauerhaft und konsequent gewährleisten können.

Das Programm der INKW lässt sich relativ einfach damit zusammenfassen, dass die soziale Wohnversorgung eine öffentliche Aufgabe ist und Wohnungen wie andere soziale Infrastrukturen von der öffentlichen Hand bereitgestellt werden sollten. So wie Schulen, öffentliche Bibliotheken oder öffentliche Schwimmbäder, weil es als öffentliche Aufgabe angesehen wird, dass alle Menschen lernen, lesen und schwimmen können sollten, richtet sich die Idee der INKW darauf, auch das Wohnen als soziales Grundbedürfnis anzuerkennen und entsprechende Ressourcen bereitzustellen.

Die Ansätze für eine soziale Wohnversorgung sind vielfältig. Doch im Gegensatz zu selbstorganisierten Wohnprojekten oder auch Genossenschaften ist eine öffentliche Trägerschaft die einzige Option, die Mietkosten von den Erstellungskosten für den Kauf oder Bau von Wohnungen zu entkoppeln. Während Hausgemeinschaften und Genossenschaften, die auf Gewinne verzichten, sich bei der Festlegung von Mietpreisen an den tatsächlichen Aufwendungen zur Refinanzierung der Erstellungskosten orientieren müssen, können öffentliche Investitionen auch ohne eine Refinanzierungserwartung ausgegeben werden. So wie es keine Erwartung gibt, dass die Baukosten eines Bibliotheksgebäudes aus den preisgünstigen Jahresgebühren der Nutzer/innen refinanziert werden, könnten auch Wohnungen in öffentlichen Investitionsprogrammen erstellt werden, ohne dass die Mieten die gesamten Kosten des Baus refinanzieren müssen. Was zählt, ist jedoch der öffentliche Mehrwert im Sinne des Gemeinwohls.

Vergessene Utopien

Weil eine Bereitstellung von Wohnungen durch den Staat und eine von den Baukosten unabhängige Festlegung der Mietpreise nach über 30 Jahren Liberalisierung und Privatisierung so unrealistisch klingt, dass selbst engagierte Mietrechtsaktivist/innen sich nur schwer vorstellen konnten, wie denn das Wohnen anders organisiert werden könnte, hat eine Arbeitsgruppe der INKW in den vergangenen Jahren eine Veranstaltungsreihe zu den „Vergessenen Utopien der Wohnungspolitik“ organisiert, und seit Mai 2023 bisher Gäste aus acht verschiedenen europäischen Ländern eingeladen, die jeweils aus ihren Heimatländern

und Städten über das „goldene Zeitalter“ des öffentlichen Wohnungsbaus berichtet haben. Beispiele wie das „Rote Wien“ der 1920er Jahre, das britische Council Housing der Nachkriegszeit, die Erfahrungen des selbstverwalteten Wohnungsbaus in Jugoslawien oder auch die Geschichte des Massenwohnungsbaus im schwedischen Ein-Millionen-Wohnungen-Programm in den 1970er Jahren zeigten, dass öffentlicher Wohnungsbau in sehr unterschiedlichen Weisen organisiert werden kann.

Trotz der verschiedenen Rahmenbedingungen und Ausgangslagen wurden in der Reihe der internationalen Praxisbeispiele ein paar durchgehende Grundprinzipien deutlich, die wir als Merkmale eines Wohnens als soziale Infrastruktur verstehen können: Fast alle Beispiele wurden in staatlicher oder kommunaler Trägerschaft umgesetzt und aus öffentlichen Investitionsprogrammen finanziert. Die Mietpreise wurden eher nach politischen und sozialen Kriterien bestimmt als von ökonomischen Notwendigkeiten, und die Zielgruppen des öffentlichen Wohnungsbaus waren in den meisten Beispielen breite Schichten der Bevölkerung, so dass sich der öffentliche Wohnungsbau nicht nur an die ärmsten Haushalte richtete.

In den aktuellen Suchbewegungen nach Antworten auf die Wohnungskrise in Berlin wird die Idee für einen öffentlichen Wohnungsbau im Modus der Bereitstellung verstärkt aufgegriffen. Knapp zehn Jahre nach dem Gedankenanstoß durch die INKW legte die Berliner Linke 2023 unter dem Titel „#WirBauenSozial“ einen Vorschlag für ein „kommunales Wohnungsbauprogramm für Berlin“ vor. Zentrale Elemente des Programms sind die Anerkennung der sozialen Wohnversorgung als öffentliche Daueraufgabe, der Vorschlag für eine Umstellung der bisherigen Förderprogramme in eine „direkte Zuführung von Eigenkapital“ an die LWU sowie die Forderung, die Bau- und Planungskapazitäten der sechs LWU durch die Einrichtung eines gemeinsamen Projektentwicklers zu bündeln. Mit einem öffentlichen Investitionsvolumen von einer Milliarde Euro pro Jahr könnten dem Vorschlag zufolge jährlich 7.500 neue kommunale Wohnungen zu Durchschnittsmieten von 7 bis 7,50 Euro/qm gebaut werden.

Auch wenn die Diskussionen der Berliner Linken über ein öffentliches Investitionsprogramm und den Ausbau von kommunalen Bau- und Planungskapazitäten ein paar Jahre zu spät kommt und in den Jahren der rot-rot-grünen Regierung sicher größeres Durchsetzungspotential gehabt hätte, ist es ein hoffnungsvolles Signal, dass die Überlegungen der INKW inzwischen von den Fachpolitiker/innen der Berliner Parteien aufgegriffen werden.

Auch in den Überlegungen des parteiübergreifenden „Diskussionsforum Berlin Wohnen 2030“ finden sich einige Elemente der INKW-Forderungen wieder. Ein im März 2025 veröffentlichtes Diskussionspapier von Jan Kuhnert (ehemaliger Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin AöR) und Kathrin Lompscher (ehemalige Stadtentwicklungssenatorin) der Arbeitsgruppe Neubau des Diskussionsforums stellt die bisher ungenutzten Kooperationspotentiale der LWU, den fehlenden Steuerungsanspruch des Landes Berlin und eine unzureichende Ausstattung mit Finanzmitteln als größte Hemmnisse für einen kommunalen Wohnungsbau in den erforderlichen Größenordnungen fest.

Bausteine für den Wohnungsbau

Ihr Vorschlag zur Stärkung des kommunalen Wohnungsneubaus umfasst vier Bausteine. Erstens sollen mit den LWU klare Zielvereinbarungen getroffen werden, in deren Rahmen die aktuellen Neubauziele von 6.500 Wohnungen pro Jahr auf 10.000 Wohnungen angehoben werden sollen. Zweitens soll die Finanzierung des Neubaus ausgeweitet werden, damit die Neubauaktivitäten nicht aus Mieterhöhungen in den Bestandswohnungen finanziert werden müssen. Die zusätzliche Finanzierung soll durch Eigenkapitalzuführungen aus dem Landeshaushalt und schuldenbremsenneutrale Kreditaufnahmen durch das Land erfolgen.

Der dritte Baustein zielt auf eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse durch eine verbesserte Zusammenarbeit zwischen Senatsverwaltungen und den Bezirken. Zudem soll es bei der Bearbeitung der Projekte eine klare Priorisierung geben: „Die einfachsten und diejenigen mit den meisten Wohnungen zuerst.“ Das vierte Element des Vorschlags schlägt „neue Formen der Zusammenarbeit“ der LWU vor und benennt konkret die Einrichtung einer gemeinsamen Planungsgesellschaft und eines kommunalen Baubetriebes. Auch hier finden sich im Kern die zentralen Forderungen der INKW nach einem übergreifenden kommunalen Träger und nach einer öffentlichen Finanzierung zur Sicherung von dauerhaft leistbaren Wohnungen wieder.

Die von der INKW vor über zehn Jahren angestoßenen Überlegungen für einen kommunalen Wohnungsbau, der wie eine soziale Infrastruktur im Rahmen öffentlicher Investitionen finanziert werden soll, haben nichts an Aktualität und Dringlichkeit verloren. Insbesondere angesichts der rückläufigen Bauaktivitäten durch private Unternehmen und der weiter steigenden Baukosten wächst der Kreis derer, die auf einen kommunalen Wohnungsbau setzen und auch bereit sind, dafür öffentliche Finanzressourcen zu mobilisieren. Ob diese Stimmung tatsächlich genutzt werden kann, um den Umbau der LWU in Träger eines Neuen Kommunalen Wohnungsbaus durchzusetzen, wird auch davon abhängen, wie stark sich Vertreter von Positionen, die das Wohnen als Soziale Infrastruktur organisieren wollen, in die aktuellen politischen Diskussionen einmischen können.

Eine Veranstaltung des MieterEchos

Eine soziale Wohnraumversorgung ist möglich

„Bauen, bauen, bauen“, so das Mantra der Politik, um die Wohnungskrise zu überwinden. Das wäre in Kombination mit einer Verschärfung des Mietrechts im Sinne der Mieter/innen vollkommen richtig – wenn denn bezahlbare Wohnungen entstehen würden.

Dass dies möglich war und ist, zeigen unsere Referenten am historischen Beispiel „Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft“ (GEHAG) und am aktuellen Konzept der „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau“ (INKW).

Andrej Holm
Stadtsoziologe, Humboldt-Universität zu Berlin
Steffen Adam
Architekt, Herausgeber „100 Jahre GEHAG“
Moderation: **Hermann Werle**
MieterEcho-Redakteur

Donnerstag, 17. Juli 2025, 19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Schafft den Sozialen Wohnungsbau ab!

Das System der temporären Förderung von Neubauwohnungen ist ein Treiber der Wohnraumversorgungskrise. **Von Rainer Balcerowiak**

Zweifellos ist der „Soziale Wohnungsbau“ eines der verrücktesten Konstrukte, die sich die Architekten der „sozialen Marktwirtschaft“ deutscher Prägung jemals ausgedacht haben. Das wird schon bei einem oberflächlichen Blick auf ein paar Zahlen deutlich. Betrug der Bestand an Sozialwohnungen 2002 noch 2,6 Millionen, so waren es 2023 nur noch weniger als 1,1 Millionen. Und bald werden es weniger als eine Million sein.

Auch ein Blick auf Berlin zeigt die Dramatik der Situation. Seit 1990 sind in der Hauptstadt rund 250.000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Denn die vom Staat für viele Milliarden Fördermittel erkaufte Zeitspanne – in der Regel 12 bis 20 Jahre, manchmal auch länger – in der diese Wohnungen preis- und belegungsgebunden sind, war jeweils abgelaufen. Danach landeten sie, von einigen Segmenten abgesehen, auf dem „freien Markt“. Das bedeutet für viele der verbleibenden Sozialmieter, dass die Mieten nach einiger Zeit ein Niveau erreichen können, das für ihren Haushalt nicht mehr zu stemmen ist.

Ende 2024 zählte der Senat noch 85.765 Sozialwohnungen. Das sind fast 5.000 weniger als im Vorjahr. Bis 2034 werden laut dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) mehr als 46.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Und das bedeutet auf der anderen Seite, dass dem stetig wachsenden Bedarf an Wohnungen mit bezahlbaren Mieten ein immer geringeres Angebot gegenüber steht.

Bei gleichzeitig unzureichendem Neubau und fehlenden wirksamen Instrumenten zur Mietenbegrenzung sind es also auch diese „Sozialwohnungen“, die die Wohnraumkrise zusätzlich befeuern. Dennoch will die Regierung die Förderung des „Sozialen Wohnungsbaus“ nach einer langen Phase des wohnungspolitischen Stillstands immer weiter ankurbeln und die Förderkonditionen für die umgarnten privaten Investoren immer weiter verbessern – was die besonders in der langen Niedrigzinsphase allerdings herzlich wenig interessierte. Wieso sollten sie sich auch diesen ganzen Sozialklimbim ans Bein binden, wenn der Bau von freifinanzierten Wohnungen wesentlich höhere Renditen verspricht.

Systemwechsel notwendig

Dieses System ist also im Sinne einer sozialen Wohnraumversorgung offensichtlich vollkommen irre. Es kostet Unsummen und schafft mehr Probleme, als es lösen kann. Also braucht es neue Systeme. Zwei wären da im Angebot. Die etwas „marktkonformere“ Variante wäre die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit, verbunden mit einem Fördersystem, dessen Kernelement die Kopplung jeglicher Förderung an die Schaffung dauerhaft preis- und belegungsgebundenen Wohnraums sein müsste. Die etwas radikalere Variante wäre, dass der Staat den Wohnungsbau nicht mehr fördert, sondern die Kommunen finanziell dazu ertüchtigt, selber zu bauen, um dauerhaft regulierten Wohnraum in öffentlichem Besitz zu schaffen. Was ja in Berlin ansatzweise auch durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) geschieht, aber eben nicht in der notwendigen Größenordnung.

Die Folgen dieser verfehlten Wohnungspolitik sind allgegenwärtig. Die Zahl der Obdach- und Wohnungslosen steigt stetig, wie auch die Zahl der Haushalte, die 40% ihrer Einkünfte und mehr für Wohnkosten aufbringen müssen.

Festzuhalten bleibt: Der deutsche Sonderweg des geförderten sozialen Wohnungsbaus ist eine teure Sackgasse und kein Teil der Lösung, sondern Teil des Problems. Eine umfassende soziale Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung ist nur zu realisieren, wenn dieses Segment der Marktlogik und den damit verbundenen Profitinteressen entzogen wird – als Teil der sozialen Daseinsvorsorge des Staates. Dazu würden außer entsprechenden Rahmenbedingungen für den Neubau nebst einer entsprechenden Bodenpolitik auch durchgreifende Regulierungen für den Bestand und erweiterte Schutzrechte für Mieter/innen gehören, etwa in Bezug auf Eigenbedarfskündigungen. Für die mächtige Immobilienlobby ist das eine Horrorvorstellung. Aber sie kann sich darauf verlassen, dass die herrschenden Parteien ihre Interessen zuverlässig vertreten.



Sozialer Wohnungsbau am südlichen Kottbusser Tor in Kreuzberg – eher Problem als Lösung der Wohnungskrise.

Foto: Matthias Coers

„Die Länder besitzen Gesetzgebungskompetenz“

Interview mit Prof. Dr. Pia Lange



Pia Lange
ist Professorin für Öffentliches Recht, Europarecht, Sozialrecht und Geschlechter- und Vielfaltsdimensionen im Recht an der Universität Bremen. Im Oktober wurde sie in den Staatsgerichtshof der Freien Hansestadt Bremen berufen.
Foto: Universität Bremen

MieterEcho: Als das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) im April 2021 den Berliner Mietendeckel kippte, weil das Land Berlin keine gesetzgeberische Kompetenz für eine derartige Regulierung hat, war das für viele Wohnungspolitiker/innen und die gesamte Mietenbewegung in der Stadt ein ziemlicher Schock. Sie haben im Auftrag der Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus eine Studie verfasst, die jenseits des Mietendeckels erhebliche Eingriffsmöglichkeiten des Landes in die Wohnungspolitik skizziert. Was sind denn dabei die zentralen Punkte?

Pia Lange: In der Tat schien es nach dem Urteil erst einmal so, als wäre jetzt die Tür für die Länder zugeschlagen, als gäbe es keinen Handlungsspielraum mehr auf Landesebene. Aber wenn man sich das Urteil etwas genauer ansieht, dann kann man sagen, dass das BVerfG die Tür noch einen Spalt aufgelassen hat, indem es gesagt hat, die Länder besitzen durchaus die Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung, wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentlich-rechtliche Vorschriften überlagert wird. Und dann hat es auch ganz konkret Bereiche genannt, in denen dies der Fall sein müsste. Es muss die Auswahl der Vertragsparteien betreffen und die Vertragsinhalte, sprich im Wesentlichen die Miethöhe sowie die Dauer des Mietverhältnisses, die öffentlich-rechtlich ganz oder teilweise reguliert werden müssten.

In der derzeitigen Berliner Regierungskoalition ist mit derartigen Regulierungen wohl kaum zu rechnen. Das könnte sich nach den Wahlen im Herbst 2026 verändern. Allerdings wäre damit zu rechnen, dass auch dann bestimmte Politiker/innen und vor allem Eigentümerverbände juristisch dagegen vorgehen werden. Gehen Sie davon aus, dass ein entsprechendes Gesetz verfassungsrechtlich mit hoher Wahrscheinlichkeit Bestand behalten würde?

Das lässt sich schwierig voraussagen. Es käme auf den konkreten Inhalt des Gesetzes an. Das müsste sich innerhalb der Grenzen des Grundgesetzes bewegen und vor allem die Grundrechte – insbesondere die Eigentumsfreiheit der Vermieter – wahren. Das heißt, es käme dann schon ganz konkret darauf an, welche Eingriffe in dem Gesetz enthalten sind und wie diese bewertet werden. Beschränkungen für die Eigentümer müssen sich immer an der tatsächlichen Lage am Wohnungsmarkt ausrichten. Und diese Lage ist möglicherweise eine andere als noch zu dem Zeitpunkt, an dem das BVerfG zuletzt über diesbezügliche materielle Fragen entschieden hat. Deshalb sehe ich gute Chancen, dass eine verfassungsgemäße Ausgestaltung möglich ist.

