



LITHIUM-IONEN-
AKKUS

Brenzlicher Müll

ZERRÜTTUNGS-
KÜNDIGUNG

Ein Mietverhältnis
ist keine Ehe

HOMEOFFICE

Spätfolgen
einer Pandemie

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

März
3/2025



Zwischenwelt

In Deutschlands größter Unterkunft
für Geflüchtete

Bitte beachten Sie die Termine der Bezirksmitgliederversammlungen auf den Seiten 6/7

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



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



Komposition: Adene Sanchez/stock.adobe.com

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

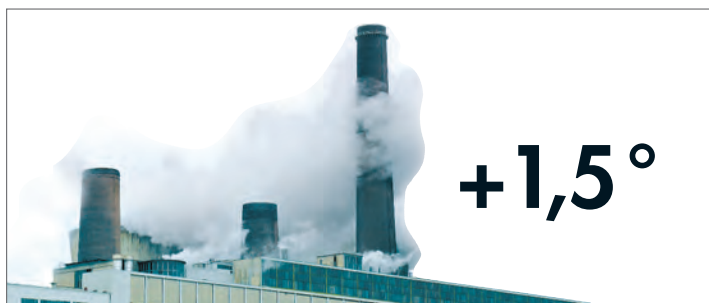
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



+1,5°

Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z. B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. Höchste Zeit zu handeln!
www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin
info@bund.net · www.bund.net

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2024/2025 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

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

INHALT

PANORAMA

Schutz und Rechte für Wohnungslose:	
Menschenrechtler fordern Mindeststandards	8
Studie der Paritätischen Forschungsstelle:	
Hohe Wohnkosten verschärfen die soziale Ungleichheit	8
Mettmannkiez: Mit Zuckerbrot und Peitsche	9
Geschäftsmodell Heizkosten	9
Sozialmieten: Beträchtliche Mehrzahlungen durch unrechtmäßige Mieterhöhungen	10
„Moabit hilft“ beim Ankommen	10
Graefestraße 13: „... kann schlimmer nicht werden“	11
Tipp: Reparieren – jetzt mit finanzieller Hilfe	11
Vorgetäuschter Eigenbedarf:	
Erhoffter Gewinn fließt an getäuschte Mieter:innen	12
Buch: Die soziale Spaltung hat im Osten zugenommen	12
Genossenschaft DPf: Comeback einer Institution	13
Wohnungslosenbericht:	
Obdachlosigkeit ist überwiegend männlich	13

TITEL

Zwischenwelt	
In Deutschlands größter Unterkunft für Geflüchtete	14

HINTERGRUND

Senatsbericht zur sozialen Lage der Berliner Bevölkerung:	
Wohnkosten außer Betracht	19
Halbzeitbilanz des schwarz-roten Senats:	
Wenig versprochen, noch weniger gehalten	20
Zerrüttungskündigung:	
Ein Mietverhältnis ist keine Ehe	22
Wohnlageneinordnung gemäß Mietspiegel:	
Teures Haus gleich gute Wohnlage?	23
Homeoffice: Spätfolgen einer Pandemie	24
Lithium-Ionen-Akkus: Brenzlicher Müll	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

Leserbriefe	4
Impressum	4
Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2025	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



14

Auf dem Gelände des Ex-Flughafens Tegel wurde die **größte Geflüchtetenunterkunft** Deutschlands errichtet. Zurzeit leben dort 4500 vor Krieg und Verfolgung geflohene Menschen. Das MieterMagazin hat die Ankömmlinge besucht.



23

Warum eine **Wohnlage nach neuem Mietspiegel** als einfach gilt, eine andere als gut, das ist für Uneingeübte nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Kennt man die Gründe, bleibt das Unverständnis manchmal trotzdem.



20

Wer mit seinen Wahlversprechen sparsam ist, kann sich später für das Erreichte umso heftiger feiern lassen. Doch bleibt das Erreichte auch noch hinter dem wenigen Versprochenen zurück, ist die Bilanz im Grunde verheerend. Zur **Halbzeit von Schwarz-Rot** in Berlin.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, pa/Metodi Popow · Titel: Sabine Mittermeier



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

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

Betr.: MieterMagazin 9/2024, Seite 14, Katharina Buri: „Scheinvermietung – Woran illegale Tricks und Maschen zu erkennen sind“

Auch Privatpersonen ohne Schamgrenze

Auf dem Portal nebenan.de im Bereich Tegel wurde ein „WG-Zimmer, 16 Quadratmeter, auf Zeit zur Untermiete“ teilmöbliert angeboten. Auf den beigefügten Fotos ist zu sehen, dass das Bett nicht quer aufgestellt werden kann, da der Raum zu schmal dafür ist. Die „Möblierung“ besteht aus dem besagten Bett, einem Hocker mit Nachttischlampe, einem angeschraubten Brett an der Wand (Schreibtisch?) mit Stuhl und einem „Kleiderschrank“ in den Ausmaßen eines normalen Kühlschranks. „WLAN, Waschmaschine, Einbauküche kann genutzt werden. Balkon an der Küche, dort darf geraucht werden“.

Der Mietpreis wurde mit 350 Euro pro Woche angegeben, was in etwa 1500 Euro im Monat entspricht. Für mich eine eindrucksvolle Illustration der Auswüchse des Wohnungsmarkts in Berlin!

Auch Privatpersonen kennen wohl teilweise keine Schamgrenzen mehr, wenn es um die Möglichkeit geht, mit Wohnraum Kasse zu machen.
Rainer Meißner

Betr.: MieterMagazin 1+2/2025, Seite 14, Jens Sethmann: „Bundestagswahl 2025 – Wohnen ist wahlentscheidend“

Wenn das alles so toll gewesen ist ...

Sie sind sicherlich gut in eigener Sache, aber ihr Bericht über die Vorschläge der politischen Parteien zur Reform des Wohnungswesens ist nicht Ihre beste journalistische Leistung. Vielleicht möchten einige (gar viele) Leute Ihre Wohnung besitzen? P.S.: Das würden sie – und nicht nur AFD-Wähler.

Vielleicht sind einige (fast alle?) Leute der Meinung, dass die Grunderwerbsteuer für Eigenheime zu hoch ist? P.S.: Das ist sie.

Vielleicht sind einige (ziemlich viele und vielleicht noch mehr) Leute der Meinung, dass der Rundfunkbeitrag, die EEG-Umlage, die CO₂-Steuer und das Gebäudeenergiegesetz viel zu teuer sind? P.S.: Sie sind es.

Wenn die jetzige und die vorherigen Regierungen in Berlin und im Bund alle so toll waren, warum haben wir dann so eine Scheiß-Wohnungssituation?

Georgette Sawan

*Der Bericht gibt, wie von Ihnen richtig angemerkt, die Vorschläge der politischen Parteien wieder. Für die Qualität dieser Vorschläge lassen wir uns nicht in die Verantwortung nehmen. Genauso wenig übergens für die Einschätzung, dass die jetzige und vorigen Regierungen „alle so toll waren“. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist tatsächlich verheerend und keine der letzten Regierungen hat ausreichend eingegriffen, um das zu verändern.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 1+2/2025, Seite 14, Jens Sethmann: „Bundestagswahl 2025 – Wohnen ist wahlentscheidend“

Grundlegende Probleme beheben

Mich würde interessieren, wie viel Bratwürste Ihr Autor bekommen hat, wenn er in seinem Beitrag „Allein das unterirdische wohnungspolitische Programm macht die AfD für Mieter unwählbar, wäre es sie nicht schon durch ihre demokratie- und menschenfeindliche Grundhaltung“. Für mich als Baukonstrukteur und

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 73. Jahrgang 2025
Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Tobias Becker · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, Peter Hermann/Gegendruck, ALBA, picture alliance · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Leserfotografen Claudia Hoffmann konnte sich vor Kurzem auf dieses Arrangement in Charlottenburg keinen Reim machen. Handelte es sich hier um eine neue Variante des Tischtennispiels?

Waschmaschinen-Ping-Pong?