Sie berufen sich in Ihrer Studie auch auf internationale Vereinbarungen wie die UN-Sozialcharta und die Europäische Sozialcharta, sowie die Berliner Landesverfassung, in denen – anders als im deutschen Grundgesetz – eine Art Grundrecht auf angemessenen Wohnraum formuliert wird. Aber in der konkreten Rechtsprechung zu diesem Komplex geht es stets um die Güterabwägung zwischen dem Eigentumsrecht der Wohnungsbesitzer und dem sogenannten Besitzrecht von Mietenden. Könnte dieses Problem durch ein Wohnraumbewirtschaftungsgesetz rechtssicher gelöst werden?

Nein. Das Wohnraumgesetz wäre ein einfaches Gesetz, und die verfassungsrechtlichen Gewährleistungen liegen eine Ebene darüber. Das heißt, das Spannungsverhältnis zwischen den betroffenen Verfassungsgütern bleibt bestehen. Es ist nicht möglich, dass der Berliner Landesgesetzgeber in einem einfachen Gesetz das Recht in dem Sinne rechtssicher ausgestaltet, dass er einfach die Verfassungsrechtsgüter anders bewertet oder überschreiben könnte.

Aber dem Gesetzgeber kommt diesbezüglich eine Einschätzungsprärogative zu. Das ist in der Verteilung der Gewalten in unserem Rechtsstaat so vorgesehen, dass der Gesetzgeber diese Abwägung vornehmen soll. Also muss er abwägen: Wie viel Schutz lasse ich der Eigentumsfreiheit zukommen, in den Grenzen, die die Verfassung setzt? Wie bewerte ich aber auch die Notwendigkeit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums? Und wie gewichte ich die betroffenen Verfassungsgüter und zu welcher konkreten Ausgestaltung komme ich dann? Das Verfassungsgericht kann diese Entscheidung am Maßstab der Verfassung überprüfen, lässt aber dem Gesetzgeber oft einen weiten Spielraum.

Im Mittelpunkt Ihrer Überlegungen stehen behördliche Belegungsrechte, auch für privat bewirtschaftete Wohnungen. Und das in einer recht milden Form, mit jeweils mehreren Vorschlägen für die jeweilige Belegung. Hätten besonders von der Wohnkrise betroffene Gruppen, wie etwa Wohnungs-



Eine Räumung in die Obdachlosigkeit sollte verboten sein – eine solche Einschränkung könnte man unter engen Voraussetzungen auch den Vermietern zumuten. Foto: Matthias Coers

lose und Bürgergeldempfänger/innen, unter diesen Prämissen überhaupt eine realistische Chance, auf diesem Weg eine Wohnung zu bekommen?
Ich forsche ja nicht empirisch und kann das nicht mit Zahlen unterlegen. Ihre Frage rekurriert ja darauf, wie viel Wohnraum man überhaupt mit so einer Regelung gewinnen könnte ...

... und vor allem für wen ...
Angedacht ist der Personenkreis, der die Voraussetzungen erfüllt, um einen Wohnberechtigungsschein zu erlangen.

Das sind in Berlin über eine Million Haushalte ...
Sicher wäre es damit im Hinblick auf die soziale Wohnraumversorgung nicht getan. Aber zumindest hätte man ein viel größeres Volumen an Wohnungen, auf das man dann zurückgreifen könnte. Und die Überlegung war, dass man damit einerseits die öffentlich-rechtliche Überformung herbeiführen könnte, die man braucht, um überhaupt die Gesetzgebungskompetenz des Landes auszulösen. Und andererseits, dass es aus meiner Sicht unrealistisch erscheint, dass wir jemals wieder einen relevanten Zuwachs im Bereich des sozialen Wohnungsbaus durch Neubau erreichen.
Und deshalb müssen wir nach meiner Ansicht auch an die Bestandswohnungen rangehen und dort neue Belegungsbindungen schaffen. Das Problem wird damit natürlich nicht in Gänze gelöst werden können.

Könnte ein Wohnraumbewirtschaftungsgesetz auf Landesebene auch einen erweiterten Schutz für von Kündigung und Räumungsklagen bedrohte Mieter/innen beinhalten, etwa durch angeordnete Belegung der Wohnung nach einer Kündigung mit dem/der bisherigen Mieter/in, wenn andernfalls Wohnungslosigkeit drohen würde?
Das sollte ein solches Gesetz beinhalten, weil ja auch die Dauer des Vertragsverhältnisses öffentlich-rechtlich überformt werden müsste. Hier müsste man natürlich wieder die Eigentumsrechte der Vermieter beachten. Das heißt, eine dauerhafte, unbefristete Zuweisung wäre unverhältnismäßig für die Eigentümer. Eine Räumung in die Obdachlosigkeit sollte jedoch verboten sein. Eine solche Einschränkung könnte man unter engen Voraussetzungen auch den Vermietern zumuten, wenn man das kollidierende Rechtsgut, nämlich Schutz der Gesundheit oder möglicherweise sogar des Lebens, wenn man auf der Straße sitzt, entsprechend bewertet.

Aber was nutzt ein Belegungsrecht, wenn die Mieten in Berlin nahezu ungebremst weiter explodieren und auch die Mietpreisbremse für Neuvermietungen zahlreiche Schlupflöcher aufweist? Anders gefragt: Was nutzt es, wenn man eine Wohnung zugewiesen bekommt, die man nicht bezahlen kann?
Es wäre in jedem Fall zwangsläufig notwendig, dass man ein solches Belegungsrecht mit einer Deckelung oder Regulierung der Miethöhe kombiniert, in welcher Ausgestaltung auch immer. Wie Sie sagen, hat es wenig Nutzen, wenn man Menschen Zugang zu Wohnraum verschafft, den sie sich gar nicht leisten können.

Aber landet man dann nicht wieder zwangsläufig bei der Feststellung des BVerfG, dass das Mietrecht auf Bundesebene im BGB umfänglich und abschließend geregelt ist? Und für einen bundesweiten Mietendeckel beziehungsweise eine Ermächtigungsklausel, die Ländern und Kommunen mit besonders angespannter Wohnungslage entsprechende Eingriffe ermöglicht, ist im Bundestag weit und breit keine Mehrheit in Sicht.
Deshalb müsste, um die Gesetzgebungskompetenz des Landes tatsächlich zu eröffnen, das Ganze Teil eines Wohnungsbewirtschaftungsgesetzes sein. Und innerhalb dieses Regelungskomplexes bestünde dann auch, jedenfalls nach meiner Auffassung, die Gesetzgebungskompetenz. Wir bräuchten dann nicht den Bund, um eine solche Regulierung zu ermöglichen. Sie müsste dann in diesem Paket erfolgen und alle Elemente, die ich aufgezählt hatte, also Vertragsdauer, Vertragsinhalt und Vertragsparteien, müssten mehr oder weniger öffentlich-rechtlich überformt werden.

Aber es würde dann erneut in Karlsruhe landen.
Davon gehe ich fest aus. Die Eigentümerverbände würden auf jeden Fall versuchen, eine verfassungsgerichtliche Klärung darüber herbeizuzuführen. Wenn sich für ein entsprechendes Gesetz im Abgeordnetenhaus demokratische Mehrheiten finden ließen, muss man politisch entscheiden, ob man nochmal bereit ist, so einen Weg zu gehen, weil man ja bereits einmal gescheitert ist.

Und das hätte nach Ihrer Einschätzung dann bessere Chancen, als der erste Mietendeckel?
Ich würde sagen, ja.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Direkte Subventionen nicht möglich

Das Haushalts- und Beihilferecht setzt der Wohnungsbaufinanzierung enge Grenzen. **Von Hans-Peter Stadelmann**

Alle reden auch in Berlin über den forcierten Neubau sozial gebundener Wohnungen. Da lohnt ein Blick auf die Finanzierungsmöglichkeiten. Die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt über verbilligte Darlehen und Baukostenzuschüsse aus dem Landeshaushalt. Eine direkte Subventionierung der eigenen Landeswohnungsunternehmen ist EU-beihilferechtlich nicht möglich. Daher richten sich die Förderprogramme immer auch an privatwirtschaftliche Investoren und nicht profitorientierte Akteure, wie beispielsweise Genossenschaften. Die Ausreichung der Förderung erfolgt durch die Förderbank IBB.

Im Regelfall sind die Förderprogramme für private Investoren nicht attraktiv. Im Kontext der Baupreisinflation und steigender Refinanzierungskosten müssen die Höhen der Darlehen und Zuschüsse dennoch regelmäßig überprüft und angepasst werden, damit diese für nicht auf maximalen Profit ausgerichtete Bauträger auskömmlich bleiben.

Da die Wohnungen nach 30 Jahren aus der Förderung fallen – und sich damit je nach geltendem Mietrecht Erhöhungspotenziale ergeben – ist ein öffentlicher Eigentümer vorzuziehen. Der Vorteil bei öffentlichen Unternehmen – in Berlin die Landeswohnungsunternehmen (LWU) – liegt in der direkten Steuerungsmöglichkeit durch den Gesellschafter nach Auslaufen der Bindung. Deshalb sind Modelle, die privaten Investoren einen Anteil von Sozialwohnungen im Rahmen Städtebaulicher Verträge vorschreiben, kritisch zu sehen. Besser wäre es, sicherzustellen, dass Landeswohnungsunternehmen als Investoren einsteigen, damit das Land dauerhaft Einfluss auf die Miethöhe nehmen kann.



Neubau der Howoge in Neukölln. Damit das Land dauerhaft Einfluss auf die Miethöhe nehmen kann, sind Landeswohnungsunternehmen privaten Investoren vorzuziehen. Foto: Matthias Coers

Finanzierung durch Sondervermögen

Erst 2003 wurde die Praxis der Anschlussförderung beendet. Als es in den Folgejahren in der wachsenden Stadt zu einer Verknappung des Wohnungsangebots kam – auch weil der Senat den Neubau bereits 1997 einstellte und erst 2014 wieder aufnahm – konnten die Eigentümer bei Auslaufen der Förderung enorme Mietsteigerungen durchsetzen. Einen Bestandsschutz der deutlich niedrigeren Sozialmiete gab es mietrechtlich nicht. Dies beförderte eine neue Mietenbewegung in Berlin, die mit dem Mietenvolksentscheid 2015 einen ersten Höhepunkt fand.

Mit dem Doppelhaushalt 2016/2017 wurde ein rechtlich unselbstständiges Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) eingerichtet. Ein Sondervermögen im Sinne des Haushaltsrechts ermöglicht die überjährige Finanzierung für einen ganz bestimmten Zweck. Sondervermögen werden per Gesetz errichtet und sind wirtschaftlich vom Kernhaushalt abgesondert, müssen aber haushaltsrechtlich dieselben Anforderungen erfüllen. Das SWB speist sich aus Zuweisungen aus dem Haushalt, die auch die Bundesfördermittel enthalten. Verausgabte Darlehen fließen revolvierend in das Sondervermögen zurück.

Im Rahmen des 3. Nachtrags zum Haushalt 2024/25 wurde im Kontext der Haushaltskrise die Darlehensförderung erneut umgestellt. Nunmehr werden die Förderdarlehen direkt aus dem Landeshaushalt vergeben. Im Rahmen der grundgesetzlichen Schuldenbremse ist eine Kreditfinanzierung von Darlehen erlaubt, sofern von einer Rückzahlung auszugehen ist. Die Rückflüsse kommen aber nicht mehr zum SWB, sondern in den Kernhaushalt.

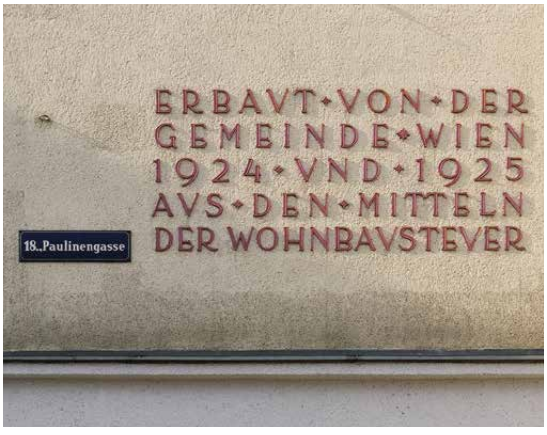
Damit finanzielle Transaktionen ausgabe- und einnahmeseitig berücksichtigt werden, müssen in Höhe der Darlehensrückzahlungen Schulden getilgt werden. Wenn aber zugleich neue Darlehen in gleichem oder größerem Umfang verausgabt werden, entstehen in Höhe der Differenz weitere Kreditfinanzierungsspielräume.

Wiener Erfolgsgeheimnisse

Die österreichische Hauptstadt gilt als Vorbild für das leistbare Wohnen. **Von Maik Novotny**

„Agency for better living“ lautet der Titel des österreichischen Beitrags auf der Architekturbiennale Venedig, die Anfang Mai eröffnet wurde. Die drei Kurator/innen Michael Obrist, Sabine Pollak und Lorenzo Romito stellen darin die konträren Situationen des Wohnens in Wien und Rom gegenüber. In Rom die Geschichten der Selbstermächtigung angesichts staatlichen Versagens in Form von Besetzungen leerstehender Fabriken durch Aktivistengruppen. In Wien die kontinuierliche Rundumversorgung, die die Stadt zum Vorbild für leistbares Wohnen macht, aber deren fürsorglicher Paternalismus auch eine gewisse Lethargie erzeugt.

Österreich ist 2025 der einzige Biennale-Beitrag, der sich mit dem elementaren Thema Wohnbau beschäftigt. Das mag auch daran liegen, dass die Kurator/innen dieses eher elitären Events sich fast ausschließlich aus akademischen Kreisen rekrutieren, in denen entweder die Sorgen um Existenzgrundlagen weniger dringlich erscheinen oder universitäre Forschungen zu Wohnbauthemen weniger Sponsorengelder einbringen.



Der erfolgreiche Wohnungsbau des „Roten Wien“ der 1920er Jahre ist elementarer Kern der Wiener Identität.

Foto: Gugerell/Wikipedia

Aus Wien war zur feierlichen Eröffnung eine sozialdemokratische Starbesetzung angereist: Vizekanzler und Wohnbau-Minister Andreas Babler, Bürgermeister Michael Ludwig, Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, die Leitung des wohnfonds_wien, der für die Bereitstellung von Liegenschaften zuständig ist, sowie Vertreter/innen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Man sonnte sich im Glanz des internationalen Lobs und war nur bedingt daran interessiert, sich von anderen Ländern zu neuen Ideen inspirieren zu lassen.



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).

Foto: Katharina Gossow

Warum auch, könnte man sagen, wird Wien doch zu Recht als Vorbild anerkannt. Die Leistungen des „Roten Wien“ der 1920er Jahre, als dank der Wohnbausteuer 64.000 Gemeindewohnungen in hohem Standard errichtet wurden, sind elementarer Kern der Wiener Identität, und auch in den Stadtentwicklungsgebieten von heute geben sich Delegationen aus dem Ausland die Klinke in die Hand. Während der soziale Wohnbau in vielen anderen Ländern als Notversorgung der Ärmsten verstanden wird, gilt in Wien die „soziale Nachhaltigkeit“ als Prämisse: ein breites Einkommensspektrum, um Ghettoisierung und Stigmatisierung zu vermeiden.

Wachsender Kostendruck für Bauträger

Einige der Erfolgsfaktoren des Wiener Wohnbaus sind weitgehend bekannt, andere werden oft übersehen, weil sie zu fachspezifisch sind oder fälschlich als selbstverständlich gelten. Zu letzterer Kategorie zählt etwa die in ganz Österreich geltende Bevorzugung der Objektförderung gegenüber der Subjektförderung, das heißt: Fördergelder für die Wohnraumversorgung werden vorwiegend in die Errichtung von Wohnbauten investiert, anstatt als Wohnbeihilfen für bedürftige Personen. Der Vorteil: Die Mieten in diesen Bauten bleiben langfristig leistbar. Denn bei stark steigenden Mietkosten reicht auch die Wohnbeihilfe nicht mehr; die Folge sind prekäre Lebensverhältnisse oder die Verdrängung weniger wohlhabender Schichten an den Stadtrand.

Ein weiterer oft ignorierter Erfolgsfaktor ist der hohe Aufwand für den laufenden Erhalt. Dies beinhaltet sowohl soziale Leistungen wie das Besiedlungsmanagement bei neueren Wohnquartieren, als auch den technischen Betrieb. Im 1975-86 erbauten Wohnpark Alt-Erlaa mit 3.200 Wohnungen, vielen Gemeinschaftsräumen und höchster Wohnzufriedenheit sind 50 Mitarbeiter/innen für die Instandhaltung und weitere 80 für die Reinigung zuständig. Dies funktioniert nur deshalb so gut, weil diese Instandhaltung nicht an private Firmen outgesourct wurde und weil sie rund um die Uhr vor Ort ist.

Grund genug, um sich international loben zu lassen, doch perfekt ist auch Wien nicht. Steigende Baukosten und Teuerung bei weitgehend stabilem Mietniveau setzen die gemeinnützigen Bauträger unter Druck. Gespart wird vor allem bei architektonischen Qualitäten, und das sieht man den neuesten Stadtquartieren auch an. Die Lösung? Würde das allgemeine Lohnniveau steigen, wäre auch eine leichte Anhebung der Mieten vertretbar. Aber diese Entscheidungen müssen auf politischer Basis getroffen werden. Die gesamte Bürde der Leistbarkeit kann der Wohnbau auch in Wien nicht allein schultern.

Die Party ist vorbei

Ökonomische Umbrüche und Kriegspolitik sind eine toxische Mischung für das Gesamtgefüge der deutschen Gesellschaft. **Von Ingar Solty**



Ingar Solty
ist Politikwissenschaftler und Referent für Friedens-, Außen- und Sicherheitspolitik am Institut für Gesellschaftsanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Foto: Christina Kurby

In Deutschland regiert die Angst. Deutschlands politische Ökonomie befinden sich im Umbruch. Umbrüche brechen jedoch auch Menschen, vor allem die, die ihren Lebensunterhalt aus eigener Lohnarbeit und nicht aus Miet- und anderen Kapitaleinnahmen bestreiten.

Das gesellschaftliche Klima war schon vor Coronakrise und Ukrainekrieg nicht rosig. Bis zur Pandemie war noch die Angst vor Statusverlust vorherrschend. Sie steht im Zusammenhang mit der vierten industriellen Revolution. Digitalisierung und künstliche Intelligenz könnten, wären sie gesamtgesellschaftlich und demokratisch geplant, große Freiheitspotenziale freisetzen. Unter den Bedingungen von Privateigentum und Diktat der Profitmaximierung wird aus Segen Fluch: Heute müssen nicht mehr nur Industriearbeiter/innen, sondern auch Ärzt/innen, Psycholog/innen, Anwält/innen, Software-Programmierer/innen, Webdesigner/innen, Übersetzer/innen, Journalist/innen und Werbetexter/innen befürchten, dass ihre Jobs in 10-15 Jahren überflüssig sein werden. In Kombination mit der auswärtigen Konkurrenz und dem Umbau des alten Sozial- in den sanktionierenden Workfare-Staat, der die erwerbslosen Arbeiter bestraft, um alle Erwerbstätigen unter Druck zu setzen, bildet diese Revolution der Produktivkräfte einen tödlichen Cocktail. Das Ende der russisch-europäischen Energiesymbiose, die daraus resultierende Inflation, Industrieabwanderung, Negativwachstum und Einkommensverluste vergrößern die Angst.

Deutschlands exportorientiertes Wachstumsmodell beruhte auf mehreren Faktoren. 1.) Wirtschaftliche Dominanz in Europa, die Resteuropa tendenziell deindustrialisierte und den deutschen Konzernen auch als Sprungbrett in die Welt diente. 2.) Spaltung und Segmentierung der Arbeiterklasse in eine schwindende Stammbelegschaft in den transnationalisierten Konzernen und ein wachsendes Heer von prekären Zeit-, Leih- und Werkvertragsarbeiter/innen, sowie einen ausufernden Niedriglohnsektor, die dem Kapital „atmende" Arbeitsmärkte und „Resilienz" versprachen. 3.) Einer geringen inländischen Investitionsquote und einer Schuldenbremse in Deutschland, die schon bis 2019 zu einem Investitionsstau von 450 Milliarden Euro führte. 4.) Einer multilateralen Globalisierung, die Deutschland von den Binnenmärkten sowohl der USA als auch Chinas gleichermaßen abhängig machte und sowohl auf die US-Konsument/innen als auch die 770 Millionen Chines/innen hoffen ließ, die in den letzten zwei Jahrzehnten aus der extremen Armut in die Einkommensmittelklassen aufgestiegen sind.

Das Ende des deutschen „Erfolgsmodells"

Dieses Modell steckt in der Existenzkrise. Merz' Politik, aber auch schon die seiner Vorgänger, reagiert hierauf und wird zugleich die Angst verstärken. Chinas industriepolitische Exit-Strategie aus der globalen Finanzkrise von 2007, die am Anfang der bis heute anhaltenden Dauerkrise des globalen Kapitalismus steht, war der Austeritätspolitik des Westens überlegen. Im Ergebnis hat sich China als hyperwettbewerbsfähig entpuppt.

China ist heute Verteidiger des Freihandels. Dieser war immer die Ideologie der konkurrenzfähigsten Länder. Die westliche Schutzzollpolitik ist eine Kapitulationserklärung. Sie bleibt nicht folgenlos. Der Protektionismus verteuert nicht nur die Bedarfsgüter der Volksmassen im Westen und senkt ihren Lebensstandard. Sie behindert darüber hinaus auch den Klimaschutz, indem sie Konsumenten, denen CO2-Steuern auferlegt sind, die Möglichkeit nimmt, günstige E-Autos und Solaranlagen zu kaufen.

Europa gerät indes auch aus dem Westen unter Druck. Die USA streben schon seit Obama Reindustrialisierung an. An deren Ende soll die Reduktion ihres immensen Leistungsbilanzdefizits gegenüber China und auch gegenüber dem exportstarken Deutschland stehen. Es sei daran erinnert, dass Trump von Anfang an nicht nur China für den Verlust von Industriearbeitsplätzen verantwortlich macht, sondern auch die „very bad Germans".

Dem deutschen Standort macht darüber hinaus der US-Wirtschaftskrieg gegen China zu schaffen. Dieser zielt auf eine Abkopplung der EU von China ab. Hierfür setzt der US-Staat alle ihm zur Verfügung stehenden Machtressourcen ein, besonders die Politisierung der Lieferketten. Er sanktioniert deutsche und EU-Konzerne, wenn sie in bestimmten Produktsegmenten – insbesondere in Halbleitertechnologien – mit China Handel treiben.

Das Ergebnis ist Deutschlands schleichende Deindustrialisierung. Und der Übergang von der bisherigen relativen zur absoluten Verarmung breiter Bevölkerungsteile.

Laut den jährlich europaweit durchgeführten Umfragen der ING-Bank ist der Bevölkerungsanteil, der über keinerlei Ersparnisse verfügt, um auf die Risiken des Kapitalismus – Mietsteigerungen, Bedarfsgüterinflation, Arbeitsplatzverlust, unfreiwillige Teilzeit, körperliche/psychische Erkrankung und Arbeitsunfähigkeit, Pflegebedürftigkeit von Angehörigen usw. – reagieren zu können, auf ein Drittel angeschwollen. 2023 verbrauchten fast zwei Drittel der Bevölkerung nach Angaben der Sparkassen- und Giroverbände ihren gesamten monatlichen Arbeitslohn für die Deckung laufender Kosten.

Mit der Hochrüstungspolitik kommt nun ein weiterer, gewichtiger Faktor zum Tragen. Sie folgt einerseits einer außen-



Statt Autoteile will der Rüstungskonzern Rheinmetall im Wedding Waffen produzieren – das bleibt nicht ohne Protest. Foto: Matthias Coers

politischen Logik: Die USA fordern seit Obama immer höhere Rüstungsausgaben von ihren NATO-„Partnern", weil sie eine transatlantische Arbeitsteilung gegen China wünschen. Zugleich gibt es seit der Jahrtausendwende einen Konsens von Außenpolitik-Eliten in Staat und Journalismus, dass Deutschland es sich nicht leisten könne, ein wirtschaftlicher Riese aber außenpolitischer Zwerg zu sein. Zielstrebig wurde darauf hingearbeitet, Bedrohungsszenarien zu skizzieren, um die weltkriegsmüde Bevölkerung zum Jagen zu tragen. Das Bangemachen vor dem Iwan am Brandenburger Tor, die Instrumentalisierung irrationaler Ängste, die mit der offensichtlichen Niederlage Europas im Ukrainekrieg verstärkt wurden, dienen dazu, eine offensive und proaktive Aufrüstung als defensiv und reaktiv darzustellen.

Neben der politischen gibt es auch eine ökonomische Logik. Rüstungskeynesianismus soll nun der Ausweg aus der Industriemisere sein. Wenn Chinesen keine deutschen Autos mehr kaufen, dann kauft der deutsche Staat nun Panzer gegen die Chinesen. Aber kann an die Stelle des Exportmodells nun Hochrüstung als makroökonomisches Heilmittel treten? Manche Befürworter versprechen dies. Die Hochrüstung könne zum „Jobmotor" werden, jubelte etwa Carlo Masala in der *FAZ*.

Rüstungskeynesianismus ist eine Sackgasse

Allerdings sollte man sich nicht zu früh freuen. Während industriepolitische Investitionen in den Klimaschutz oder auch Gesundheit und Bildung sich in Gestalt von Arbeitsplätzen ausdrücken, funktioniert Rüstung im Kern wie Massenkonsum, wie das Versenden von Schecks an die Bevölkerung, die konsumtiv ausgegeben werden. Einmal produziert, liegen die Waffen herum, es sei denn, sie kommen in einem Krieg zum Einsatz. Auf keinen Fall erweitern sie das kapitalistische Wachstum auf höherer Stufenleiter. Mehr noch, die Rüstung verteilt das Wachstum zuungunsten der Beschäftigten um: Angepeilten 1,5% BIP-Wachstum stehen avisierte 3,5% BIP-Rüstungsausgaben gegenüber. Der neue Außenminister Johann Wadephul (CDU) verspricht Trump gar 5%, d. h. die Hälfte des Bundeshaushalts. Vielleicht wohnen wir demnächst einfach alle in Panzern.

So oder so: Während nun ernsthaft erwogen wird, ganze Autofabriken und Zulieferbetriebe in Rüstungsfabriken zu verwandeln, sind die Erwartungen an den Beschäftigungseffekt der Hochrüstung eher gering. Von verschiedenen Wirtschaftsinstituten wird er mit etwa 500.000 bis 600.000 Jobs beziffert. Investitionen in Infrastruktur, sozialen Wohnungsbau, Klimaschutz, Gesundheit, Bildung usw. hätten einen 2-3 Mal höheren Beschäftigungseffekt. Zudem wird der Einstieg in den Rüstungskeynesianismus durch Zinslast im Haushalt und Verknappung von zivilen Gütern die Inflation wieder anheizen. Der drohende Handelskrieg mit den USA kommt noch obendrauf.

Ein Ende des Niedergangs ist also nicht in Sicht. Die Politik stellt die Bevölkerung längst darauf ein: Deutschland werde „buchstäblich ärmer", sagte zu Beginn des Ukrainekriegs und der Sanktionspolitik Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne). Auch Friedrich Merz, damals noch CDU/CSU-Oppositionsführer, senkte die Erwartungen an die Zukunft: Die besten Jahre lägen hinter uns – und meinte damit natürlich nicht sich und seine Klasse, für die er vor seiner Rückkehr in die Politik die Europageschäfte des weltweit größten Kapitalfonds BlackRock lenkte. Heute verknüpft der neue Kanzler die Ankündigung der Hochrüstung mit der Ankündigung von erheblichen Sozialkürzungen und längeren Arbeitszeiten: Das „Paradies" sei vorbei.

Der Wohnungsbau-Turbo 1925

Verglichen mit den Konzepten der 1920er Jahre ist der von der CDU/CSU/SPD-Koalition versprochene Turbo nicht mehr als heiße Luft.
Von Hermann Werle



Der heutige Wohnungsneubau geht in der Regel einher mit hohen Mieten, so dass die einfache Formel „Neubau löst nicht die Probleme“ durchaus zutreffend ist. Vor hundert Jahren stand die männlich dominierte Zunft der Architekten und Stadtplaner vor dem gleichen Problem, entwickelten allerdings vielversprechende Konzepte zur Linderung der Wohnungsnot.

Im Oktober 1925 wurde der Grundstein für die Hufeisensiedlung gelegt, mit der sich seit einigen Jahren die Vonovia-Tochter Deutsche Wohnen schmücken darf. Die Privatisierungswelle steht bis heute für den Ausverkauf von Landeseigentum und das Aufkommen börsennotierter Immobilienkonzerne. All das entspricht ziemlich genau dem Gegenteil von dem, was Martin Wagner als einer der Vordenker der Siedlungen 1920 formuliert hatte: „Sozialismus ist Neuland, das der kapitalistischen Flut Scholle um Scholle abgerungen werden muß. Der Ausbau der Gemeinwirtschaft wird die harte Arbeit von Generationen erfordern. Die ersten sozialen Baubetriebe werden bis zum Halse in der kapitalistischen Flut stehen.“

Wohnungsmangel

Zu dieser Zeit war der Architekt und Stadtplaner Baustadtrat der Gemeinde Schöneberg und dann von 1926 bis 1933 Stadtbaurat für ganz Berlin. Wagner hatte im Sommer 1924 die USA bereist, wo er sah, „wie man auf modernste Weise Arbeiterwohnungen baut.“ Er fügte jedoch hinzu, dass diese Bauweise wenig verbreitet sei, „weil der Kapitalismus dem Wohnungsbau dort ebenso wenig Interesse entgegenbringt wie bei uns in Deutschland.“ Da die Sozialisierungsbestrebungen mit dem Scheitern der Novemberrevolution ad acta gelegt worden waren, sollten zumindest die Wohnverhältnisse des Proletariats verbessert werden. Nach dem Ersten Weltkrieg fehlten im Deutschen Reich rund eine Million Wohnungen, ähnlich wie heute. War der Mangel um 1925 noch dem Ersten Weltkrieg und den Inflationsjahren geschuldet, so sind es heute die Verwerfungen durch Jahrzehnte neoliberaler Wirtschafts- und Wohnungspolitik.

Zitate aus und zum Weiterlesen empfohlen:
Norbert Huse (Hg.): Siedlungen der zwanziger Jahre – heute | Publica Verlagsgesellschaft, Berlin 1984.

Serieller Wohnungsbau

An das profitorientierte Unternehmertum glaubten weder Wagner noch seine Architektenkollegen Bruno Taut, Ernst May und Walter Gropius. Diese vier bildeten die „Kopfgemeinschaft“ der Deutschen Wohnungsfürsorge-Aktiengesellschaft, kurz DEWOG. Der unter Wagner 1924 gegründeten DEWOG, die als Dachgesellschaft der genossenschaftlich-gewerkschaftlichen Wohnungspolitik fungierte, oblag es, sowohl Finanzierungsmittel – u.a. über die Hauszinssteuer und die Arbeiterbank – als auch Baumaterialien für die regionalen Tochtergesellschaften wie die GEHAG zentral zu organisieren. Der Kopfgemeinschaft oblag es, Versuchswohnhäuser zu entwickeln, die mit amerikanisch-tayloristischer Produktionsweise kostensparenden Wohnungsbau ermöglichen sollten. „Bauplatzarbeit soll in Werkstattarbeit umgewandelt werden. Der denkbar größte Teil der Montagearbeit soll bereits auf dem Werkplatz vorgenommen werden“, so die „Konstruktiven Leitgedanken“ der Arbeitsprogrammskizze vom Februar 1925. Mit normierten vorgefertigten Platten sollte „die Bauzeit eines Hauses vom Beginn der Ausschachtungen bis zum Bezug vierzehn Tage nicht überschreiten und in jede Jahreszeit, auch Frost- und Regenzeit gelegt werden können.“

Beim Bau der Berliner Großsiedlungen fand diese frühe Form seriellen Wohnungsbaus kaum Anwendung. Abgesehen vom Widerstand der kapitalistischen Bauwirtschaft machte auch Wagner selbst darauf aufmerksam, dass mit „verstärkter Anwen-



„Das Neue Frankfurt“ verabschiedet seinen Spiritus Rector Ernst May. In die Sowjetunion gingen mit ihm u. a. die Geschwister Grete und Hans Leistikow, die das Cover gestalteten.

Foto: Hermann Werle

dung der Maschine“ aus dem qualifizierten Bauarbeiter ein ungelernter Arbeiter wird. Hinzu kam der hohe Investitionsbedarf für die Produktionsanlagen. Während also in Berlin überwiegend mit klassischem Ziegel gebaut wurde, allerdings mit normierten Grundrissen Kosten gesenkt werden konnten, ging Ernst May in Frankfurt/Main einen Schritt weiter.