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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an bmv@berliner-mieterverein.de oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Baudeigner sind die wohnungs- politischen Programme aller Parteien für Mieter wenig zielführend. Es reicht einfach nicht aus, wenn ständig nach Subventionen und Reduktionen der gesetzlichen Vorgaben gerufen wird, obwohl die grundlegenden Probleme der Bauwirtschaft, wie die geringe operative Leistungsfähigkeit und Produktivität (McKinsey), der geringe Wertschöpfungsgrad von circa 30 Prozent (Roland Berger), die exorbitanten Fehlerquoten (BauInfoConsult) und der Mangel an Facharbeitern von der Bauwirtschaft nicht gelöst werden.

Bernd Michalski

Betr.: MieterMagazin 1+2/2025: Wahlwerbung

Bezahlt?

Dass wegen der bevorstehenden Wahl am 23. Februar die Grünen und die Linken in Ihrer Zeitung Wahlwerbung machen, finde ich unangebracht, auch wenn es um das Thema Mieten geht. Wurden Sie für diese Werbung bezahlt?

Karin Rohde

Es handelt sich selbstverständlich um bezahlte Wahlwerbung auf den Seiten des MieterMagazins, das im übrigen auch anderen Parteien für bezahlte Werbung zur Verfügung gestanden hat.

Die Redaktion

Mieterberatung Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

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

Änderungen

Treptow/Schöneeweide

Leider müssen wir die Beratungsstelle in der Villa Offensiv in der Hasselwerderstraße 38-40 ab März schließen.

Steglitz-Zehlendorf

Im März findet in Zehlendorf keine Beratung statt.

Die Beratungsstelle in der St. Paulus-Kirchengemeinde am Teltower Damm ist ab sofort geschlossen. Ab April beraten wir Sie wieder im Mittelhof, Königstraße 42-43. Die Beratungszeit ist dann wie gewohnt mittwochs von 17-19 Uhr.

For consultations in English please make an appointment.

Betr.: MieterMagazin 10/2024, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Das Milliarden-Euro-Baustofflager – Kreislaufwirtschaft ist ökologisch und ökonomisch nachhaltig“

Gute Nachricht zwischen all den schlechten

Zwischen all den schlechten Nachrichten war das mal ein angenehmer positiver Beitrag, in dem sogar erwähnt wurde, dass Berlin mit der Zero-Waste-Initiative auch mal Vorreiter ist und nicht (wie in vielem anderen) Schlusslicht.

Und danke auch an alle Haupt- und Ehrenamtlichen im Mieterverein, die es aushalten, den Kampf gegen die „Windmühlen“ der Verwaltungen und Immobilienkonzerne aufzunehmen und fortzuführen!

Dorothea Ziller per E-Mail

Betr.: MieterMagazin allgemein

Lob und gute Wünsche

Ihr MieterMagazin ist für mich sehr wichtig! Seit Jahrzehnten informiere ich mich über die neuesten Themen oder Veränderungen.

Ich habe auch Ihre Beratung schon etliche Male in Anspruch genommen und bin froh, dass es den Mieterverein überall in Deutschland gibt. Ich wünsche Ihrem Verein weiter viel Erfolg!

Erika Eifler

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2025

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

im Zeitraum bis Mitte April finden in allen Bezirken die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins statt. Sie sind herzlich eingeladen! **Sie finden die Einladungen auf den Seiten 6 und 7.**

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 19. März und Mittwoch, 16. April 2025, jeweils ab 17 Uhr

Bitte beachten Sie:

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

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Carla Dietrich (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

Gut zu wissen



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

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

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

Das MieterMagazin online lesen



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

Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2025

Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 11. März 2025, 18 Uhr

Haus am Mierendorffplatz 19,
10589 Berlin

U/Bus Mierendorffplatz

Tagesordnung

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

Bezirksleitung

Charlottenburg-Wilmersdorf

Friedrichshain-Kreuzberg

Mittwoch, 2. April 2025, 18 Uhr

Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6,
10243 Berlin

U Weberwiese, Bus 240 Wedekindstr.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Probleme bei den Heizkostenabrechnungen aus Sicht der Energieberatung“, Referent: Dipl. Ing. Holger Hofmann, Energieberater des BMV
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung

Friedrichshain-Kreuzberg

Lichtenberg

Montag, 24. März 2025, 18 Uhr

„Libezem“, Rhinstraße 9, 10315 Berlin
S Friedrichsfelde Ost,

Tram M17, 27, 37,21, Bus 194

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Welchen Beitrag leistet das Bezirksamt zum Mieterschutz?“, Referentin: Camilla Schuler, Bezirksstadträtin für Bauen, Wohnen und Mieter:innenschutz
4. „Aktuelles aus der Berliner Mietpolitik“, Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
5. Vorhaben für das Jahr 2025
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Sonstiges

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn-Hellersdorf

Montag, 17. März 2025, 18 Uhr

Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte,
Marzahner Promenade 38,
12679 Berlin

Tram M6, 16, Bus 192,

S Marzahn (850 m Fußweg)

Tagesordnung

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

Bezirksleitung

Marzahn-Hellersdorf

Mitte

Samstag, 22. März 2025, 15 Uhr

Begegnungsstätte „Mehr Mitte“ der
Volkssolidarität, Torstraße 190,
10115 Berlin

*U/Tram Oranienburger Tor,
S Oranienburger Straße*

(jeweils ca. 500 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Auslaufende Sozialbindungen und drohender Eigenbedarf in Mitte“, Referentin: Dr. Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Antragstellung an die Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

Neukölln

Donnerstag, 3. April 2025, 18:30 Uhr

Nachbarschaftsheim Neukölln,
Schierker Straße 53, 12051 Berlin
S/U-Bahnhof Neukölln

mit ca. 500 m Fußweg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Nach der Wahl: Konsequenzen für die Wohnungspolitik? Was kommt auf die Mietenden zu?“, Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins
4. Aussprache zum Referat, welche Aktivitäten sind notwendig?
5. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Sonntag, 23. März 2025, 14 Uhr
(Einlass ab 13:45 Uhr)
Veranstaltungsraum Kopenhagener
Straße 9, 10437 Berlin
S/U Schönhauser Allee

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Sicheres Wohnen“ auf Augenhöhe oder am Katzentisch? Mitbestimmung bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen – Impuls und Diskussion mit Mieterräten und -beiräten der Gewobag
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Freitag, 21. März 2025, 18 Uhr
Julius-Leber-Oberschule,
Treskowstraße 26, 13507 Berlin
U Alt-Tegel

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Podiumsdiskussion mit Politikern und Aktivisten aus Reinickendorf zum Thema „mieten- und wohnungspolitische Lage in Reinickendorf“
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Sammlung von Ideen zum Thema: Wo und wie soll sich der Mieterverein in Reinickendorf einbringen?
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

Freitag, 21. März 2025, 18 Uhr
Seniorenklub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A, 13597 Berlin
U/S Rathaus Spandau
(mit 400 m Fußweg)

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
 2. Vortrag: „Bauen und Wohnen in Berlin und Spandau“, Staatssekretär Stephan Machulik
 3. Diskussion zu Punkt 2
 4. Bericht der Bezirksleitung
 5. Aussprache
 6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
 7. Verschiedenes
- Die Versammlung klingt mit einem gemütlichen Beisammensein aus.

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 18. März 2025, 19 Uhr
Emmausgemeinde,
Onkel-Tom-Straße 80, 14163 Berlin
U Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Referat: „Mieter:innen sind keine Aktienpakete – Warum wir einen bundesweiten Mietendeckel brauchen und ‚bauen, bauen, bauen‘ keine Lösung ist“, Katalin Gennburg, MdA Die Linke
4. Diskussion zu TOP 4
5. Verschiedenes

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

Mittwoch, 19. März 2025, 19 Uhr
Seniorenfreizeitstätte „Mireille Mathieu“, Boelckestraße 102, 12101 Berlin
Bus 248 (Bäumerplan), Bus 140 (Rumeyplan), Bus 184 (Boelckestraße/Hoepfnerstraße)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Klimaschutz im Gebäudebereich, Referent: Christian Noll (Energieexperte)
4. „Mietenpolitische Fragen nach der Bundestagswahl“, Referentin: Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 2. April 2025, 18 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38, 12439 Berlin
S Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietpreisbremse – an der Realität vorbei!“, Referentin: Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

SCHUTZ UND RECHTE FÜR WOHNUNGSLOSE

Menschenrechtler fordern Mindeststandards

Das Menschenrecht auf Wohnen ist in mehreren internationalen und europäischen Menschenrechtsverträgen geregelt. Bereits in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 tauchte es auf. Auch der Menschenrechtsbericht 2023/2024, den das Deutsche Institut für Menschenrechte (DIMR) Ende letzten Jahres der Bundesregierung vorgelegt hat, widmet dem Thema ein Kapitel Wohnen, genauer: der Wohnungslosigkeit.