Das neue Frankfurt

Von Breslau, wo Ernst May bereits die Typisierung im Wohnungsbau sowie ein Trabantensystem zur Stadterweiterung ersann, wurde der 1886 geborene Architekt als Baustadtrat nach Frankfurt/Main berufen. Zwischen 1925 und 1930 entstanden unter dem charismatischen May rund 20 Siedlungen mit sozialen Einrichtungen wie Schulen und Grünanlagen sowie mehr als 12.000 moderne Wohnungen, 2.000 mehr als ursprünglich geplant. Der Einsatz von vorgefertigten Platten, normierten Türen und Fenstern sowie die berühmt gewordene Frankfurter Küche, erdacht von der Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky, sind Markenzeichen der Moderne. Begleitet wurde das Stadtbauprogramm von der ebenso modern gestalteten Monatszeitschrift „Das Neue Frankfurt“.

Insgesamt ein grandioses Gesamtkonzept, wobei sich die Mieten an den Baukosten und nicht, wie im austromarxistisch regierten Wien, an sozialen Leistbarkeitskriterien orientierten. Mit der Weltwirtschaftskrise und der folgenden Sparpolitik unter Brüning fanden die fortschrittlichen Wohnungsbauprogramme ab 1930 ihr abruptes Ende und zehntausende Bauarbeiter reihten sich zunächst in die Armee der Arbeitslosen und wenige Jahre später in jene der Wehrmacht ein.

Plädoyer für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau

Ein Sammelband beleuchtet die Geschichte der GEHAG. **Von Hermann Werle**

Mit einer Tagung wurde 2024 an den hundertsten Gründungstag der von Gewerkschaften, Baugenossenschaften und gemeinwirtschaftlichen Unternehmen getragenen „Gemeinnützigen Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft“ (GEHAG) und die Umstände ihres Entstehens erinnert. Initiator war der Architekt Steffen Adam, der mit dem Politikwissenschaftler Reinhard Wenzel kürzlich den Band „100 Jahre GEHAG“ herausgab, in dem sich die Tagungsvorträge und zusätzliche Dokumente nachlesen lassen.

Im Oktober diesen Jahres wird die Grundsteinlegung der Hufeisensiedlung im Jahr 1925 gefeiert. Formen und Farben der Siedlung waren für ihre Zeit revolutionär und für konservativ-reaktionäre Kreise ebenso eine Provokation wie die Trägerschaft durch Wirtschaftsunternehmen der Arbeiterbewegung. Die profitorientierte private Bauwirtschaft, vertreten u. a. durch die Handwerkskammer Berlin und die Berliner Arbeitgeberverbände, fürchteten die Konkurrenz und befanden die staatlich geförderten, sozial ausgerichteten Bauvorhaben der GEHAG „als bitteres Unrecht und unlauteren Wettbewerb.“ So riefen sie die Baustoffindustrie auf, den sozialen Bauhütten die benötigten Baustoffe zu verweigern. Die Reaktion der Bauhütten und Gewerkschaften war konsequent. So beschreibt Adam, wie nun daran gegangen wurde, eigene Baustoffbetriebe wie Ziegeleien und Zementfabriken zu gründen.

Wohnungsbau wurde hier unmittelbar zu einer Frage kontroverser Klasseninteressen. Eine andere zentrale Frage des Wohnungsbaus beleuchtet der Wirtschaftshistoriker Nikolaus Wolf in seinen Ausführungen zur Bauwirtschaft der klassischen Moderne. Wolf stellt zunächst fest, dass die Wohnungsnot „nicht allein durch Marktmechanismen zu lösen“ ist, „politische Intervention“ sei unabdingbar. Zudem ging es darum, die Baukosten durch Rationalisierung zu senken und staatliche Finanzmittel zur Verfügung zu stellen. Letzteres wurde mit der Einführung der Hauszinssteuer ermöglicht. Kostensenkungen ermöglichte die GEHAG mit der Standardisierung von Bauteilen und Wohnungstypen wie etwa in Britz, wo 1.000 Wohnungen in Form von vier Standardtypen entstanden.

Nicht vergessen wird in dem Band das Baurecht, welches 1925 den Anforderungen des Siedlungsbaus entgegen kam. Wie der Autor Thomas Thaetner, Fachanwalt für Baurecht, festhält, ist das Baurecht von 1925 keine „Blaupause für aktuelle Probleme am Bau“, aber es wurden damals verlässliche Spielregeln definiert, die „auf Bauherrenseite Vorhersehbarkeit und Planungssicherheit gewährleisteten und auf Seiten der Verwaltung eine schnelle und rechtssichere Entscheidung ermöglichten“. Fraglich erscheint Thaetner, ob mit der heutigen Verfahrensweise die umfangreiche Bautätigkeit der 1920er Jahre möglich gewesen wäre. Viele andere Details werden in den weiteren Beiträgen des Buches skizziert, die Interessierten einen tiefen Einblick in den Wohnungsbau-Turbo der 1920er Jahre vermitteln. Herausgeber Steffen Adam ist Erfolg zu wünschen, wenn er in einem der dokumentierten Interviews äußert, dass er sich einen starken Anstoß erhofft, „wieder einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau in Deutschland zu etablieren.“

Steffen Adam, Reinhard Wenzel (Hg.): 100 Jahre GEHAG. Gegenwart und Zukunft des Solidarischen Wohnungsbaus | Verlag BeBra Wissenschaft, Berlin 2025. 160 Seiten, 39,90 Euro, oder bei der Berliner Landeszentrale für Politische Bildung für eine Pauschale von 7,00 Euro

„… und der Zukunft zugewandt“

„Wertebasierte“ Wohnungspolitik in der DDR und der BRD. Ein Systemvergleich. **Von Karin Baumert**

In einer angeblich „wertebasierten“ Demokratie ist das Menschenrecht auf Wohnen ein seltener Schatz. Angesichts der Schwierigkeiten, preiswerten Wohnraum zu finden, bleibt dieser Schatz den meisten Menschen verwehrt. Nun sind Menschenrechte nicht teilbar, d. h. die Meinungsfreiheit kann nicht gegen das Menschenrecht auf Wohnen aufgewogen werden. Dennoch diskutiert es sich in der Obdachlosigkeit nicht so gut und kultiviert wie auf der Couch im Eigenheim. Gern werden wohnungslose Menschen als Verlierer/innen der Gesellschaft angesehen. Der Zusammenhang zwischen Armut und z. B. Zwangsräumung wegen Eigenbedarf liegt auf der Hand. Wer davon betroffen ist, sieht die Obdachlosigkeit heranziehen. Immer häufiger treibt die Eigenbedarfsklage Menschen in den Selbstmord oder in handlungsunfähige Zustände.

Angesichts der dramatischen Lage auf dem Wohnungsmarkt sei ein Blick in die Geschichte erlaubt. Wie hat eigentlich die DDR seinerzeit die Wohnungsfrage gelöst? Zunächst hat die Regierung das als zentrale Frage für die weitere Entwicklung der Gesellschaft definiert, mit der Leitlinie: „Jedem eine Wohnung.“ Der gesellschaftliche Anspruch „Jedem seine Wohnung“ sollte der Zukunft vorbehalten bleiben.

Einige werden da innerlich aufschreien und eine Gleichmacherei wittern. „Das ist doch wettbewerbsverzerrend“, grummelt es auf der Couch im Eigenheim. Auf der Straße aber schüttelt man den Kopf. Hier wären es paradiesische Zustände, wenn jedem eine Wohnung zur Verfügung stünde. Hier sind wir an einer zentralen Frage: Soll das Wohnen zum Gemeingut werden, auf das jede/r Anspruch hat? Obdachlosigkeit ist die Kehrseite einer an Profiten orientierten Investorenpolitik mit Wohnungen sowie mit Grund und Boden. Eine auf Menschenrechten basierende Wohnungspolitik orientiert sich aber an dem Ziel „Wohnungen für alle“.

Doch wie ging das nun in der DDR? Der sozialistische Staat hatte den großen Vorteil, dass Grund und Boden kein Spekulationsobjekt in den Händen weniger waren, sondern sich in kommunaler Hand befand. Darum konnte der Wohnungsbau auch geplant und mit den Möglichkeiten des seriellen Bauens industriell realisiert werden.

Am Anfang stand die Planung

So wurde in zahlreichen Groß-, Mittel- und Kleinstädten an den Wohnungsbau herangegangen. Sogar in Dörfern, in denen aufgrund der genossenschaftlichen Organisation der Landwirtschaft der Bauer zum Arbeitnehmer wurde, sieht man heute noch die Neubauten. Die Plattenbauweise brauchte Betonwerke und Wohnungsbaukombinate. Man plante in großem Stil. Eine der ersten Großbausiedlungen war Leipzig-Grünau. Seit Jahrzehnten wird dieses Gebiet von Stadtsoziolog/innen begleitet. Bis heute wohnt man dort gern. Es folgten Halle-Neustadt, Berlin-Marzahn und später kam in der Hauptstadt noch Hellersdorf dazu.

Wer sich über das Ausmaß des sozialistischen Städtebaus einen Überblick verschaffen möchte, der besuche die „Gärten der Welt“. Mit einer Seilbahn fährt man auf den Kienberg und hat einen großartigen Ausblick auf die Städte der Zukunft, wenn die Wohnungsfrage gelöst sein wird: Durchgrünt, großzügig gestaltet und in scheinbar endloser Weite. Der Wohnungsbau war gut organisiert. Sechs Bauarbeiter/innen bildeten eine Brigade und montierten pro Schicht eine Wohnung aus Fertigteilen. Die waren im Werk vormontiert worden. Die Wohnungen waren nach Typen eingeteilt. Vom Typ WBS 90 werden viele schon einmal gehört haben. In Leipzig-Grünau arbeiteten zeitweise bis zu 5.000 Bauarbeiter/innen gleichzeitig in sieben Taktstraßen. Denn die DDR nahm es mit der Lösung der Wohnungsfrage ernst.

Häufig wird die Vergabe der Wohnungen als „nicht für alle frei zugänglich“ gebrandmarkt. Insbesondere die Bundesstiftung zur Aufarbeitung der „SED-Diktatur“ ist schnell im Urteil darüber, wer alles auf eine Wohnung warten musste, und wer bevorzugt wurde. Aus der Perspektive einer „freiheitlich-demokratischen Ordnung“, wie die der Bundesrepublik, kann man schon zu der Überzeugung kommen, dass in der DDR die Freiheit unterlaufen wurde. Denn hier regierte nicht der Markt, sondern sozialer Sachverstand, auf dessen Grundlage dann einige bevorzugt wurden. So kann das Wohnungsbauprogramm ohnehin nicht ohne die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen bewertet werden.

Frauen konnten sich scheiden lassen, bevor die erste Tasse flog. Sie waren ökonomisch selbstständig, und für ihre Kinder war von der Kita über das kostenlose Mittagessen bis zum Hort gesorgt. Aber das Beste an der Emanzipation à la DDR waren die männlichen Kollegen, die auch ihre Kinder von der Kita abholen mussten und darum die Arbeitszeit kinderfreundlich gestalteten. Die Kitas waren länger auf, aber es gab auch keine Teamsitzungen bis in den Abend hinein. Von drei Ehen wurden im Osten zwei geschieden – auch weil alleinerziehende Frauen bevorzugt eine neue Wohnung bekamen.

Aber der Städtebau in der DDR ging über den Wohnungsbau und über die Organisation des Alltags weit hinaus. Es wurden auch städtebauliche Höhepunkte geplant und gebaut. Die Karl-Marx-Allee war überhaupt der Anfang einer grundsätzlich neuen Idee von Stadt. Paläste sollten für Arbeiter/innen gebaut werden. Hier flanierte man gern. Der Fernsehturm mit seinem städtebaulichen Freiraum und den Wasserspielen lud zum Verweilen ein. In allen Städten der Republik gab es Kulturhäuser statt Shop-



Mehr als nur neue Häuser. Wohnungsneubau war in der DDR ein Kernelement der Sozial- und Gesellschaftspolitik. Profitinteressen der Immobilienwirtschaft spielten keine Rolle.

Foto: Matthias Coers

pingmalls. In den Ferien fuhr man nach Ostberlin in den Palast der Republik. Auch wenn in den großen Wohnsiedlungen der Wohnungsbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur immer einen Schritt voraus war; am Ende wohnte man in der Regel gern in einer modernen Wohnung.

Legendär ist auch die Kunst am Bau, die in vielfältiger Weise und in einer bestimmten Ikonographie von einer besseren Welt erzählt, die in den Lebensverhältnissen der meisten Menschen bereits angefangen hatte. Ein Besuch in Eisenhüttenstadt lohnt sich, um diesen Entwurf historisch einzuordnen. Bekannt sind der Fries von Walter Womacka am Haus des Lehrers am Alexanderplatz, aber auch das Kino International und das Gebäude des Berliner Verlages mit seinen farbigen Mosaikbanderolen, weithin sichtbar und frisch saniert.

„Westpaket“ als Mogelpackung

Mit dem Einigungsvertrag wurde die DDR durch die Bundesrepublik Deutschland abgewickelt. Obwohl zu dieser Zeit auch in kapitalistischen Ländern wie Schweden und den Niederlanden noch über die Hälfte der Städte in kommunalem Eigentum waren und in Wien immer noch sind, wurde hier konsequent marktradikal „Rückgabe vor Entschädigung“ verordnet. Und das, obwohl sogar noch das DDR-Übergangsparlament über Parteigrenzen hinweg für die Fortführung der Bodenverhältnisse votierte.

Der letztendlich zur Beschlussfassung gereifte Einigungsvertrag wurde den Ostparteien und der Bürgerbewegung bei einem Besuch in Bonn präsentiert. Die Grünen interessierten sich nicht dafür, die Bürgerbewegung blieb allein zurück und hatte keine Chance. Die letzte Fassung war, wie aus Insiderkreisen bekannt wurde, bereits in Bayern vorformuliert, als die Mauer noch nicht ganz gefallen war. Der Osten war von den Vorzügen des Westens so geblendet, dass man alles mit wehenden Fahnen begrüßte, was gut roch und nach Kaffee schmeckte. Doch dieses ganz große „Westpaket“ sollte sich schnell als Mogelpackung herausstellen. Funktionsfähige Betriebe wurden abgewickelt, um potenzielle Konkurrenz abzuwickeln. Umschulungsmaßnahmen vereinzelten den Widerstand. Mit Steuerabschreibungen floss westdeutsches Kapital in die Sanierung der Städte.

Was bleibt, ist die Interpretation der Geschichte. Was noch bleibt, ist die Frage: In welcher Stadt willst du leben? Hast du genügend finanzielle Mittel, dann kannst du dich entscheiden zwischen Eigenheim im Grünen oder Eigentumswohnung in der City. Gehörst du zu den vielen, die um eine Wohnung bangen müssen, fragst du vielleicht eher: In welcher Stadt wollen WIR zukünftig leben? Diese Frage ist so virulent, dass sich die Kämpfe um das Recht auf Stadt längst organisiert haben. Dann aber wirst du nach einer gemeinsamen und nicht mehr nach einer individualisierten Lösung suchen, und der Weg ist frei für die Städte der Zukunft. Aber das Menschenrecht auf freie Meinungsäußerung besteht für alle – auch als Voraussetzung für eine Geschichtsschreibung, die als Grundlage für die Zukunft dienen soll. Boden sollte Gemeingut sein, nur so wird Wohnen für alle möglich. Man muss die DDR nicht verklären, aber man braucht sie auch nicht verdammen, außer man gehört zu den Gewinner/innen der Gegenwart. Die jedoch werden immer weniger, darum der Zukunft zugewandt und ganz praktisch nicht nur an sich selbst gedacht. Jedem eine Wohnung wäre immer noch ein großer Fortschritt.

Kurzzeitvermietung eindämmen

Neukölln initiiert Musterverfahren zur Nutzungsuntersagung in Milieuschutzgebieten. **Von Rainer Balcerowiak**

In mehreren Berliner Bezirken soll jetzt gegen den Wildwuchs beim Angebot möblierter Wohnungen vorgegangen werden. Denn immer mehr Vermieter/innen nutzen eine Lücke im Mietrecht, um die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen zu umgehen, um jenseits aller Mietspiegelwerte Wohnungen für exorbitante Quadratmeterpreise von 30 Euro und mehr anzubieten. Laut Erhebungen der großen Vermittlungsportale betrifft das mittlerweile mehr als die Hälfte aller inserierten Wohnungsangebote in Berlin, besonders in begehrten Innenstadtlagen. Demnach stieg die Zahl der möblierten und/oder temporär inserierten Wohnungen 2023 auf rund 30.000.

Besonders lukrativ ist dieses Geschäftsmodell, wenn Wohnungen parzelliert angeboten werden, mit Einzelverträgen für jedes Zimmer. Es gibt Fälle, wo eine 80 qm-Wohnung dann insgesamt Einnahmen von 3.500 Euro pro Monat für den Vermieter einbringt, sagt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). „Diese Praxis nimmt überhand und führt dazu, dass der Anteil an bezahlbarem Wohnraum immer kleiner wird. Menschen mit geringen und mittleren Einkommen finden immer schwerer eine Wohnung“, beklagt der Stadtrat. Er schätzt, dass alleine in seinem Bezirk derzeit über 1.000 Wohnungen befristet und möbliert vermietet werden, und will jetzt dagegen vorgehen.

Die Handlungsspielräume sind allerdings begrenzt. Denn mietrechtlich hat der Bezirk keine Handhabe, da dies in die Kompetenz des Bundes fällt. Zwar hat die neue Regierung in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt, den Bereich möbliertes Wohnen schärfer zu regulieren, doch ob und wann das geschehen könnte, steht in den Sternen. Auch der Berliner Senat sieht keine Eingriffsmöglichkeiten.

Einen Hebel gibt es lediglich in den Milieuschutzgebieten der Bezirke, auf Grundlage des Baugesetzbuches. Da die Satzungen dieser Gebiete einen Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung beinhalten und Nutzungsänderungen genehmigt werden müssen und auch untersagt werden können, will Biedermann jetzt aktiv werden. Man habe mehrere Musterverfahren eingeleitet, um „Wohn-Zeit-Modelle“ wieder in reguläre Mietverhältnisse zu überführen und sei zuversichtlich, „dass unsere neue Verwaltungspraxis einer etwaigen gerichtlichen Überprüfung standhält“, so Biedermann.

Nur beschränkte Möglichkeiten

Außerhalb der Milieuschutzgebiete habe man aber keine Handhabe, daher sei es „zentral, dass die neue Bundesregierung hier schnell tätig wird und der Profitmaximierung einen generellen Riegel vorschiebt“, so Biedermann auf *MieterEcho*-Nachfrage. Auch gegen „regulär“, also unbefristet vermietete, möblierte und entsprechend teure Wohnungen, kann der Bezirk nichts unternehmen. Eine Möblierung allein biete keine Möglichkeit, eine Nutzungsuntersagung auszusprechen. Hier gebe es aber Regeln zu zulässigen Möblierungszuschlägen. Das müsse im Zweifelsfall individuell zivilrechtlich geklärt werden.



Wohnung parzellieren, temporär anbieten und 3.500 Euro pro Monat für 80 qm kassieren.

Foto: Peter Homann

Biedermann sieht da den Bundesgesetzgeber in der Pflicht: „In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Berlin brauchen wir klare Regeln, die verhindern, dass mit der Wohnungsnot Kasse gemacht wird. Das darf nicht den einzelnen Mieter/innen überlassen bleiben, sondern es muss möglich sein, gegen Missbrauch vorzugehen und empfindliche Bußgelder zu verhängen.“

Letztendlich werden Gerichte darüber entscheiden, ob das Neuköllner Vorgehen gegen möblierte Kurzzeitvermietungen rechtmäßig ist. In Kreuzberg-Friedrichshain hatte ein Vermieter gegen eine entsprechende Verfügung Klage eingereicht, diese aber wieder zurückgezogen. Eindeutig sind derartige Fälle allerdings dann, wenn die möblierte, temporäre Vermietung mit Grundrissveränderungen in einer Wohnung einhergehen, denn die sind in Milieuschutzgebieten ohne Genehmigung generell unzulässig, bestätigte das Verwaltungsgericht in einem Fall aus Neukölln.

Doch selbst wenn Neukölln und andere Bezirke Erfolg haben sollten, bleibt das ein Tropfen auf den heißen Stein. Denn die Untersagungen von Nutzungsänderungen betreffen nur Wohnungen in Milieuschutzgebieten und sind darüber hinaus nicht anwendbar.

Monopoly geht weiter

Dubiose Restitutionspläne und Planungen im Sinne der Immobilienlobby am Molkenmarkt. **Von Nicolas Šustr**

Sie glaube, die Berliner/innen interessierten sich „nicht so doll“ für den Molkenmarkt, sagt Berlins ehemalige Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke). „Aber dass an diesem Ort sozusagen ein reaktionäres Stadtentwicklungsprojekt rekrutiert wird, das muss eine progressive Stadtgesellschaft interessieren. Und deshalb ist es auch wichtig, sich darauf in der Debatte zu fokussieren, ohne andere städtische Entwicklungsthemen zu vergessen“, unterstreicht Lompscher Mitte Mai bei der Veranstaltung „Geld.Macht.Stadt.“ der Linke-nahen Rosa-Luxemburg-Stiftung in deren Zentrale am Berliner Ostbahnhof.



Das Areal am Molkenmarkt ist zum Symbol des Kampfes um die Innenstadtentwicklung geworden. Foto: Matthias Coers

Auf dem Podium sitzen mit dem Architekturtheoretiker Philipp Oswalt und der Linke-Bundestagsabgeordneten Katalin Gennburg zwei Menschen, die direkt mitmischen im Kampf um die Zukunft des Molkenmarkts. Wenige Tage zuvor haben sie gemeinsam eine Strafanzeige gestellt „wegen Veruntreuung öffentlichen Vermögens“ und weiterer in Betracht kommender Straftaten.

Es geht um die laut Medienbericht beabsichtigte Teilrestitution von Flächen des ehemaligen Berlinischen Gymnasiums zum Grauen Kloster rund um die Klosterruine am Molkenmarkt-Areal. Angezeigt haben sie den aktuellen Finanzsenator Stefan Evers (CDU), den einstigen Finanzsenator Thilo Sarrazin (damals SPD) sowie den ehemaligen Senatsbaudirektor Hans Stimmann (SPD). Laut *Tagesspiegel* streben der aktuelle Finanzsenator sowie die Stiftung Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster einen Vergleich um die strittigen Grundstücke an. Eine Million Euro sowie Teilflächen des Areals soll sie vom Land Berlin bekommen. Damit soll ein seit 2019 laufendes Verfahren ohne Urteil beendet werden. Allerdings hatte das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen das Ansinnen der Stiftung bereits im Februar 1999 zurückgewiesen.

Gennburg und Oswalt argumentieren, dass laut verfügbaren Unterlagen die Grundstücke seit 1574 ohne Unterbrechung der Stadtgemeinde Berlin und ihren Rechtsnachfolgerinnen gehörten, es also nichts zu restituieren gibt. In der Anzeige werden auch verschiedene persönliche Verquickungen der Amtsträger aufgelistet.

Baubeginn steht in den Sternen

Weiter geht es nur zäh voran beim aktuellen Teil der Molkenmarkt-Bebauung. Derzeit läuft ein Realisierungswettbewerb für den ersten Teil des ersten Blocks, der direkt an der Ecke Grunerstraße/Mühlendamm liegt. Die Sieger sollen im August gekürt werden. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Bebauung der künftig angrenzenden Parochialgasse nicht Teil des Wettbewerbs ist. Beobachter vermuten, dass sich Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt (parteilos, für SPD) hier die Möglichkeit offenhalten will, historisierende Wiederaufbauten zu realisieren. Diese stünden allein schon wegen immenser Baukosten im Gegensatz zum Vorhaben, günstigen Wohnraum zu schaffen.

„Der Bebauungsplan für den Molkenmarkt ist zum Inbegriff der Frage geworden, ob es ein Recht auf Innenstadt für alle Berliner/innen gibt“, sagt Linke-Politikerin Katalin Gennburg zum *MieterEcho*. „Als Linke muss ich feststellen, dass die SPD sich auch deshalb 2023 für die CDU als Koalitionspartnerin entschied, um die Politik für die Immobilienlobby durchzusetzen, statt die Hauptstadt ihren Bewohner/innen zurückzugeben.“

Selbst nach Entscheid des Realisierungswettbewerbs werden noch Jahre ins Land gehen, bis überhaupt gebaut wird. Denn realisiert werden soll das ganze Quartier mit rund 500 geplanten Wohnungen in einem Rutsch. Der ansonsten stets propagierte schnelle Wohnungsbau scheint hier keine Rolle zu spielen.

„Am Molkenmarkt können wir sehen, dass Stillstand und Planungsverzögerungen für diese Koalition der Reichen im Zweifelsfall besser sind als günstige Sozialwohnungen direkt hinter dem Roten Rathaus“, sagt Gennburg dazu. Mit der Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt sitze die Lobbyistin für den Stadtumbau zugunsten teurer Townhouses und Luxusappartements direkt in der Regierung. „Dass das Ringen um den Molkenmarkt nun schon zehn Jahre dauert, offenbart die ganzen Abgründe der unsozialen Stadtentwicklungspolitik unter einer SPD-geführten Bauverwaltung“, so Gennburg weiter.

Erfolg in letzter Minute

Das Kuchen-Kaiser-Haus am Oranienplatz konnte von einer Genossenschaft erworben werden.

Von Hermann Werle



Der zähe Kampf der Mieter/innen im traditionsreichen Kuchen-Kaiser-Haus hat sich gelohnt.

Foto: Sammlung Peter Plewka / FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum

Nach langer Zeit des Bangens kann die Hausgemeinschaft im Kuchen-Kaiser-Haus am Oranienplatz in Kreuzberg aufatmen, die Senatsverwaltung gab grünes Licht für den benötigten Kredit zum Erwerb des geschichtsträchtigen Hauses.

Wer früher eine feine Torte naschen oder bestellen wollte, war am Oranienplatz an der richtigen Adresse. Über 100 Jahre sorgte Kuchen-Kaiser für exzellente Torten und lieferte diese per Zeppelin sogar bis nach New York. Der einstige Hoflieferant war immer auf der Höhe der Zeit, nutzte früh Automobile zur Auslieferung und investierte auch in gerade auf den Markt kommende Eismaschinen. Kuchen-Kaiser spielte in der gleichen Liga wie die berühmte Sacher-Torte aus Wien. In der Zeit des Faschismus fanden zwei jüdische Männer – ein Stammgast und ein alter Schulfreund – Unterschlupf in den Backräumen, „bis es dem Chef gelang, die Bedrohten ins Ausland zu schaffen“, wie es auf der Homepage des Bürgervereins Luisenstadt heißt.

Mit den Torten ist es schon über zehn Jahre vorbei, und seit zwei Jahren sahen sich auch die Mieter/innen in Gefahr. Über drei Generationen gehörte das Haus der Familie Fluss, bis der letzte aus der Familie im Mai 2023 verstarb. Hans Ulrich Fluss war ein Liebhaber der Fliegerei und Chronist des Oranienplatzes. Die Immobilie sicherte ihm regelmäßige Einkünfte, ohne dass er die Mieterhöhungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft hätte, was die Hausgemeinschaft ihrem „Miethai Uli“ sehr dankte. Nun aber schrillten die Alarmglocken. Was sollte aus dem Haus werden, wenn es auf dem freien Wohnungsmarkt verkauft würde?

Man konnte es sich ausmalen. Die Mietergemeinschaft mit 25 Haushalten wurde zusammengetrommelt. Nach intensiver Diskussion kam man zu dem Entschluss, Kontakt zu der fünfköpfigen Erbengemeinschaft aufzunehmen, um den Kauf der Immobilie durch eine Genossenschaft zu verhandeln. Eine solche war nach Recherchen und Gesprächen bald gefunden. Die folgenden Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft erbrachten einen fairen Preis. Nichtsdestotrotz galt es eine Menge Kohle für eine nicht unerhebliche Genossenschaftseinlage aufzubringen. Die Mietparteien stimmten dennoch zu. Schließlich wäre somit eine stabile Miete und der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen gewährleistet, ein Luxus auf dem angespannten Wohnungsmarkt, den man finanziell irgendwie stemmen würde. Genossenschaft, Mieter/innen und die Erbengemeinschaft wurden sich einig, ein seltenes Glück. Die SelbstBau e.G. stellte den Förderantrag bei der IBB am 30. Juni 2024, also noch vor der Haushaltssperre, es schien alles in trockenen Tüchern.

Ein zäher Weg zum Happy End

Doch nun wurde es sehr zäh. Der Senat ließ vermelden, dass es Probleme bei der Sanierung von Häusern in der Kastanienallee gebe. Bei dem als „Tuntenhaus“ bekannten queeren Hausprojekt hatte die SelbstBau eine Förderung nach dem Programm „Soziale Wohnraummodernisierung 2023“ (SWM 2023) in Anspruch nehmen wollen. Allerdings musste die Genossenschaft feststellen, dass durch den immensen Sanierungsaufwand eine Miete von 6 Euro/qm betriebswirtschaftlich nicht zu realisieren war. Diese Miethöhe darf laut Förderrichtlinie jedoch nicht überschritten werden. Ein Faktum, welches das Förderprogramm SWM 2023 zu einem lahmen Pferd werden lässt, welches wegen der unrealistisch gedeckelten Miete kaum genutzt werden kann. Es dauerte, aber durch Nachverhandlungen konnte eine Einigung erreicht werden. Ansonsten, so hieß es, wäre die IBB damit beschäftigt, Anträge des Sozialen Wohnungsbaus zu bearbeiten. Den Mieter/innen am Oranienplatz lief derweil die Zeit davon. Der Erbengemeinschaft, die ganz im Sinne des vorherigen Eigentümers, dem „Miethai Uli“, die soziale Nutzung einem möglichst hohen Gewinn vorzog, drohte in Kürze die Zahlung von Erbschaftssteuern, was den Deal hätte platzen lassen können. Im April endlich die erlösende Nachricht: Der Kredit ist bewilligt. „Nach zwei Jahren hoffen, bangen, stolpern“, so die erleichterte Hausgemeinschaft, „ist unser Haus gerettet, dem freien Markt abgetrotzt im sicheren Hafen der Genossenschaft gelandet.“

Gemeinsam gegen überhöhte Heizkosten

Auch landeseigene Wohnungsunternehmen zocken Mieter/innen ab.
Von Niklas Schenker



Niklas Schenker
ist Sprecher für Mieten, Wohnen, Bauen der Fraktion Die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus.
Foto: Privat

Neben den steigenden Mieten sind auch die immer weiter steigenden Heizkosten eines der größten Probleme für Mieter/innen. Viele Vermieter rechnen Heiz- und Warmwasserkosten falsch ab – zu Lasten der Mieter/innen. Seit 2014 besteht die Pflicht, zentrale Wärmemengenzähler in Heizkellern zu verbauen. Gibt es keinen solchen Zähler, haben Mieter/innen laut Heizkostenverordnung das Recht, die Heiz- und Warmwasserkosten pauschal um 15% zu kürzen. Dieses Kürzungsrecht wird bislang viel zu selten genutzt. Die Linke hat sich jetzt vorgenommen, das zu ändern, und einen bundesweiten Heizkosten-Check gestartet.

Im Herbst 2024 haben wir Mieter/innen bundesweit aufgerufen, uns ein Foto oder einen Scan ihrer letzten jährlichen Nebenkostenabrechnung zu schicken. So lässt sich schnell prüfen, ob korrekt abgerechnet wurde und zentrale Wärmemengenzähler verbaut sind oder nur per Formel die Heizkosten ausgewiesen werden. Wenn das der Fall war, helfen wir beim Zurückholen des zu viel gezahlten Geldes. In vielen Nebenkostenabrechnungen stecken weitere Fehler, aber diese Aktion konzentriert sich auf die Heiz- und Warmwasserkosten.

Dabei wurde schnell deutlich, welche Ausmaße das Problem hat. So sind an der Karl-Marx-Allee in Mitte schätzungsweise 1.650 Wohnungen betroffen. Eigentümerin ist das landeseigene Wohnungsunternehmen WBM. Viele Unterstützer/innen waren deshalb an den Haustüren, sind mit den Mieter/innen ins Gespräch gekommen und wurden zu einer Versammlung eingeladen, zu der Ende Januar mehr als 100 Mieter/innen gekommen sind. Dort wurde nicht nur über die Rechtslage aufgeklärt, sondern auch dafür gesorgt, dass direkt vor Ort zahlreiche Mieter/innen Widerspruch gegen ihre letzte Nebenkostenabrechnung eingelegt haben.

Gemeinsam gehen die Mieter/innen nun gegen die WBM vor und versuchen sich 15% der Kosten ihrer letzten Heizkostenabrechnung zurückzuholen. In vier Fällen haben Mieter/innen zwar bereits Geld erstattet bekommen – oft in Höhe von bis zu 150 Euro. Doch die WBM verweigert bislang eine Einigung für alle Mieter/innen mit dem Verweis darauf, dass das Kürzungsrecht nicht bestehe, wenn der Einbau zentraler Wärmemengenzähler „wirtschaftlich unzumutbar“ sei. Der Konflikt mit der WBM dauert also an.