Dem Bericht zufolge waren Anfang 2022 rund 263 000 Menschen in Deutschland wohnungslos – das heißt, sie mussten sehen, dass sie bei Freunden, Bekannten oder in Notunterkünften unterkommen. Zur Gruppe der in Notunterkünften Untergebrachten zählten Anfang 2024 fast 440 000 Menschen – Anfang

2022 waren es noch 178 100 gewesen. Besonders brisant: Knapp 30 Prozent von ihnen waren Minderjährige. 30 Prozent beträgt der Anteil der Wohnungslosen, die seit zwei oder mehr Jahren in Notunterkünften übernachten müssen. Das DIMR fordert sieben Mindeststandards für die vorübergehende Unterbringung Obdachloser: gesetzlichen Schutz, rechtliche Regelungen zu Bewohnbarkeit und Versorgung (etwa ausreichend Platz und angemessene hygienische Bedingungen), Bezahlbarkeit, diskriminierungsfreien Zugang, einen geeigneten Standort, Gewaltschutz für die Übernachtenden und interne Strukturen wie etwa Mitwirkungsmöglichkeiten oder eine Hausordnung. Von der Bundesregierung fordert das DIMR unter anderem besseren MieterInnenschutz, unter anderem durch die Ausweitung der



Foto: Sabine Mittermeier

Der DIMR-Menschenrechtsbericht fordert gesetzliche Standards für die Unterbringung und Versorgung von Obdachlosen (hier: Kältehilfe Prenzlauer Berg)

■ Download des Berichts zur „Entwicklung der Menschenrechtssituation in Deutschland Juli 2023 – Juni 2024“: www.institut-fuer-menschenrechte.de/menschenrechtsschutz/berichte/stattung/menschenrechtsbericht

Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung. Außerdem sollte ein Förderprogramm aufgesetzt werden, das eine Anschubfinanzierung für kommunale Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlust leistet. Katharina Buri

STUDIE DER PARITÄTISCHEN FORSCHUNGSSTELLE

Hohe Wohnkosten verschärfen die soziale Ungleichheit

Berechnungen zur Armut in Deutschland lassen häufig den Kostenfaktor Wohnen unbeachtet und blenden so die Lebenssituation von Millionen Menschen aus. Eine Studie des Paritätischen Gesamtverbandes hat das korrigiert.



Foto: Christian Muhrbeck

Werden Wohn- und Nebenkosten vom verfügbaren Einkommen abgerechnet, leben über 20 Prozent der Bevölkerung im Armutsbereich

Hohe Mieten und Nebenkosten werden für immer mehr Menschen zum Armutsrisiko. Das ergab eine Studie der Paritätischen Forschungsstelle, die Ende letzten Jahres veröffentlicht wurde. Die Berechnungen, ba-

sierend auf einer Sonderauswertung durch das Statistische Bundesamt, zeichnen eine alarmierende Situation. Viele Haushalte geben inzwischen mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Wohnkosten aus – manche sogar mehr als die Hälfte. Werden Miete, Nebenkosten, Kreditzinsen und anderes vom verfügbaren Einkommen abgezogen, leben 17,5 Millionen Menschen (21,2 Prozent der Bevölkerung) im Armutsbereich. Das sind 5,4 Millionen mehr als nach den üblichen Berechnungen. In denen bleiben diese Menschen unsichtbar, weil ihre Wohnkosten nicht berücksichtigt werden, kritisiert der Paritätische Gesamtverband.

In der Auswertung der Studie wird festgestellt: Wer nur das Einkommen betrachtet, nicht aber, dass Menschen immer weniger Geld zur Verfügung haben, weil sie hohe Wohnkosten aufbringen müssen, schätzt das Ausmaß von Armut in Deutsch-

land falsch ein. Besonders betroffen von Wohnarmut sind Erwerbslose mit einer Armutsquote von 61 Prozent, aber auch Alleinlebende im Rentenalter (41,7 Prozent), Alleinerziehende (36 Prozent) und ebenso junge Erwachsene zwischen 18 und 25 Jahren (31 Prozent). Der Effekt sei für viele Mieterinnen und Mieter wesentlich gravierender als bisher angenommen, sagt Margit Berndt vom Paritätischen Wohlfahrtsverband Bayern: „Hohe Wohnkosten verschärfen die soziale Ungleichheit.“ Um dem zu begegnen, sei eine zielgerichtete Wohnungspolitik und vor allem eine klare Begrenzung der Wohnkosten notwendig, fordert der Paritätische Gesamtverband. Neben einer Verlängerung der Mietpreisbremse über 2028 hinaus müsse eine neue Bundesregierung neue, dauerhaft sozial gebundene Wohnungen schaffen. Rosemarie Mieder

METTMANNKIEZ

Mit Zuckerbrot und Peitsche

Der Chemie- und Pharmakonzern Bayer treibt den Abriss von Wohnhäusern im Wedding weiter voran. Im Januar bekamen alle 22 Mietparteien der Häuser Tegeler Straße 6 und 7 eine Verwertungskündigung. Der Bezirk Mitte sieht keine Möglichkeit, den Abriss zu stoppen.

Fotos: Nils Richter



Fraglich, ob die Kündigung von 22 Mieterinnen und Mietern durch Bayer einer gerichtlichen Prüfung standhält

Am 10. Januar hatten die Mieter:innen die Kündigungsschreiben von Bayer im Briefkasten. Auch wenn das Damoklesschwert des drohenden Abrisses schon länger über den acht Häusern Fennstraße 33/34 und Tegeler Straße 1-7 schwebt, waren die Mieter:innen von der Eile schockiert – hatten sie doch erst Ende November Mieterhöhungen bekommen,



schützenswerte Wohnhäuser, weil im Baunutzungsplan von 1960 der Block als Arbeitsgebiet festgelegt ist, wurde im vergangenen Juli von einem Rechtsgutachten widerlegt. Danach hätte Bayer keinen Anspruch auf eine Abrissgenehmigung. Auf Antrag der Linksfraktion, die das Gutachten in Auftrag gegeben hatte, forderte die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) im September mehrheitlich eine Neubewertung der Rechtslage, um die Abrisse zu stoppen. Das Bezirksamt ist jedoch der Ansicht, dass das Gutachten „zu keiner anderen Einschätzung der Sach-

und Rechtslage“ führe. „Es bestehen keine rechtlichen und praktischen Möglichkeiten, den Abriss der Gebäude zu verhindern“, erklärt Christian Zielke, Pressesprecher des Bezirks. Martha Kleedörfer, Wohnungspolitiklerin der Linksfraktion in der BVV, wirft dem Bezirksamt „unterlassene Hilfeleistung“ vor. Das Bezirksamt sieht sich lediglich in der Verantwortung zwischen Bayer und den betroffenen Haushalten zu vermitteln, und erwartet, dass der Konzern den Mieter:innen „adäquate Hilfestellungen“ anbietet.

Jens Sethmann

◀ Bayer beabsichtigt, seine Häuser in der Tegeler Straße abzureißen

die ab Februar gelten. Bayer macht mit Zuckerbrot und Peitsche Druck: Wer schnell auszieht, bekommt eine fünfstellige Prämie, die sich rapide auf wenige Tausend Euro reduziert, wenn man sich erst später zum Auszug entscheiden sollte.

Die Mieterschaft so unter Druck zu setzen, sei „amoralisch“ und für einen Konzern wie Bayer ein „absolutes No-Go“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Zum panischen Auszug besteht jedoch kein Grund. Ob die Kündigungen rechtens sind und einer gerichtlichen Prüfung standhalten, ist fraglich. Auch ist noch umstritten, ob die Häuser einfach so abgerissen werden können. Die These, es handle sich bei den seit weit über 100 Jahren durchgängig bewohnten und gut erhaltenen Häusern am Mettmannplatz nicht um

Die Aufzeichnung der Veranstaltung auf dem Youtube-Kanal des BMV: www.youtube.com/@berlinermieterverein7737

Geschäftsmodell Heizkosten



Foto: Nils Richter

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe Forum Wohnungspolitik des BMV diskutierten am 16. Januar 2025 Expert:innen, Initiativen und Bundestagsabgeordnete von der Linken und der SPD über Missstände im Wärmecontracting. Im Fokus stand die CORRECTIV-Recherche „Mieter in der Heizungs Falle“, die zeigt, wie Contracting-Unternehmen und Vermieter:innen rechtliche Schlupflöcher nutzen, um Heizkosten für Mieter:innen zu erhöhen. Es wurden extreme Beispiele sowie Handlungsoptionen für Mieter:innen besprochen und erörtert, wie dieses Geschäftsmodell unterbunden werden kann. tb

SOZIALMIETEN

Beträchtliche Mehrzahlungen durch unrechtmäßige Mieterhöhungen

Die jährlichen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau dürfen nicht erhoben werden, wenn die Förderkredite für das Haus vorzeitig zurückgezahlt wurden. Das hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg klargestellt. Betroffene Mieter:innen müssen sich die zu viel gezahlten Mieten aber selbst zurückholen.

In den letzten Jahren haben viele Eigentümer:innen von Sozialwohnungen ihre Förderkredite vorzeitig zurückgezahlt. Das befreit sie von den Mietpreis- und Belegungsbindungen. Diese entfallen aber nicht sofort nach der vollständigen Rückzahlung, sondern erst nach einer „Nachwirkungsfrist“ von bis zu 12 Jahren. Ein Immobilienfonds, der ein Haus mit 23 Sozialwohnungen in Neukölln besitzt, hat seine Kredite 2017 bei der Investitionsbank Berlin (IBB) abgelöst und meinte, bis zum Ende der Nachwirkungsfrist im Jahr 2029 die Mieten weiterhin – wie im Sozialen Wohnungsbau üblich – jedes Jahr um 0,1278 Euro pro Quadratmeter monatlich erhöhen zu dürfen. Diese turnusmäßigen Mieterhöhungen wurden eingerichtet, weil die Förderbank im gleichen Umfang die Aufwendungszuschüsse für die Vermieter:innen reduziert. Diese Zuschüsse sollen den Eigentümer:innen helfen, die Kreditzinsen zu tragen. Wo aber der Kredit schon abbezahlt ist und keine Zinsen mehr gezahlt werden müssen, gibt es auch keinen Anspruch mehr auf die Aufwendungszuschüsse und die jährlichen Mieterhöhungen, so das OVG. Nach Auskunft der IBB gibt es mehrere Häuser, in denen die Mieten dennoch entsprechend erhöht worden sind. In rund 60 Fällen steht das Land Berlin in juristischen Auseinandersetzungen mit den Fördernehmern. Das betrifft circa 3300 Mietparteien. Sie haben Anspruch auf die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.

Über die Jahre summieren sich die rechtswidrig kassierten Mieten beträchtlich: Bei einer 65-Quadratmeter-Wohnung sind es im ersten Jahr 100 Euro, nach dem vierten Jahr kommen schon 1000 Euro zusammen. Allerdings: Die Mieter:innen bekommen ihr Geld nicht automatisch zurück. „In der Regel müssen sie selbst tätig werden und ihre Ansprüche geltend machen“, erklärt IBB-Presse Sprecher Jens Holtkamp. Die Mieterschaft wird auch nicht direkt informiert, wenn für ihr Haus der Förderkredit vorzeitig zurückgezahlt wird. Mieter:innen können zwar den Förderstatus beim Wohnungsamt erfragen und der beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung entnehmen, dass an einer Mieterhöhung etwas nicht stimmt. Dazu muss man



Illustration: IBB

aber die Rechtslage kennen und Profi in Sachen Sozialer Wohnungsbau sein. Berlin dürfe die Mieter:innen nicht im Stich lassen, fordert der Berliner Mieterverein: „Hier ist das Land in der dringenden Pflicht, alle Haushalte zu informieren, dass Darlehen vorzeitig zurückgezahlt werden und weitere Mieterhöhungen nicht zulässig sind“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz.

Jens Sethmann

„Zuviel gezahlte Miete müssen Mieterinnen und Mieter selber zurückfordern“: IBB-Sprecher Holtkamp

■ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24. Mai 2024
– 5 N 79/21 –

„Moabit hilft“ beim Ankommen



Foto: Dr. Ulrike Hamann-Onnertz

Moabit hilft e.V.
www.moabit-hilft.com
Spendenkonto
GLS Bank
IBAN:
DE16 4306
0967 1182
8874 00

Es ist die wohl bekannteste Willkommensinitiative der Stadt: der Verein „Moabit hilft“. Er ist schon über ein Jahrzehnt aktiv und hat engagiert und direkt Geflüchteten geholfen, die bei den Behörden um ihre Registrierung anstanden. Damit hat man eine Welle der Solidarität angeführt, die bundesweit viele inspiriert hat, sich ebenso zu engagieren. Noch heute hat der Verein täglich von 11 bis 16 Uhr geöffnet und gibt gespendete Kleidung und Haushaltsgegenstände weiter an neu angekommene Geflüchtete. Man bietet Unterstützung beim Umgang mit Behörden und vor allem erhalten auch diejenigen Hilfe, die sich nach langer Flucht oft traumatisiert in einem bürokratischen Umfeld wiederfinden, in dem selten Raum für Menschlichkeit existiert. Durch eine Spendenaktion seiner Mitglieder hat der Berliner Mieterverein jetzt „Moabit hilft“ unterstützt. uh

GRAEFESTRASSE 13

„... kann schlimmer nicht werden“

Das Haus in der Graefestraße 13 beging am 29. Januar ein trauriges Jubiläum: Fünf Jahre ist es her, dass es in einer der Wohnungen gebrannt hat. Seitdem stehen sieben der acht Wohnungen leer. Die Instandsetzungsarbeiten gehen nur mit Trippelschritten voran. Wann zieht der Bezirk endlich die Daumenschrauben an?

In einem Zeitraum, in dem woanders ganze Neubauviertel hochgezogen werden, wurde im Brandhaus noch nicht einmal eine Wohnung wiederhergestellt. Laut Gutachten hätten die Schäden in den nicht direkt vom Brand betroffenen Wohnungen in drei bis neun Monaten beseitigt werden können. Doch die Eigentümer-GbR wollte plötzlich eine komplette Sanierung. In Abwesenheit der Mieter:innen wurden Installationen entfernt, Böden herausgerissen und die Wohnungen so letztlich unbewohnbar gemacht.

Seit mindestens einem Jahr tut sich auf der Baustelle nun gar nichts mehr. Die Eigentümer hätten in der letzten Bauausschusssitzung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg erklärt, kein Geld mehr zu haben und an eine landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaft verkaufen zu wollen, berichtet die Bezirksverordnete Gabby Gottwald von der Linksfraktion: „Sie haben immense Kosten für die Sanierung berechnet – über 6 Millionen Euro. Es würde mich nicht wundern, wenn absehbar ein Antrag auf Abriss gestellt wird mit der Begründung, dass jede Sanierung unwirtschaftlich sei.“

Der Fall ist ein Dauerbrenner in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) und auch Thema in der neu gegründeten AG Problemimmobilien. Die Bauaufsicht fordert zwar beharrlich die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit, hat aber bislang keinerlei Zwangsgelder verhängt, wie Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne) im Juli 2024 einräumen musste. Die Voraussetzungen dafür seien aktu-



Fotos: Christian Mührbeck

Seit fünf Jahren weitestgehend unbewohnt: Die Sanierung erfolgt im Schneckentempo, das Bezirksamt hält die Füße still

ell nicht gegeben, weil es „minimale Baufortschritte“ gäbe. Eingreifen, so Schmidt in der BVV, könne man nur bei einer Totalverweigerung der Eigentümer-Gruppe. Bedauerlich nennt er diese Situation, aber mit einer politischen Bewertung hält er sich zurück. Gegen schon einmal geäußerte deutliche Worte („extremes Beispiel von Spekulation“) hatten die Eigentümer 2022 beim Verwaltungsgericht Berlin einen Eilantrag erwirkt.