Der Heizkostencheck im Internet:
www.die-linke.de/mitmachen/kampagnen/heizkostencheck

Große Resonanz bei Betroffenen

Hinweise von Mietrechtsanwält/innen und eigene Recherchen zeigen: Auch in anderen Wohnungsbeständen der WBM haben Mieter/innen ein Kürzungsrecht. Die WBM hat 2023 einen hausinternen Messdienst aufgebaut. In 20 Liegenschaften der WBM wurden die Heizkosten von diesem allerdings nicht nach individuellem Verbrauch, sondern nach Wohnfläche abgerechnet. Auch in diesen Fällen haben Mieter/innen deshalb das Recht, sich 15% der Heizkosten erstatten zu lassen. Bei einigen Mieter/innen hat das bereits funktioniert, aber die meisten Betroffenen wissen nichts von ihrem Recht.

Es ist mehr als erklärungsbedürftig, dass ein landeseigenes Wohnungsunternehmen bislang versäumt hat, die Mieter/innen proaktiv darauf aufmerksam zu machen, dass sie ein Kürzungsrecht ihrer Heizkosten haben. Parlamentarische Anfragen, die ich gestellt habe, um an die Adressen der betroffenen Wohnungen zu kommen, sind bislang leider erfolglos geblieben. Hier verweigert die WBM die Herausgabe der Daten und begründet dies mit dem Datenschutz. Aber wir bleiben dran. Wir wollen und werden uns die Adressen besorgen, die betroffenen Mieter/innen bei Haustürgesprächen über ihre Rechte informieren und gemeinsam dafür sorgen, dass sie Geld von der WBM zurückbekommen, das ihnen zusteht!

Auch andernorts stößt der Heizkostencheck auf große Resonanz. Am Mariendorfer Weg in Neukölln haben acht Häuser Anspruch auf Erstattung. Zur ersten Mieter/innen-Versammlung im April kamen über 40 Menschen – jetzt wird gemeinsam Widerspruch eingelegt. Aktivitäten gibt es auch im Afrikanischen Viertel im Wedding. Denn es geht um praktische Solidarität im Kampf gegen unlautere Praktiken von Vermietern.



Mieter/innen der WBM fordern Heizkosten zurück. Foto: Matthias Coers

Großunterkunft für Geflüchtete

Bezirke beklagen fehlende soziale Infrastruktur und fordern verbindliche Zusagen für das geplante Areal an der Hasenheide.

Von Oliver Rast

Dumpfe Geräusche dringen nach draußen. Hämmern, sägen, bohren. Das Areal ist lückenlos eingezäunt. Kameras scheinen jeden Schritt und Tritt auf dem Gelände einzufangen, Schilder verweisen auf einen Wachschutz. Bereits seit Ende 2022 steht der zehnstöckige Gebäudekomplex mit insgesamt 32.000 qm Bürofläche leer. Zuvor wuselten Hunderte Beschäftigte der Deutschen Rentenversicherung (DRV) durch diesen imposanten Koloss mit seinen spiegelnden Fensterfronten an der Hasenheide 23-27, zwischen Hermannplatz und Südstern in Kreuzberg, an der Nahtstelle zu Neukölln.

Seit November 2024 ist klar, wie die künftige Nutzung aussehen soll. Da beschloss der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses, das Gebäude anzumieten. Künftig sollen dort Geflüchtete untergebracht werden, deshalb der Umbau seit Jahresbeginn. Das Gebäude werde von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) im Auftrag des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) angemietet, „damit dort geflüchtete Menschen wohnen können“, bestätigt der Pressesprecher der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung, Stefan Strauß, gegenüber dem *MieterEcho*. Und: „Es ist Platz für maximal 1.063 Menschen.“

Zum Teil soll der Standort Hasenheide von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie als Erstaufnahme- und Verteilzentrum von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen ab 14 Jahren genutzt werden. Dafür sind rund 240 Plätze vorgesehen. Der Aufenthalt beschränke sich auf einen sehr kurzen Zeitraum, sagt Strauß. Also bis entschieden wurde, „ob ein junger Mensch in ein anderes Bundesland verteilt wird oder in einer spezialisierten Clearingeinrichtung des Landes Berlin verbleibt.“ Der größere Teil des Gebäudes werde als Aufnahmeeinrichtung des LAF fertiggestellt.



Über 1.000 Geflüchtete sollen ab 2026 in diesem Gebäude untergebracht werden. Foto: Matthias Coers

Bezirke sind eher skeptisch

Bis dahin wird noch viel zu tun sein. Vor allem müssen die Grundrisse geändert werden. Um Zimmer, Gemeinschafts- und Nebenräume, Sanitäranlagen und Teeküchen zu schaffen. Kurz: aus Büros muss Wohnraum werden. Das kostet. Allein die monatliche Miete wird nach Senatsangaben bei 1,22 Millionen Euro liegen – inklusive Vorauszahlungen für Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten. Im Mietpreis sind allerdings die vermieterseitigen Kosten für Herrichtung und Umbau enthalten.

Vermieter der Immobilie ist die Kaphag. Der Unternehmensgruppe gehören auch Filetgrundstücke wie das Kant Dreieck oder die Checkpoint Arcaden. Und eben das „BIC“, wie der Ex-Sitz der DRV auf der Firmenpage heißt, wo das Gebäude als „erfolgreiches Investment“ gepriesen wird. Eröffnen soll die Flüchtlingsunterkunft im 2. Quartal 2026. Im Idealfall, denn Probleme bei der Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren oder bei den Baumaßnahmen könnten den Termin verzögern, räumt der Sprecher der Senatsverwaltung ein.

Die betroffenen Bezirke reagieren verhalten. Die Leiterin der Pressestelle vom Bezirksamt (BA) Friedrichshain-Kreuzberg, Sara Lühmann, sagte auf *MieterEcho*-Anfrage, dass sich das BA und die sozialen Träger vor Ort einig seien: „Die Bedarfe im Sozialraum müssen in der Planung durch das Land verbindlich berücksichtigt und finanziert werden.“ Bezirk und Träger im Kiez müssten mit ausreichenden, zusätzlichen Mitteln ausgestattet werden, um Angebote in der Unterkunft zu schaffen und die soziale Infrastruktur auszubauen. Doch was das konkret bedeutet, ist bislang unklar.

Skeptischer äußerte sich Sandra Beier, Pressereferentin vom BA Neukölln, gegenüber dem *MieterEcho*. Die soziale Infrastruktur in dem Gebiet sei bereits am Limit, „die Situation wird durch eine Großunterkunft keinesfalls verbessert.“ Ferner sei die Nähe zum Hermannplatz für ankommende junge Menschen, die Perspektiven aufgezeigt bekommen sollten, problematisch. Denn rund um den Platz agierten „Akteure der organisierten Kriminalität, die bewusst junge Menschen rekrutieren.“ Ein Abrutschen in die Illegalität drohe. Das klingt ein wenig nach Stimmungsmache, sozusagen dumpfe Geräusche aus der Bezirksverwaltung und nicht nur aus dem im Umbau befindlichen Koloss an der Hasenheide.

Rückschau und Ausblick

Im Jahr 2014 entstand der Film „Mietrebellen“. Spurensuche bei einem Kiez-Ratschlag.

Von Peter Nowak



Szene aus dem Film „Mietrebellen“. Senior/innen besetzten 2012 ihre von Schließung bedrohte Tagesstätte.

Foto: Matthias Coers

2014 haben Matthias Coers und Gertrud Schulte Westenberg mit dem Film „Mietrebellen“ nicht nur den vielfältigen Kampf um das Recht auf Wohnen in Berlin dokumentiert. Sie haben mit dem Titel auch den vielen Menschen einen Namen gegeben, die einfach nicht aus ihren Wohnungen verdrängt werden wollten.

Was ist aus den Mietrebell/innen geworden, die vor mehr als 10 Jahren im Film, der in 25 Ländern aufgeführt wurde, zu sehen waren? Mit dieser Frage befassten sich Teilnehmer/innen eines Ratschlags Anfang April 2025 im Kiezhaus Agnes Reinhold. Darunter auch drei Betroffene, die damals zu den Besetzer/innen des Hauses Stille Straße 10 in Pankow gehörten. Damit wollten sie die Schließung ihres Seniorentreffpunkts verhindern.

Die Aktion hat seinerzeit für viel Aufmerksamkeit gesorgt. Schließlich werden in Deutschland Besetzungen noch immer als Jugendkultur eingestuft. Die drei Senior/innen sind heute noch stolz auf ihre Aktion, mit der sie verhindert haben, dass die Einrichtung geschlossen wurde. Unter dem Dach der Volksfürsorge existiert so bis heute eine Begegnungsstätte für Jung und Alt in der Stillen Straße.

Über ihren Kampf berichtet das Buch „Die unbeugsamen Alten der Stillen Straße 10“, das in der Reihe Rohnstock Biografien erschienen ist. Auf der Titelseite des Buches findet sich ein Foto mit der Szene, die auch im Film Mietrebellen zu sehen ist. Ein knappes Dutzend Senior/innen, überwiegend Frauen, halten fröhlich lachend ein Transparent mit der Parole „Dieses Haus ist besetzt“ in die Höhe. Die Aktion wurde zum Vorbild für andere Betroffene. 2012 protestierten auch in der Palisadenstraße Senior/innen gegen massive Mieterhöhungen. Die Initiative nannte sich „Palisadenpanther“ mit Bezug auf die Seniorenorganisation Graue Panther. Damals traf man auf vielen Mietenprotesten den Grauen Block, Senior/innen, die gegen ihre Verdrängung kämpfen.

Immer neue „Mietrebell/innen“

2013 hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Eigentümer der Einrichtung dann eine Vereinbarung geschlossen, die vorsah, dass die Mieter/innen zu bezahlbaren Konditionen in ihren Wohnungen bleiben konnten. Wie die unbeugsamen Alten aus der Stillen Straße haben auch die Palisadenpanther einen Erfolg erzielt. Aber genau diese kleinen Siege der Mietrebellen werden oft zu schnell vergessen oder gar nicht vermittelt. So entsteht der Eindruck, die Berliner Mietenbewegung wäre gescheitert. Dieser falsche Eindruck stellt sich ein, wenn nur auf die schwankenden Teilnehmerzahlen der Großdemonstrationen geblickt wird.

Doch die Grundlage der Berliner Mietrebell/innen sind solidarische Nachbarschaften, die sich gemeinsam gegen Mieterhöhungen und Verdrängung wehren. Im Film spielen sie die zentrale Rolle. Beim Ratschlag wurde deutlich, dass es diese solidarischen Nachbarschaften noch immer gibt. So berichtete Timo Steinke von der Initiative „Wem gehört der Laskerkiez?“ über die mehr als vierjährige Arbeit in ihren Stadtteil. Luxusneubauten, wie z. B. den Ostkreuz-Campus konnten sie nicht verhindern. Doch durch die nachbarschaftliche Solidarität wurde die Kündigung von kleinen Läden im Kiez zurückgenommen. Viele Mieter/innen wandten sich bei Problemen mit den Eigentümern an die Initiative.

Von der Bedeutung nachbarschaftlicher Solidarität berichtete auch eine Mieterin des Hafenplatzes. Dort sollte 2024 günstiger Wohnraum abgerissen werden. Die Bewohner/innen wehrten sich mit der Parole „Hafenplatz bleibt“. Mittlerweile sind die Abrisspläne vom Tisch. Doch die Zukunft der Bewohner/innen ist noch längst nicht gesichert. Über eine längerfristige Organisierung von Mieter/innen sprachen Andreas Hüttner vom *MieterEcho*, Karin Baumert vom Bündnis Zwangsräumung verhindern sowie Aktive des Bündnisses Mietenwahnsinn und der Mieter/innengewerkschaft.

Der Ratschlag zeigte, es gibt sie noch, die Berliner Mietrebell/innen. Und besonders erfreulich: Immer wieder kommen neue dazu. Wie sagte eine der Seniorinnen aus dem Film Mietrebellen: „Warum wir alte Leute noch mal demonstrieren müssen, das ist mir wirklich ein Rätsel. Aber wir müssen.“

„Packen wir es an!“

Interview mit den Weddinger Vertreter/innen für den Delegiertenrat.

Auf der Mitgliederversammlung der Berliner MieterGemeinschaft im Bezirk Wedding am 18. März wurden Katharina Mayer und Philipp Möller als Delegierte gewählt.

MieterEcho: Sie wurden als Delegierte für den Bezirk Wedding gewählt. Können Sie sich kurz vorstellen?
Philipp Möller: Ich engagiere mich seit über zehn Jahren an verschiedenen Stellen der Berliner Mietenbewegung. 2015 bin ich in der Berliner MieterGemeinschaft aktiv geworden und habe die Bezirksgruppe Wedding mitgegründet. Ich kenne den Verein aus verschiedenen Perspektiven, über viele Jahre hinweg war ich Teil der *MieterEcho*-Redaktion und habe als Teil der „Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau“ (INKW) die Veranstaltungsreihe „Vergessene Utopien des Wohnens“ mitorganisiert.
Katharina Mayer: Seit 2016 bin ich in der Bezirksgruppe Wedding aktiv. Von 2016-2021 war ich auch stadtentwicklungspolitische Sprecherin für die Linke in der BVV Mitte. Als Mandatsträgerin hatte ich den Anspruch, mietenpolitische Kämpfe in das Bezirksparlament zu tragen. Bis vor Kurzem habe ich außerdem die kostenlose Mieterberatung im Bezirk Neukölln koordiniert, Mieterversammlungen organisiert und Mieter/innen beraten, u. a. zum bezirklichen Vorkaufsrecht, Wohnungsmängeln, Eigentumsumwandlung.

Wie ist die wohnungspolitische Situation im Bezirk und was sind die drängendsten Probleme?
K. M.: Wie überall in Berlin ist die Situation für Mieterinnen und Mieter im Wedding äußerst schwierig. An vielen Ecken sieht man deutliche Gentrifizierungstendenzen, viele luxuriöse Neubauten sind entstanden und Altbauten wurden aufwendig modernisiert. Mieter/innen mit geringen Einkommen haben kaum noch Chancen, eine bezahlbare Wohnung zu finden.
P. M.: Die Koloniestraße 10 und die Häuser auf dem Bayer-Gelände im Mettmannkiez sind akut vom Abriss bedroht. Im Brunnenviertel, wo viele Menschen mit wenig Geld wohnen, laufen in den kommenden Jahren viele Sozialbindungen aus. Nach und nach verschwinden die letzten bezahlbaren Wohnungen aus dem Arbeiterkiez.

Sie sind in der Bezirksgruppe Wedding aktiv. Was macht Ihre Bezirksgruppe und was sind Ihre nächsten Vorhaben?
K. M.: Wir haben Kiezspaziergänge organisiert, etwa zu einem Sanierungsgebiet im Gesundbrunnen und dem „Silicon Wedding“, einem geplanten Gewerbegebiet direkt am Humboldthain. Während der massiven Gaspreissteigerungen haben wir auf Veranstaltungen zu Betriebskosten informiert. Zuletzt standen die Erneuerung und Demokratisierung des Vereins im Vordergrund unserer Aktivitäten, hierzu haben wir auch das Papier „BMG neudenken“ verfasst.
P. M.: Eines unserer Mitglieder hatte eine Eigenbedarfskündigung, die wir bis zur Räumungsklage begleitet haben. Eigenbedarfskündigungen bilden daher einen weiteren Schwerpunkt unserer Arbeit. Als Nächstes machen wir im Juni eine Mieterversammlung wegen der Entmietung eines Hauses durch einen privaten Vermieter.

Stehen Sie im Austausch mit anderen mietenpolitisch Aktiven im Bezirk?
P. M.: Wir treffen uns im Stadtteilladen „Rote Ella“, der zum Stadtteilkommitee Wedding gehört, mit denen wir eng verbunden sind. Aber auch mit „Hände weg vom Wedding“ und der Ortsgruppe von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ stehen wir im Austausch. Ich selbst bin auch in der Linkspartei aktiv, insofern gibt es auch dort direkte Überschneidungen zu deren Basisorganisationen.

Was möchten Sie anderen Delegierten oder Bezirksgruppen noch mitteilen?
K. M.: Jetzt ist ein super Moment, um die MieterGemeinschaft aktiv mitzugestalten. Wir wollen, dass der Verein mittels Organizing Mieter/innen gezielt organisiert und dafür sorgen, dass die kritische Stimme der MieterGemeinschaft künftig durch eine moderne Öffentlichkeitsarbeit gehört wird.
P. M.: Gerade jetzt in diesen finsteren Zeiten brauchen wir starke Mieterorganisationen und in der BMG liegt unheimlich viel Potential. Wenn uns der Neuaufbau der BMG gelingt, gibt es eine starke Organisation für die Mieter/innen zu gewinnen. Packen wir es an!