Zum fünften Jahrestag des Brandes hat die Linke in der BVV einen

Antrag eingebracht, endlich Ordnungsmaßnahmen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz und dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz zu ergreifen. Bei Fristverletzung müssten die Behörden Zwangsgelder androhen und Bußgeldverfahren einleiten.

Der Antrag wurde mit den Stimmen von Linke, SPD und Grüne angenommen. „Das Haus sollte in andere Hände übergehen, schlimmer kann es nicht mehr werden“, meint ein Mieter.

Birgit Leiß



■ Das MieterMagazin hat bereits zweimal über die Graefestraße 13 berichtet, zuletzt in seiner Ausgabe 7+8/22 („Brandsanierung aus spekulativen Gründen verschleppt?“)

TIPP

Reparieren – jetzt mit finanzieller Hilfe



Ist die Waschmaschine kaputt? Ist das Handy-Display gesplittert? Lläuft die Stichsäge nicht mehr? Man muss nicht alles wegschmeißen und neu kaufen. Reparieren ist die umwelt- und ressourcenschonende Lösung – und dank Reparaturbonus auch kostengünstig. Mit diesem Programm fördert der Berliner Senat das Reparieren von haushaltstypischen Elektrogeräten. Privatpersonen können sich die Hälfte der Reparaturkosten – dazu gehören auch die Einholung eines Kostenvoranschlages, Ersatzteile und die Lieferung – bezuschussen lassen. Die Rechnungssumme muss mindestens 75 Euro betragen. Bis zu 200 Euro kann man bekommen. Geht man mit dem Gerät zu einem Repair-Café, werden die Ersatzteile zu 100 Prozent bezahlt. Der Senat unterstützt mit dem Reparaturbonus das EU-weit geforderte Recht auf Reparaturen und will damit nicht nur Abfälle vermeiden und Rohstoffe schonen, sondern auch das lokale Handwerk und nicht-gewerbliche Reparaturinitiativen fördern. Von September bis Dezember 2024 wurde der Bonus fast 7500-mal abgerufen. js



Foto: ibb-business-team.de

Beantragung und Liste der förderfähigen Geräte:

www.ibb-business-team.de/reparaturbonus

Reparaturbetriebe und Repair-Cafés:

www.repami.de

VORGETÄUSCHTER EIGENBEDARF

Erhoffter Gewinn fließt an getäuschte Mieter:innen

Viele Mieter:innen haben Angst vor einer Kündigung ihrer Wohnung wegen Eigenbedarfs. Oft geben die Gerichte dem Anspruch des Eigentümers oder der Eigentümerin statt, die Wohnung für sich selbst oder nahe Angehörige zu benötigen. Zumindest in den Fällen des vorgetäuschten Eigenbedarfs gibt ein Urteil den Geschädigten jetzt eine neue Möglichkeit, gegen die mit dem Eigenbedarf verbundenen finanziellen Nachteile vorzugehen.

Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen steigt weiter an. Ursache hierfür ist unter anderem, dass bei immer mehr Eigentumswohnungen die Sperrfrist ausläuft, wonach eine Kündigung erst 10 Jahre nach der ersten Veräußerung der Wohnung ausgesprochen werden darf. Doch in vielen Fällen müssen weichende Mieter:innen feststellen, dass nicht die Person eingezogen ist, mit der der Eigenbedarf begründet wurde. Vielmehr vermieten die Eigentümer die Wohnung mit erheblichen Mietsteigerungen an ganz andere Personen. In solchen Fällen haben die mit dem vorgetäuschten Eigenbedarf um ihre Wohnung Gebrachten unter Umständen ein Recht auf Schadenersatz. Nach bisheriger Rechtsprechung umfasste dieser lediglich die Umzugskosten und die Kosten für eine höhere Miete, begrenzt auf drei Jahre. Das ist für die Vermieterseite ein kalkulierbarer Betrag und hält meistens nicht davon ab, eine Eigenbedarfskündigung auch ohne Berechtigung auszusprechen. Doch ein nun veröffentlichtes Urteil des Landgerichts Berlin II (Az. 66 S 178/22) lässt aufhorchen. Das Gericht sprach Mieter:innen nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ein Recht auf Auskunft über die neue Miethöhe gegenüber dem Vermieter zu. Dies soll dazu dienen, dass der Mieter die Differenz zwischen der alten Miete und der neuen berechnen und diese Differenz vom

Vermieter verlangen kann. Grundlage ist die Tatsache, dass der Altmietler wegen der rechtsmissbräuchlichen Kündigung eigentlich ein Recht auf Wiedereinzug in die Wohnung hat, dies der Vermieter aber wegen der Neuvermietung nicht gewähren kann. Nach dem Grundsatz des „stellvertretenden Commodum“ (§ 285 Abs. 1 BGB) hat der Mieter stattdessen aber den Anspruch auf das,

was der Vermieter für die Wohnung unrechtmäßig mehr erzielt. Abzuwarten bleiben die Rechtsfolgen und die Reichweite dieses Anspruchs auf den unrechtmäßig erzielten Gewinn. Doch in jedem Fall werden die Rechte von Mieter:innen bei vorgetäushtem Eigenbedarf durch dieses Urteil gestärkt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Stefan Klein



Illustration: Julia Candras

Hat ein Vermieter nach einer Kündigung wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs seine Mieteinnahmen ungerechtfertigt erhöht, kann die gekündigte Mieterin die Mehreinnahmen für sich beanspruchen

BUCH

Die soziale Spaltung hat im Osten zugenommen



Matthias Bernt, Anne Volkmann: *Segregation in Ostdeutschland. Transformationsprozesse, Wohnungsmärkte und Wohnbiographien in Halle (Saale)*. Bielefeld, 2023, 29 Euro

„Noch nie seit dem Zweiten Weltkrieg waren ostdeutsche Städte sozial so stark gespalten wie heute.“ Auf dieser These bauen Matthias Bernt und Anne Volkmann, Expert:innen für Stadtplanung und -entwicklung, ihr Buch auf. Sie haben exemplarisch die Stadt Halle (Saale) untersucht, um herauszufinden, wie es zu dieser starken sozialen Segregation kommen konnte. Dafür haben sie mit ihrem Team Dokumente und Daten ausgewertet und Gespräche mit Expert:innen sowie Interviews mit Bewohner:innen zu deren Wohnbiographien geführt. Drei beispielhafte Segregationsprozesse zeigen sie im Buch genauer auf: die Gentrifizierung von Gründerzeitvierteln, den Wandel großer Plattenbausiedlungen und die Abwanderung in die Vororte. Auch Empfehlungen für die Zukunft leiten die Autor:innen ab: Stadtentwicklung, die nur aus Investitionsförderung ohne planerische Steuerung besteht, sei riskant. Die Eigentumsverhältnisse in den Innenstädten müssten zugunsten marktferner Akteur:innen wie Kommunen oder Genossenschaften verändert werden. Und es brauche neue Perspektiven für die Großbausiedlungen. Die Studie ist wissenschaftlich geschrieben und anspruchsvoll zu lesen. Für am Thema Interessierte bietet sie aber interessante Einblicke.

kb

GENOSSENSCHAFT DPF

Comeback einer Institution

Viele Mieter:innen sehen sich von kleineren Reparaturen in der Wohnung überfordert, weil ihnen die erforderlichen Fähigkeiten fehlen. Oft dauert es lange, bis Abhilfe geschaffen wird. Aber muss das so sein?

Foto: Pixabay/Alexas Fotos



Alle kennen das: Etwas in der Wohnung geht kaputt, ein Abfluss ist verstopft, ein Wasserhahn muss ausgewechselt werden. Was tun? Man ruft die Hausverwaltung an. Erreicht man sie – auch das ist nicht selbstverständlich – beauftragt diese einen Handwerker. Der meldet sich manchmal sofort, manchmal nach einiger Zeit, und wenn man Pech hat, muss man noch mal bei der Hausverwaltung nachhaken. Dieses Prozedere ist nicht sehr effektiv, und so mancher Mieter und manche Mieterin sehnen sich nach den alten Zeiten zurück, in denen ein Hausmeister nach dem Rechten sah, und vor allem auch nach dem, was nicht so

recht funktionierte. Der Hausmeister, das war in alten Berliner Zeiten eine Institution: An ihn konnte man sich jederzeit wenden und meistens sorgte er flugs für Abhilfe. An diesen alten Zeiten orientiert sich ein neu eingeführtes Konzept bei der DPF Genossenschaft, die 51 Wohnanlagen in Berlin unterhält. Das Konzept sieht vor allem den Ausbau eines Hausmeisterservices vor. Zukünftig werden allen Wohnanlagen feste Hausmeister zugeordnet, die vor Ort als erste Ansprechpartner für alle Anliegen zur Verfügung stehen. Diese persönliche Betreuung direkt im Quartier ermöglicht es, kleinere Anliegen sofort zu bearbeiten und regel-

mäßige Kontrollen durchzuführen. Insgesamt sind dafür 13 Hausmeister vorgesehen, die jeweils nahe beieinander gelegene Wohnanlagen betreuen. So werden die Wege kürzer. Bislang mussten sogenannte Springer weite Strecken zurücklegen, um verschiedene Wohnanlagen zu betreuen. Damit ist es nun vorbei. Das Konzept klingt vielversprechend und mieterfreundlich. Ob es in der Praxis so gut funktioniert, wie die Mieter:innen es sich erhoffen, wird sich zeigen. Ebenso, ob sich – wie versprochen – hierdurch die Kosten für die Erledigung solcher Arbeiten verringern werden.
Stefan Klein

Die Mitglieder der Genossenschaft DPF freut es: Künftig wird sich ein Hausmeister vor Ort um Reparaturen kümmern

WOHNUNGSLOSENBERICHT

Obdachlosigkeit ist überwiegend männlich

■ Wohnungslosenbericht unter:
www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2025/01/Wohnungslosenbericht.html

Vielen bliebe bei verbesserter gesetzlicher Regelung die Obdachlosigkeit erspart

Über eine halbe Million Menschen in Deutschland sind wohnungslos. Der Deutsche Mieterbund (DMB) erklärt: Bei richtiger politischer Weichenstellung wäre ein Wohnungsverlust für viele vermeidbar.

Laut dem zweiten Wohnungslosenbericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, der zu Beginn dieses Jahres vorgestellt wurde, sind mehr als 530 000 Menschen in Deutschland

wohnungslos. Erfasst wurden drei Gruppen: Zum einen jene, die in Nothilfeeinrichtungen untergebracht sind. Mit fast 440 000 Menschen ist dies der größte Teil. Rund 60 400 Personen leben verdeckt wohnungslos; sie sind bei Angehörigen, Freunden oder Bekannten untergekommen. Etwa 47 300 Menschen leben auf der Straße oder in Behelfsunterkünften. Ihre Zahl wurde über hochgerechnete Stichproben ermittelt. Die Statistik, die auf der Grundlage des 2020 in Kraft getretenen Wohnungslosenberichterstattungs-gesetzes erstellt wird, gibt Auskunft über Ausmaß und Struktur der Wohnungslosigkeit. Danach sind knapp zwei Drittel der Betroffenen männlich. Mit einem Durchschnittsalter von 43 Jahren leben die Ältesten auf

der Straße oder in Behelfsunterkünften. Etwa die Hälfte der in Notunterkünften untergebrachten Personen hat Kinder. Wenn man bedenkt, dass es im Durchschnitt mehr als zwei Jahre dauert, ehe es gelingt, -ihnen wieder eigenen Wohnraum zu verschaffen, wird das Ausmaß des Problems deutlich. Würden die richtigen Weichen im Mietrecht gestellt, so die DMB-Bundesdirektorin Dr. Melanie Weber-Moritz, wäre der Wohnungsverlust für viele vermeidbar: „Wir fordern deshalb, den Kündigungsschutz zu verbessern und insbesondere die heilende Nachzahlung offen stehender Mietbeträge zu ermöglichen, um Kündigungen aufgrund von Mietschulden abzuwenden.“
Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

Zwischenwelt

In Deutschlands größter Unterkunft für Geflüchtete

Hunderte Menschen stauen sich vor der Turmstraße 21 in Moabit. Absperrgitter und Sicherheitskräfte sollen das Chaos irgendwie in geordnete Bahnen lenken, aber das ist kaum zu bewältigen. Immer wieder eskaliert die Situation; die hier warten, sind am Ende ihrer Kraft. Sie kommen aus Syrien, dem Irak, Afghanistan, haben tausende Kilometer Flucht hinter sich und schon mindestens eine Nacht vor den Toren des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (Lageso) im Freien campiert. Weil sie es endlich an den Anfang der Warteschlange schaffen wollen, um sich registrieren zu lassen. Gerade zehn Jahre liegt diese Situation jetzt zurück. Der gewaltige Strom der Geflüchteten hat damals alle – Behörden wie Helfende – hoffnungslos überfordert.

Weit mehr als eine Million Migranten waren 2015 über das Mittelmeer und quer durch Europa nach Deutschland gekommen – 55 000 landeten schließlich in Berlin. Untergebracht werden konnten die vielen Menschen erst einmal nur provisorisch: In Freizeiteinrichtungen, Turnhallen, auf Sportplätzen. Auch heute noch müssen tausende Menschen monatelang in wenig geeigneten und teuren Notunterkünften ausharren. Und wer es endlich in eine der Modulare Unterkünfte für Geflüchtete („MUFs“) oder in einen Container schafft, lebt danach nicht selten jahrelang dort. „Die Strukturen, die wir inzwischen aufgebaut haben, sind mit der damaligen Situation allerdings nicht zu vergleichen“, sagt Sascha Langenbach, Pressesprecher des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF). Die Behörde war im Sommer 2016 geschaffen worden, um Registrie-

rung und Unterbringung besser zu organisieren und zu managen. Eine Mammutaufgabe – bis heute. Denn mit den Jahren kamen einmal weniger Asylbewerber:innen – 2020 waren es gerade noch ca. 4500 – dann ist ihre Zahl wieder rasant angestiegen. 2023 beantragten weit über 16 000 Menschen in Berlin Asyl. Hinzu kamen die vielen tausend vor dem Krieg Geflüchteten aus der Ukraine.