Das Interview führte Andreas Hüttner.

Informationen und Kontakt zu den Bezirksgruppen siehe Seite 31.

Gewählte Delegierte

Weitere gewählte Delegierte s.a. MieterEcho 449, Seite 2.

Bezirk	Delegierte	Stellvertreter/innen
Reinickendorf	Johannes K. Reinhard Tantow	Klaus Mucha
Charlottenburg	Ünal Iğde Emilia Mittag	Thomas Dallmer
Schöneberg	Claudia Baier Stephan Hesse	Dieter Bilek Andrea Pfau
Köpenick	Christian Boldt Anne Matthies	Susanne Knütter
Hellersdorf	Andreas Günzler	Eleonore Büsing
Weißensee	Heike Bolt Markus Hänelt	–



Illustrationen Mietrecht: nmp

Mietermehrheit in einem Mietvertrag

Mieter/innen fragen – wir antworten.
Von Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

Ich habe mich von meinem Partner getrennt, bin aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen und habe gekündigt. Darf der Vermieter die Kündigungsbestätigung verweigern?
Sofern Sie mit Ihrem Expartner den Mietvertrag zusammen abgeschlossen haben, muss der Vermieter die Kündigung nicht akzeptieren. Einen gemeinsamen Mietvertrag können Sie nur gemeinsam kündigen. Demnach ist eine Kündigung, die Sie alleine unterschrieben haben, nicht gültig, sie beendet weder das Mietverhältnis insgesamt, noch nur für Sie. Sofern Sie das Mietverhältnis beenden möchten, müssen Sie die Kündigung beide unterzeichnen. Das bedeutet, dass auch Ihr Expartner dann bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ebenfalls die Wohnung räumen muss und Sie diese an den Vermieter zurückgeben müssen.

Wie komme ich dann aus dem Vertrag, wenn mein Expartner in der Wohnung bleiben will?
Die Entlassung eines/einer von mehreren Mieter/innen aus dem Mietverhältnis ist nur im Zusammenwirken aller am Mietvertrag beteiligten Mieter/innen möglich. Wenn Sie und Ihr ehemaliger Partner sich einig sind, können Sie den Vermieter darum bitten, einen Änderungsvertrag abzuschließen mit dem Inhalt, dass Sie zu einem bestimmten Zeitpunkt aus dem Mietvertrag ausscheiden und Ihr ehemaliger Partner alleiniger Mieter wird. Verpflichtet ist der Vermieter dazu nicht.

Wenn Sie miteinander verheiratet sind und die Scheidung betreiben, kann das Familiengericht die Wohnung auf Antrag als Ehewohnung einer Seite zuweisen (Wohnungszuweisungsverfahren), dann muss der Vermieter den ausziehenden Ehepartner aus dem Mietvertrag entlassen. Aber auch ohne das gerichtliche Wohnungszuweisungsverfahren haben Eheleute die Möglichkeit, nach der Scheidung die Entlassung eines der Beteiligten aus dem Mietvertrag zu erzwingen. Der Mietvertrag bleibt in beiden Fällen zu den bisherigen Bedingungen bestehen. Hierzu sollten Sie sich von den Anwält/innen beraten lassen, die Sie im Scheidungsverfahren vertreten.



Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz berät in Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92; Mitte, Tucholskystraße 32; Neukölln, Sonnenallee 101 und in Zehlendorf, Kirchstraße 1/3.
Foto: Matthias Coers

Die Änderung des Mietvertrags hat der Vermieter bereits mit der Begründung abgelehnt, dass das Einkommen meines Expartners nicht ausreichend sei. Was kann ich nun tun?
Das ist ein häufiger Grund für das Ablehnen eines solchen Änderungsvertrages. Sie können dann nur anbieten, eine andere Person statt Ihrer in den Mietvertrag aufzunehmen. Aber auch hierauf

haben Sie keinen Anspruch. Ist Ihr Expartner nicht bereit, ebenfalls zu kündigen, bleibt Ihnen nur, gegen Ihren Expartner nach Beendigung der Partnerschaft zivilrechtlich seine Mitwirkung an der Kündigung durchzusetzen.

Das möchte ich aber meinem Expartner nicht antun. Gibt es keine andere Lösung?
Sofern Ihr Vermieter die anderen Lösungen nicht akzeptiert, ist dieses die einzige Lösung. Wenn Sie nicht möchten, dass Ihr Expartner die Wohnung verliert, aber nicht mehr für die Mietzahlung mitverantwortlich sein wollen und hinreichend Vertrauen untereinander haben, empfiehlt sich eine interne Regelung. Beispielsweise kann Ihr Ex Sie von allen Forderungen aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter freistellen. Diese Regelung gilt jedoch nur im Innenverhältnis, das heißt, der Vermieter kann Sie noch für alle Forderungen aus dem Mietvertrag in Anspruch nehmen. Falls eine Miete nicht gezahlt wird, müssten Sie diese ausgleichen und den anderen Mitmieter – Ihren Expartner – auf Rückerstattung in Anspruch nehmen. Sofern dieser zahlungsunfähig ist, wäre der Rückerstattungsanspruch dann nicht werthaltig. Sie tragen gewissermaßen das Insolvenzrisiko des anderen. Dieses ist u. a. auch der Grund, weshalb der Vermieter nicht gezwungen werden kann, die Entlassung eines Mitmieters zu akzeptieren.

Mein Ex wird die Wohnung vermutlich alleine nicht halten können, wir haben aber abgesprochen, dass er mein bisheriges Zimmer untervermieten darf, um den fehlenden Mietanteil zu erzielen. Dürfen wir das?
Das ist eine sehr gute Idee und stellt auch ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung dar. Sie benötigen dazu aber die Zustimmung Ihres Vermieters. Auf diese haben Sie in dem Fall auch einen Anspruch. Bitte teilen Sie dem Vermieter mit, an wen und ab wann Sie das Zimmer untervermieten möchten. Dieses darf dann nur aus Gründen abgelehnt werden, die in der Person des potenziellen Untermieters liegen. Sofern der Vermieter ohne nachvollziehbaren Grund ablehnt oder nicht reagiert, können Sie auf Erteilung zur Genehmigung der Untervermietung Klage einreichen. Dieser Antrag auf Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Wohnung muss von Ihnen gemeinsam bzw. allen im Vertrag genannten Hauptmieter/innen gestellt werden. Auch die eventuelle Klage müssten alle erheben.

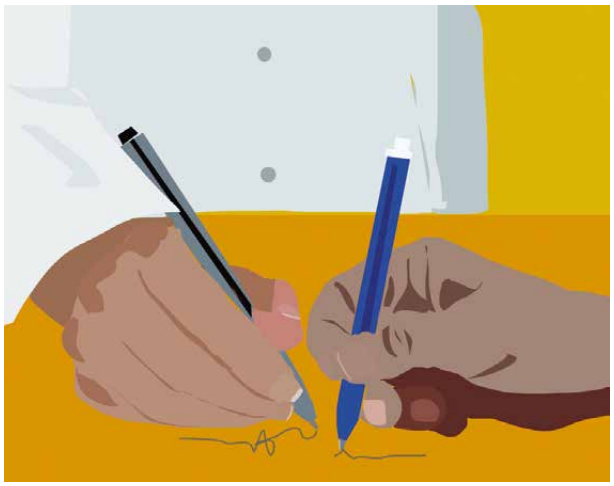


Will im Fall einer Trennung der in der gemeinsamen Wohnung verbleibende Partner künftig untervermieten, um die Miete weiterhin aufbringen zu können, liegt ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung vor. Zur Untervermietung ist vorher die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Mir ist eine Mieterhöhungserklärung zugegangen, die nur an mich gerichtet ist. Muss ich dieser zustimmen?
Sofern Ihr Mitbewohner auch mit im Mietvertrag als Hauptmieter steht, ist die Erklärung unwirksam und Sie müssen diese nicht akzeptieren. Die Erklärung muss zu ihrer Wirksamkeit an alle Mieter/innen gerichtet sein. Sollte eine gegenseitige Empfangsbevollmächtigung im Mietvertrag geregelt sein, lassen Sie sich bitte unter Vorlage des Mietvertrages nebst Anlagen auf jeden Fall beraten. Wichtig: Die Erklärung muss – auch wenn sie wegen der Empfangsvollmacht nur einem der Mieter zuzugehen braucht – an alle Mieter/innen gerichtet sein. Andernfalls ist die Erklärung nichtig. Unbedingt beraten lassen sollten Sie sich, wenn nur Ihnen eine Kündigung des Vermieters zugeht.

Wir sind eine Wohngemeinschaft mit drei Personen und stehen auch zu dritt im Mietvertrag. Zwei möchten ausziehen und ich möchte wohnen bleiben, aber mit zwei neuen Personen, die auch anstelle der bisherigen in den Vertrag aufgenommen werden sollen. Wie gehen wir vor?
Der BGH hatte früher in diesen Fällen meistens den Anspruch hierauf bejaht, weil bei Vertragsabschluss für alle Beteiligten klar war, dass die Wohnung von einer Wohngemeinschaft angemietet wurde und dieses der Vertragsinhalt war. Wohngemeinschaften haben häufig wechselnde Mitbewohner/innen, ein Austausch von Vertragspartnern gehört deshalb zum Wesen eines Vertrages, der zu diesem Zwecke abgeschlossen wurde. Leider hat der BGH diese sachgerechte Sichtweise aufgegeben. Seit dem Urteil des BGH vom 27. April 2022 zum AZ VIII ZR 304/21 richtet der BGH den Fokus eher auf die Vertragsautonomie des Vermieters. Diesem sei es nicht zuzumuten, dass die Wohnung auf ewig als WG-Wohnung vermietet ist, außer der Zweck ist ausdrücklich im Vertrag vereinbart. Im Rahmen der Vertragsautonomie müsse der Vermieter selbst entscheiden können, mit wem er Verträge abschließen möchte.
Diese Entscheidung geht zu Lasten der Mieter/innen und schränkt diese in der Gestaltung ihrer Wohnform ein, jedoch hat der BGH die Abwägung zugunsten der Vermieter getroffen. Wollen Sie in der Wohnung nach Wegzug der anderen noch als WG leben, können Sie dieses Problem nur über Untervermietung lösen. Auf die Erlaubnis dazu haben Sie dann gemeinsam einen Anspruch. Aber dies gilt nur, solange Sie auch selbst noch in der Wohnung bleiben möchten. Denn Sie haben bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nach Abschluss des Mietvertrages – wie dem Auszug von Mitmieter/innen – einen Anspruch, einen Teil der Wohnung zum Gebrauch einer oder zwei anderen Personen zu überlassen. Einen Anspruch auf Untervermietung der gesamten Wohnung haben Sie nicht. Sobald Sie also selbst ausziehen möchten, kann dies das Ende der WG sein. Sofern Sie dann die Wohnung kündigen möchten, brauchen Sie hierzu aber die Unterschriften der beiden anderen Mitmieter/innen. Diese benötigen Sie auch, falls der Vermieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung begehrt und Sie zustimmen müssen, weil der Mietspiegel diese rechtfertigt. Sie sollten folglich darauf achten, mit den anderen Mitmieter/innen in Kontakt zu bleiben um, ggf. entsprechende Erklärungen gemeinsam abgeben zu können.

Mein Mitmieter ist unbekannt verzogen und jetzt funktioniert die Heizung nicht, was kann ich tun?
Bei Mängeln haben Sie auch ohne Mitwirkung Ihres Mitmieters einen Anspruch auf Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Gebrauchs, Mängelbeseitigungsansprüche können Sie notfalls auch alleine gerichtlich geltend machen.



Nach dem Tod eines Mitbewohners steht Mieter/innen ein Sonderkündigungsrecht zu, das innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme vom Todesfall ausgeübt werden muss. Gibt es mehrere Mitmieter/innen, muss die Kündigung von allen gemeinschaftlich erfolgen.

Mein Mitbewohner ist leider kürzlich verstorben. Ist der Vertrag hierdurch gefährdet?
Nein, nicht im Geringsten. Gemäß § 563a Abs. 1 BGB wird das Mietverhältnis in diesem Fall mit den verbliebenen Mieter/innen, in Ihrem Fall mit Ihnen alleine, fortgesetzt. Sie werden auch vor etwaigen anderen Personen, die eintrittsberechtigt sind, aber nicht im Mietvertrag stehen, alleiniger Mieter der Wohnung. Gäbe es noch weitere Mitmieter/innen, würde das Mietverhältnis mit sämtlichen den verstorbenen Mitmieter verbliebenen Mitmieter/innen fortgesetzt.

Kann ich außerordentlich kündigen, wenn ich ausziehen will, weil mich zu vieles in der Wohnung an den Verstorbenen erinnert und ich mir diese alleine nicht leisten kann?
Gemäß § 563a Abs. 2 BGB steht Ihnen ein Sonderkündigungsrecht zu. Sie müssen dieses innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, ausüben. Auch hier gilt: Sofern es noch weitere Mitmieter/innen gibt, müssen alle verbleibenden Mitmieter/innen gemeinschaftlich kündigen. Für das Sonderkündigungsrecht gilt die gesetzliche Frist von drei Monaten. Daher ist dies bedeutsam bei wirksam befristeten Mietverhältnissen oder bei einem vereinbarten Verzicht auf das Kündigungsrecht.

Von einem Ehepaar habe ich vor mehreren Jahren eine denen gehörende Eigentumswohnung angemietet. Jetzt ist mir eine Eigenbedarfskündigung zugegangen, die nur vom Ehemann unterzeichnet wurde. Ist diese wirksam?
Es kommt darauf an, ob diese Erklärung auch für die Ehefrau abgegeben wurde. Wenn der Ehemann angibt, auch namens und in Vollmacht seiner Frau zu handeln, aber keine Original-Vollmacht beiliegt, sollten Sie die Kündigung umgehend wegen fehlender Vollmacht zurückweisen. Ergibt sich aus der Kündigung nicht, dass diese auch für die andere Miteigentümerin (Mitvermieterin) erklärt wurde, ist diese unwirksam. Denn auch auf Vermieterseite gilt, dass mehrere Vermieter nur gemeinschaftlich das Mietverhältnis beenden können. Ein Blick ins Grundbuch beim zuständigen Amtsgericht kann sich deshalb sowohl beim Zugang einer Kündigung als auch einer Mieterhöhungserklärung lohnen.

Meine Vermieter sind zwar verheiratet, sind allerdings im Mietvertrag als GbR bezeichnet. Wer ist denn jetzt mein Vermieter?
Eine GbR ist seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts am 1. Januar 2024 in Zivilprozessen auch parteifähig. Somit gehe ich davon aus, dass die aus den beiden Ehepartnern bestehende GbR Ihre Vermieterin ist und Sie diese auch verklagen sollten, wenn beispielsweise Mängel nicht innerhalb einer angemessen gesetzten Frist behoben werden. Im Zweifel sollten Sie auch hier Grundbucheinsicht nehmen.

Seit Jahren bin ich aus der mit meinem damaligen Partner gemeinsam angemieteten Wohnung ausgezogen. Über meinen Auszug habe ich den Vermieter damals schriftlich informiert. Jetzt erhalte ich einen Brief vom Amtsgericht, dass diese Wohnung geräumt werden soll, weil ca. 10.000 Euro Mietschulden bestehen. Was habe ich damit zu tun?
Gemäß § 421 BGB sind Sie durch das Mitunterzeichnen des Vertrages gemeinsam Mieter und Gesamtschuldner geworden. Demnach haften Sie sowohl für die bisher entstandenen Mietschulden, als auch die Gerichtskosten und die Kosten der Räumung, falls der noch in der Wohnung lebende Mitmieter diese nicht zahlt oder freiwillig auszieht. Alleine die Mitteilung an den Vermieter, dass Sie ausziehen, stellt keine Kündigung dar. Selbst wenn Sie diesen Brief als Kündigung formuliert haben sollten, sind Sie trotzdem weiterhin Mitmieter und bleiben damit Gesamtschuldner. Das Mietverhältnis kann nur gemeinschaftlich gekündigt werden.

Meine Mutter unterschrieb bei Einzug den Mietvertrag gemeinsam mit mir, weil der Vermieter wegen meines geringen Einkommens darauf bestand. Jetzt möchte ich eine Bekannte in die Wohnung aufnehmen, um mit dieser zusammenzuleben. Meine Anfrage lehnte der Vermieter ab, weil nicht alle Mieter den Brief unterschrieben hätten. Darf er das?
Formaljuristisch hat Ihr Vermieter recht. Ihre Mutter ist Mitmieterin, auch wenn es dem Vermieter möglicherweise nur um die zusätzliche Sicherheit ging. Da Sie beide im Vertrag stehen und diesen auch beide unterschrieben haben, müssen auch Anträge auf Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung an eine andere Person gemeinschaftlich gestellt werden. Senden Sie eine den Wirksamkeitsvoraussetzungen entsprechende, von beiden Mietvertragspartnern gestellte und unterschriebene erneute Anfrage an den Vermieter. Dann dürfte der Erlaubnis nichts entgegenstehen.