Tegel sollte nur das Drehkreuz sein

Eigens für sie war im März 2022 ein neues Ankunftscenter auf dem Gelände des stillgelegten Flughafens Tegel aufgebaut worden. Der Plan: vor dem Krieg Geflüchtete konnten sich hier registrieren lassen, würden dann nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel auf andere Bundesländer verteilt werden, und wer nicht privat irgendwo unterkommt, sollte erst einmal vor Ort Aufnahme und



alle Fotos: Sabine Mittermeier



Leichtbauhallen – auf dem ehemaligen Rollfeld in Tegel: 4000 Geflüchtete wurden dort aufgenommen, die Unterkunft bietet Platz für 2500 weitere

Bett finden. Für ein paar Tage. „Tegel war als ein Drehkreuz gedacht, der Aufenthalt sollte nur kurz sein“, erinnert sich Sascha Langenbach. Wer heute das Tor Nummer 9 am einstigen Flughafen passiert, vorbei an Sicherheitskräften, landet in Deutschlands größter Geflüchtetenunterkunft. Auf dem ehemaligen Rollfeld leben derzeit mehr als 4000 Menschen, Platz gibt es für 6500. Täglich treffen um die 170 Neuankömmlinge ein, um sich in der einstigen Schalterhalle von „Air Berlin“ registrieren zu lassen. Sie kommen nach wie vor überwiegend aus der Ukraine. Einige reisen selbständig in andere Bundesländer weiter, zu Verwandten zum Beispiel. Aber viele bleiben erst einmal in Tegel. Sie alle schieben schwere Gitterwagen, auf denen sich Koffer und Taschen stapeln und Kinderwagen, Laufräder und Rollatoren untergebracht sind. „Wir stellen seit langem fest, dass die Ankommenden immer mehr Gepäck dabei haben“, erklärt Sascha Lan-

genbach. Und stellt fest: „Das ist ein ernsthaftes Verlassen der Heimat. Diese Menschen sind gekommen, um zu bleiben.“ Wohl auch der Vater, der mit seinen beiden halbwüchsigen Töchtern gerade alle Anmeldeformalitäten hinter sich gebracht hat und nun auf der Suche nach den zugewiesenen Plätzen für seine kleine Familie ist. Fragen nach dem Woher und Wohin wehrt er müde ab. Die drei haben eine strapaziöse, auch nicht unge-



fährliche Reise aus einem Kriegsgebiet hinter sich. Eine seiner Töchter brauche dringend medizinische Hilfe, erklärt er kurz.

Ankommen werden sie erst einmal in einer der riesigen zeltartigen Leichtbauhallen, die Platz für 700 Menschen bieten. Das Innere ist klar gegliedert: in zwei Schlafhallen und einen gemeinsamen Ess- und Aufenthaltsbereich. Stellwände sollen Rückzugsorte schaffen, wo telefoniert, gespielt und gelesen werden kann, wo Jüngere die Hausaufgaben

Ein bisschen Erinnerung an ein Zuhause

machen und Ältere sich mit dem Laptop beschäftigen. Ein Sofa, künstliche Grünpflanzen, Fototapete – es soll wenigstens ein bisschen an ein Zuhause erinnern. Aber die Schlafkabinen lassen keinerlei Illusion aufkommen. Das hier ist Unterbringung auf engstem Raum: Hintereinander stehende Doppelstockbetten, sind nur durch einen schmalen Mittelgang getrennt. Maximal 14 Personen müssen sich solch eine Wabe teilen, mit all dem Gepäck, das sie bei sich haben. Man liegt dicht an dicht mit Wildfremden.

„Bitte anklopfen“ verlangen die Schilder neben den Vorhängen, die die Kabinen von den Gängen abschirmen. Sie geben eine Privatsphäre vor, die es in dieser Massenunterkunft nicht gibt.



Dennoch – wer an der Seite von Sascha Langenbach durch die großen Zelthallen geht und mit Hilfskräften ins Gespräch kommt, der ahnt, wieviel Normalität für die Bewohner:innen dieser kleinen Stadt möglich gemacht werden soll: Hier gibt es Kinderspielplätze und eine Gemein-

Die Menge und Art des Gepäcks ist für den LAF-Presse-sprecher Langenbach ein Zeichen, dass die Ankommenden für länger oder für immer bleiben wollen



Mit Albrecht Broemme, ehemaliger Chef der Feuerwehr und des Technischen Hilfswerks, hat Berlin einen in vielen Krisen-Einsätzen erprobten Landeskoordinator für Flüchtlingsangelegenheiten

Wie eng in Tegel ► gewohnt wird, zeigt ein Blick in die Schlafabteile: 14 Personen samt Gepäck teilen sich den mit Doppelbetten ausgestatteten Raum

schaftshalle, in der Kinofilme gezeigt werden oder Billard gespielt wird. Die Bewohner:innen haben die Möglichkeit, zum Friseur zu gehen oder sich organisierten Ausflügen anzuschließen. Auch eine Arztpraxis und eine Kranken- und Pflegestation weist die Gemeinschaftseinrichtung auf.

All das hat seinen Preis. Laut Senatsverwaltung für Soziales belaufen sich die Kosten in Tegel für Miete, Nebenkosten, Sicherheitsdienstleistungen, Beratung, Betreuung und Verpflegung für jede Person, die hier untergebracht ist, auf circa 165 Euro pro Tag. Die Aufenthaltsdauer in dieser Zeltstadt liegt derzeit bei durchschnittlich 135 Tagen. Damit ist das Ankunftscenter nicht nur die größte, sondern auch die teuerste Unterkunft für Geflüchtete. Zum Vergleich: Die Kosten für Gemeinschaftsunterkünfte, in denen die Bewohner:innen immerhin in eigenen Apartments wohnen, betragen laut Senatsverwaltung ca. 35 Euro pro Platz und Tag.



Auch das ist Alltag in Tegel: Arbeit am Computer, Besuch bei der Friseurin, ein Platz für Kinder

Wer nach Charlottenburg in die Quedlinburger Straße 45 kommt, sieht, was dafür möglich ist. Hier steht eine der neuesten Unterkünfte für Geflüchtete zurückgesetzt in einem Hof zwischen Wohnhäusern.

Das moderne Gebäude mit seinen halbrunden roten Balkonen ist eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF), errichtet von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM). Mit seinem Innenhof könnte es ebenso das Projekt einer Baugruppe gewesen sein: Die Bügel neben jedem der sieben Aufgänge stehen voller Fahrräder für Erwachsene und Kinder, es gibt einen großen Spielplatz, und hinter einer Holzverkleidung versteckt sich ein sauberer Standort für die Mülltonnen. Nur die Eingangskontrolle durch Sicherheitspersonal weist darauf hin, dass hier



seit einem Jahr Geflüchtete wohnen. Die 560 Plätze sind belegt, vor allem von Familien. Die sind froh, endlich eine Tür hinter sich zu machen zu können. Der Platz, der ihnen zur Verfügung steht: neun Quadratmeter für eine Einzelperson, 15 Quadratmeter für zwei Personen. Eine sechsköpfige Familie lebt auf 40 Quadratmetern, dazu kommen jeweils eine eingerichtete Küche und

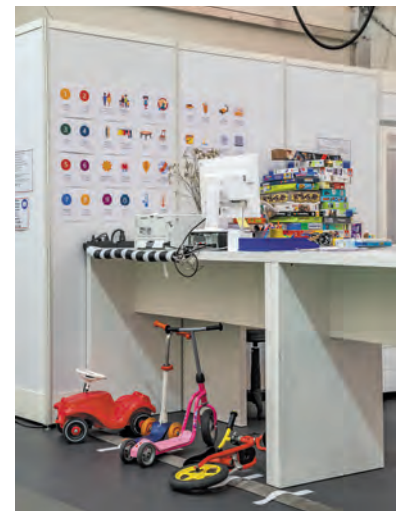


ein Bad. Die Wohn- und Schlafräume sind nur mit dem Notwendigsten ausgestattet. Eigene Möbel dürfen – streng genommen – nicht mitgebracht werden. Die Wände sollen weiß bleiben. Keine Bilder, keine Plakate, keine Fotos!

LAF-Pressesprecher Sascha Langenbach hebt gleichwohl die Vorteile und positiven Besonderheiten hervor: „Bei diesem Projekt wurde vieles mitgedacht, das man anderswo vergessen oder unterschätzt hat“, zum Beispiel das große Team des Deutschen Roten Kreuzes, das 14 Vollzeitstellen besetzt hat – von sozialer Beratung und Betreuung bis zu Hausmeisterdiensten. Die Frauen und Männer sprechen selbst etliche der Sprachen der Bewohnerinnen und Bewohner dieses Hauses: ukrainisch, russisch, türkisch, arabisch, persisch. Und ihr Engagement geht vielfach über die Grundstücksgrenzen hinaus. Sie knüpfen Kontakte in die Nachbarschaft, zu Schulen, die die Kinder besuchen, und sie sind um Konfliktbegrenzung bemüht, etwa wenn von nebenan Beschwerden über den Krach vom Spielplatz im Hof kommen.