Anträge auf Untervermietung müssen immer von allen im Mietvertrag genannten Mieter/innen gestellt werden.

Recht und Rechtsprechung

AG Lichtenberg
Urteil vom 7. März 2025 | AZ: 10 C 111/24

Minderung wegen Wassereintritts in den Kellerraum

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Tritt durch eine schadhafte Wasserleitung in großen Mengen Wasser in einen mitvermieteten Kellerraum ein, so dass dieser nicht bestimmungsgemäß nutzbar ist, rechtfertigt dies eine Minderung um 5%.

Der Mieter einer Wohnung in Lichtenberg stimmte einer Mieterhöhung vom 22. November 2023 – welche noch mit dem Berliner Mietspiegel 2023 begründet worden war – nicht zu, weshalb die Vermieterin ihn auf Zustimmung verklagte. Der Mieter erhob Widerklage und beantragte, die Vermieterin zur Rückzahlung überzahlter Miete zu verurteilen: In seinem Keller tropfte es so stark aus einer Wasserleitung, dass er die von ihm aufgestellte Wanne mit 80 Liter Fassungsvermögen einmal pro Woche entleeren musste. Er hatte Videos der tropfenden Wasserleitung auf YouTube eingestellt und machte diese so dem Gericht zugänglich. Nachdem der in diesem Fall bereits anzuwendende Berliner Mietspiegel 2024 (Stichtag: 1. September 2023) im Laufe des Verfahrens erschienen war, blieb die Gegenwehr des Mieters gegen die Mieterhöhung vergeblich. Da der Mietspiegel 2024 für seine Wohnung deutlich höhere Werte auswies als der Mietspiegel 2023, wurde er zur Zustimmung verurteilt.
Dagegen gab das Amtsgericht ihm bezüglich der begehrten Minderung Recht und verurteilte die Vermieterin zur Zahlung von 247,70 Euro an den Mieter. Die Miete war nach Überzeugung des Gerichts vom 30. Mai 2022 (erste Meldung des Schadens durch den Mieter) bis zum 18. Oktober 2024 (Beseitigung des Schadens) um 5% gemindert. Nach Auffassung des Gerichts stellt eindringendes Wasser, auch wenn es sich „nur“ um einen Kellerraum handelt, einen Mietmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB dar, da die Tauglichkeit des Kellerraums zur Lagerung von Gegenständen gemindert ist.
Anmerkung: Die Frage, ob in solchen Fällen eine Minderung gerechtfertigt ist – und falls ja, in welcher Höhe – hängt stets vom Einzelfall ab. Neben der Intensität des Wassereintritts (und der Frage, welche Bedeutung der zuständige Richter einem Kellerraum beimisst!) kommt es auf die Art des vermieteten Kellers an (Verschlag/ehemaliger Kohlenkeller oder vollwertiger, normalerweise trockener Raum), sowie auf die Größe, auch im Verhältnis zur Wohnung usw. Lassen Sie sich daher in solchen Fällen beraten und reduzieren Sie die Miete nicht „auf eigene Faust“.



Ein Wassereintritt im mitvermieteten Kellerraum, der die bestimmungsgemäße Nutzung des Raumes nicht mehr zulässt, rechtfertigt unter Umständen eine Mietminderung um 5%. Lassen Sie sich aber unbedingt beraten, bevor Sie die Miete mindern!

BGH
Urteil vom 16. April 2025 | AZ: VIII ZR 270/22

Kündigung wegen Eigenbedarfs und Härteeinwand des Mieters

a) Der erforderliche hinreichend substantiierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann insbesondere – muss aber nicht stets – durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden (…).
b) Vielmehr kann im Einzelfall auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines – bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild – medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.
(Leitsatz a) von der Redaktion *MieterEcho* gekürzt.)



Bei einer Eigenbedarfskündigung können Mieter/innen ihren Widerspruch wegen Vorliegens einer gesundheitlichen Härte auch mit einem durch qualifizierte medizinische Behandler/innen ausgestellten Attest untermauern. Die behaupteten Härtegründe müssen nicht immer zwingend mit einem fachärztlichen Attest belegt sein. Die benötigte Art des Attests ist einzelfallabhängig.

Der Mieter einer Wohnung in Neukölln, welche dieser seit 2006 bewohnt, erhielt am 30. April 2020 die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Januar 2021 wegen Eigenbedarfs. Der Eigenbedarf der Vermieterin war zwischen ihr und dem Mieter nicht umstritten. Der Mieter widersprach der Kündigung jedoch gemäß § 574 BGB wegen des Vorliegens einer besonderen Härte. Er legte eine „Stellungnahme über Psychotherapie“ seines Therapeuten vom 20. November 2020 vor. Im Briefkopf dieses Therapeuten sind als seine Tätigkeitsfelder unter anderem „Psychoanalyse“ und „Psychotherapie (HPG)“ genannt. In der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass seit Mitte Oktober 2020 regelmäßig einmal wöchentlich psychotherapeutische Sitzungen mit dem Mieter stattfinden und dass dieser an einer akuten Depression und emotionaler Instabilität, verbunden mit Existenzängsten leidet, die ihn zeitweise arbeitsunfähig machten. Ein Umzug würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer deutlichen Verschlechterung des Krankheitsbildes führen. Das Amtsgericht Neukölln verurteilte den Mieter zur Räumung der Wohnung.

Dieser legte Berufung gegen das Urteil ein und legte im Verfahren vor dem Landgericht eine weitere Stellungnahme seines Therapeuten vor. In dieser wurde unter anderem ausgeführt, dass für den Mieter Suizidgedanken der einzige Ausweg in den regelmäßigen Episoden seiner manischen Depression seien. Die Behandlung werde langwierig sein und der Verlust seines Lebensmittelpunkts könne mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Verzweiflungstat des Mieters führen, die gegebenenfalls auch mit einem Suizid enden könne.

Das Landgericht wies die Berufung des Mieters per Beschluss zurück. Der Vortrag zu einer angeblichen Härte sei nicht ausreichend gewesen, die ursprüngliche Stellungnahme des Psychoanalytikers sei kein fachärztliches Attest und unabhängig davon auch nicht aussagekräftig genug. Die weitere im Berufungsverfahren eingereichte Stellungnahme des Therapeuten sei als verspätet zurückzuweisen.

Der Mieter legte Revision ein. Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidung der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin auf. Es treffe bereits die Auffassung des Landgerichts nicht zu, dass der Mieter in solchen Fällen die von ihm behaupteten Härtegründe zwingend mit einem fachärztlichen Attest belegen müsse. Ein Mieter, der sich gegen eine Eigenbedarfskündigung darauf beruft, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, müsse diese Behauptung darlegen und substantiieren. Insbesondere könne er dabei seinen Vortrag durch die Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauern. Die hinreichende Substantiierung könne jedoch nicht generell von der Vorlage des Attests eines Facharztes abhängig gemacht werden. Vielmehr könne im Einzelfall auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines einschlägig medizinisch qualifizierten „Behandlers“ geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern. Es komme dabei auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des Attests an. Das Landgericht habe hier aber keinerlei Feststellungen dahingehend getroffen, dass der Inhalt der Stellungnahmen des Therapeuten des Mieters medizinisch nicht qualifiziert sein könnte. Ebenso zu Unrecht habe das Berufungsgericht die ergänzende Stellungnahme des Therapeuten in der zweiten Instanz als verspätet zurückgewiesen und es deshalb unterlassen, beide Stellungnahmen insgesamt zu würdigen. Der Bundesgerichtshof verwies die Sache daher zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurück.

BGH
Versäumnisurteil vom 26. März 2025 | AZ: VIII ZR 283/23

Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung

Der Vermieter einer Wohnung kann eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante) Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat der Tatrichter unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten – gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe – zu beurteilen, wobei auch auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden kann.

Die Vermieterin eines Wohnhauses in Bremen ließ nach entsprechender Modernisierungsankündigung an Stelle der bis dahin in den Wohnungen vorhandenen Kombithermen erstmals eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung einbauen. Nach Abschluss der Arbeiten erklärte sie die entsprechenden Mieterhöhungen. Die Mieter einer Wohnung zahlten zunächst ab dem 1. Januar 2018 die geforderten Erhöhungsbeträge von 59 Euro monatlich bis zum Ende ihres Mietverhältnisses Ende August 2018. Im Jahr 2020 forderten sie die in diesem Zeitraum gezahlten Erhöhungsbeträge von der Vermieterin zurück. Sie waren der Ansicht, dass die Maßnahme nicht zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie geführt habe und die Kosten daher nicht als Kosten einer energetischen Modernisierung umgelegt werden konnten. Das Amtsgericht Bremen verurteilte die Vermieterin zur Rückzahlung der Erhöhungsbeträge.

Auf deren Berufung holte das Landgericht Bremen in zweiter Instanz ein Sachverständigengutachten zu der Frage ein, ob die Maßnahme zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie geführt habe. Der Sachverständige sollte ermitteln, ob sich der durchschnittliche Verbrauch in den 4–5 Jahren nach Durchführung der Maßnahme im Vergleich zum durchschnittlichen Verbrauch von 4–5 Jahren davor vermindert hatte. Das Landgericht meinte, nur so könne festgestellt werden, ob die Maßnahme zur Einsparung von Endenergie geführt habe. Da die Vermieterin vor der Durchführung der Baumaßnahmen keine Zentralheizung betrieben hatte, kannte sie die vorherigen Energieverbräuche nicht und konnte dem vom Gericht bestellten Gutachter folglich keine geeigneten Daten zur Verfügung stellen. Das Landgericht Bremen wies daher die Berufung der Vermieterin zurück.

Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof urteilte, der das Urteil des Landgerichts aufhob und die Sache an dieses zurückverwies. Das Landgericht habe den Maßstab für die Ermittlung einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie verkannt. Der Vermieter könne eine Mieterhöhung nach Modernisierung bereits dann verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu den Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten sei. Es sei nicht richtig, dass das Vorliegen einer solchen Einsparung ausschließlich anhand der tatsächlichen Energieverbräuche im Gebäude ermittelt werden könne, welche zudem von zahlreichen weiteren Faktoren (Klima, Nutzerverhalten usw.) abhängen. Der Gesetzgeber habe bestimmt, dass der Vermieter sowohl bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555c Abs. 3 BGB, als auch im Rahmen der Mieterhöhungserklärung auf „anerkannte Pauschalwerte“ Bezug nehmen könne. Diese Bemühungen um eine Vereinfachung liefen aber ins Leere, wenn für die Bestimmung der Energieeinsparung letztlich doch der tatsächliche Verbrauch herangezogen werden müsste. Diesen anerkannten Pauschalwerten könne deshalb nicht mit Erfolg ein individuelles Nutzerverhalten entgegengesetzt werden.
Der vom Landgericht Bremen als notwendig angenommene lange Betrachtungszeitraum von 4-5 Jahren vor und nach Modernisierung würde im Übrigen dazu führen, dass ein Vermieter erst nach Jahren feststellen könnte, ob er die von ihm aufgewandten Kosten einer solchen Modernisierungsmaßnahme (teilweise) auf die Mieter umlegen kann. Dies widerspreche dem gesetzgeberischen Zweck, einen Anreiz zu solchen Modernisierungen zu bieten. Das Landgericht Bremen wird danach in der erneuten Verhandlung der Sache unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten – gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe – zu beurteilen haben, ob zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung mit einer nachhaltigen Einsparung von Energie durch die Baumaßnahme gerechnet werden konnte. Dabei könne auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden.

BGH

Beschluss vom 11. Februar 2025 | AZ: VIII ZR 300/23

Kosten der Strom- und Gasversorgung bei Vermietung der einzelnen Zimmer einer Wohnung

Zum Adressaten der in der Bereitstellung von Strom und Gas liegenden Realofferten eines Versorgungsunternehmens im Fall der separaten Vermietung einzelner Zimmer einer Wohnung, die lediglich über jeweils einen Zähler für Strom und Gas verfügt (…).
(Leitsatz von der Redaktion *MieterEcho* gekürzt.)

Die Eigentümerin einiger Wohnungen in Kiel hatte die Zimmer der Wohnungen jeweils einzeln mit gesonderten Mietverträgen mit unterschiedlichen Laufzeiten an verschiedene Personen vermietet, wobei sämtlichen Mietern einer Wohnung auch die Nutzung der jeweiligen Gemeinschaftsräume wie Bad und Küche gestattet war. Die Wohnungen verfügten – wie bei Wohnungen üblich – jeweils nur über einen einzigen Gas- und Stromzähler in der Wohnung. Das Energieversorgungsunternehmen der Stadt belieferte die Wohnungen mit Gas und Strom, einen schriftlichen



Achten Sie bei Anmietung einer Wohnung darauf, ob die Entnahme von Strom/Gas über einen Wohnungszähler erfolgt. Notieren Sie die Zählerstände und schließen Sie einen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen ab, um unkontrollierbare Nachzahlungen zu vermeiden.

Vertrag hatten weder die Eigentümerin noch die Mieter abgeschlossen. Das Versorgungsunternehmen verlangte von der Eigentümerin die Zahlung von Gas und Strom für die Zeit von Februar 2014 bis Mai 2019. Die Eigentümerin meinte, dass diese Kosten den Mietern, die die Wohnungen jeweils genutzt hatten, in Rechnung zu stellen seien.
Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof klarstellte: In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens sei „grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen“. Diese würde von demjenigen durch schlüssiges Verhalten angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser etc. entnimmt. Empfänger dieses Angebots „sei derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt“. Das müsse nicht grundsätzlich der Eigentümer sein, es könne zum Beispiel auch der Mieter eines Grundstücks oder einer Wohnung sein. So sei es regelmäßig, wenn jemand einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließe, ebenso dann, wenn mehrere gemeinsam einen solchen Mietvertrag abschließen. Hier komme auch dem Umstand Bedeutung zu, dass der Verbrauch des Mieters von einem separaten, der vermieteten Wohnung zugeordneten Zähler erfasst wird.
In diesem Fall richte sich das Angebot des Versorgers an den Mieter, welcher durch die erfolgte Strom- oder Gasentnahme das Angebot annähme. Anders sei es, wenn den konkreten Verbrauch der einzelnen Mietsache erfassende Zähler nicht vorhanden seien. Dann komme als Vertragspartner des Versorgungsunternehmens der Eigentümer der Wohnung in Betracht, in der sich der Übergabepunkt befindet. Dieser habe die Möglichkeit, für die Anbringung getrennter Messeinrichtungen hinter der Übergabestelle zu sorgen. Den Einwand der Eigentümerin, nicht sie, sondern die jeweiligen Mieter hätten über den Verbrauch von Strom und Gas in den einzelnen Wohnungen zu befinden, ließ das Gericht nicht gelten. Denn das Fehlen einer solchen Einwirkungsmöglichkeit sei hier die Folge des von der Eigentümerin gewählten besonderen Vermietungskonzepts.
Anmerkung: Auch wenn es hier für die einzelnen Mieter der Zimmer gut ausgegangen ist, ist vor allem für Menschen, die das erste Mal eine eigene Wohnung anmieten, Vorsicht geboten. Leider kommt es in der Beratungspraxis immer wieder vor, dass Mieter erst nach Jahren merken, dass der genutzte Strom nicht in der Miete enthalten ist und sie auch dann – oft für viele Jahre rückwirkend – zahlen müssen, wenn sie keinen schriftlichen Vertrag mit einem Energieversorger abgeschlossen haben. Der Abschluss eines Strom-, gegebenenfalls auch Gasvertrags gehört nach Anmietung einer Wohnung unbedingt zu den ersten Dingen, die erledigt werden müssen.

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.

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 und 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.

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 zusammentun, 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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

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

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

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

Reinickendorf Alle 2 Monate am 1. Donnerstag (ab 07.08.), 18:30 Uhr
Cafe Menengic, Pankower Allee 7, U Franz-Neumann Platz
E-Mail: reinickendorf@bmgev.de

Wedding Jeden 3. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteiladen Rote Ella, Buttmannstraße 1a, U Pankstraße

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Marzahn, Spandau, Tempelhof

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.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Informieren Sie sich bitte auf unserer Webseite www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder telefonisch in der Geschäftsstelle unter 030 – 2168001.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.

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
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 21

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 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 (bitte klingeln) ♿
Ⓤ 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 „elele”
Ⓤ 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., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 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, Kirchen-
gemeinde 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 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
Ⓤ Seestraße, Lepoldplatz
106, 247 M13, 50

Wilmersdorf

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