9000 Menschen in Notunterkünften ist keine Lösung

Kinderlärm wird um den einstigen Bürokomplex zwischen Hermannplatz und Südsterne eher niemanden stören. Hinter ihm liegt die Düttmann-Siedlung, in der knapp 3000 Menschen leben, vor ihm eine viel befahrene Hauptverkehrsstraße und auf der anderen Seite der Volkspark Hasenheide. Über zwei Jahre stand





Quedlinburger Straße 45: Hier hat die Wohnungsbaugesellschaft Mitte vorbildliche Unterkünfte für Geflüchtete in modularer Bauweise errichtet

der Zehngeschosser leer. Sein Eigentümer hatte nach dem Auszug der Deutschen Rentenversicherung lange vergeblich nach einem neuen Mieter für das gesamte Gebäude gesucht – und es schließlich als Unterkunft für Geflüchtete angeboten. „Das Gebäude an der Hasenheide ist dafür auch gut geeignet“, erklärt Albrecht Broemme, Berliner Landeskoordinator für Flüchtlingsangelegenheiten. Der 71-Jährige war lange



Chef der Berliner Feuerwehr und danach Präsident des Technischen Hilfswerks. Ein erfahrener Krisenmanager, dessen Expertise auch jetzt wieder gebraucht wird. Zu seinen Aufgaben gehört es, die Suche nach geeigneten Unterkünften zu koordinieren und angebotene Immobilien auf ihre Eignung zu prüfen. Denn obwohl sich die Anzahl der Plätze in Gemeinschaftseinrichtungen in den letzten Jahren nahezu verdoppelt hat und 2024 ein Drittel weniger Geflüchtete in Berlin aufgenommen wurden, leben derzeit in Tegel und den anderen Notunterkünften noch

immer 9000 Menschen. Und auch weil Wohncontainer an einigen Stellen wieder abgebaut werden müssen, damit dort lange geplante Neubauten realisiert werden können, sollen 16 neue Gemeinschaftsunterkünfte in

Die Nachbarschaft „mitnehmen“

diesem Jahr in Berlin entstehen – in Neubauten oder Bestandsimmobilien. Das ist nicht nur eine Frage der Logistik, wie gerade die Kritik und der Widerstand gegen die Umwidmung des ehemaligen City-Hotels an der Landsberger Allee gezeigt haben. Erst kurz bevor dort die ersten von insgesamt 1200 Geflüchteten eingezogen sind, wurde die Nachbarschaft darüber informiert.



„Akzeptanz verlangt aber maximale Transparenz“, ist sich der Bezirksbürgermeister von Neukölln, Martin Hikel, sicher. „Es gibt Ängste, die müssen ausgesprochen werden dürfen, und es kursieren Vorurteile, denen muss man begegnen.“ Das gelinge nur mit viel Offenheit und Information: Was bedeutet eine Unterkunft für Geflüchtete für die soziale Infrastruktur der Umgebung?

Mit ungewöhnlichen Ideen und besonderen Partnerschaften verhilft der Verein Xenion Geflüchteten zu einer regulären Wohnung

Ein schwieriger Markt: Wohnungen für Geflüchtete

Engagement, Hartnäckigkeit und gute Netzwerke braucht es, um Geflüchteten in Berlin zu einer Wohnung zu verhelfen. Zum Beispiel über die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit ihrem Programm „Wohnungen für Geflüchtete“. Pro Jahr sollen 275 Wohnungen an Menschen vergeben werden, die oft schon lange in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind.



Daneben sind es inzwischen mehr als 20 Projekte und Initiativen, die sich dafür einsetzen, Geflüchteten zu ihren eigenen vier Wänden zu verhelfen. Mit viel Erfahrung bei der Wohnungsakquise und guter Vernetzung gelingt es seit fast zehn Jahren, Geflüchtete auf diesem schwierigen Markt mit Wohnraum zu versorgen. Dass es dafür auch ungewöhnlicher Ideen und besonderer Partnerschaften bedarf, beweist der Verein Xenion, der Kooperationen mit Wohnungsbaugenossenschaften eingegangen ist. Auch diese erklären sich bereit, in ihren Neubauten Wohnungen für Geflüchtete bereitzustellen. Für den Genossenschaftsanteil, den Geflüchtete nicht aufbringen können, wirbt Xenion Mittel ein: Über Spenden beziehungsweise Zustiftungen, aber auch durch solidarische Geldanlagen in Form eines Privatdarlehens oder über den Erwerb von Genossenschaftseinlagen als Fördermitglied können Geflüchtete bei ihrer Wohnungssuche unterstützt werden. *rm*

Die Wohn- und Schlafräume in dem Charlottenburger Haus sind nur mit dem Notwendigsten ausgestattet

Mehr Infos unter:

www.xenion.org/wohnen

Infos zum Projekt der WIB Weißensee:

wib-verbund.de/wohnraumberatung

Wer sich daran beteiligen möchte:

Spendenkonto **Stiftung trias**

Stichwort:

Zustiftung ANKOMMEN UND BLEIBEN

IBAN: DE02 4306 0967 0103 2696 01

BIC: GENODEM1GLS

Auch den Kindern der Geflüchteten widmet man in der Quedlinburger Straße besonderes Augenmerk

Gibt es genügend Plätze in Kitas und an Schulen? Durch wen wird die Integration der neuen Nachbarn begleitet? Bringen die jetzt Vermüllung, Verwahrlosung, eine Zunahme von Gewalt und mehr Kriminalität ins Wohngebiet?



„Gibt es genug Kitas und Schulen?“, Neuköllns Bürgermeister Hikel mahnt, dass mit den neuen Bewohner:innen die Infrastruktur mitwachsen muss

Lange Jahre Sitz der deutschen Rentenversicherung, ist das Gebäude an der Hasenheide 24-27 jetzt Unterkunft für 1500 Geflüchtete



heute antisemitische Akteure neue Anhänger – keine gute Adresse für unbegleitete Minderjährige, die hier in großer Zahl einziehen sollen. Bürgermeister Hikel hat deutlich seine Bedenken angemeldet.

Es muss also noch einmal überlegt und neu geplant werden. Aber zu der Unterbringung Geflüchteter an der Hasenheide gibt es keine Alternative. Immerhin könnten damit an die 1500 Menschen eine Notunterkunft verlassen.

Abschiebegewahrsam direkt neben der Unterkunft?

„Wir haben in Tegel zwar weit mehr aufgebaut als eine bloße Zeltstadt“, stellt Albrecht Broemme fest, „aber wenn man sich vorstellt, wie Menschen dort monatelang zusammenwohnen, dann ist doch klar: Diese Zustände müssen verändert werden!“

Berlins CDU-Chef Dirk Stettner ist anderer Meinung. Ende letzten Jahres sprach er sich für eine deutliche Vergrößerung der Geflüchtetenunterkunft aus: „... es wäre durchaus möglich, den Standort Tegel entspannt auf bis zu 10 000 Plätze zu erweitern“, erklärte er. Dazu solle auch gleich ein Abschiebegewahrsam auf dem Gelände eingerichtet werden. Zentrale Verwahrung anstelle dezentraler Unterkünfte.

„Die Wohnumgebung ist für alle Integrationsschritte essenziell“, widerspricht Katarina Niewiedzial, Beauftragte des Berliner Senats für Integration und Migration. Beispielsweise wenn es um Aus- und Weiterbildung gehe: Azubis, Schulkinder,

Teilnehmer an Deutschkursen müssten Möglichkeiten zum Lernen und private Rückzugsräume haben. Allerdings sind auch die Bedingungen in den 98 Gemeinschaftsunterkünften, die vom Land Berlin beziehungsweise privaten Betreibern geführt werden, nicht immer optimal. Seit langem plant der Senat eine landesweite zentrale Steuerung der Unterbringung von Geflüchteten, um sowohl Qualitätsstandards als auch die Kosten in den Griff zu bekommen. Es gibt sie bis heute nicht. Dafür scheinen die Unterkünfte in MUFs und Containern für viele Menschen inzwischen eine Dauerlösung zu sein: Gut ein Drittel der über 31 000 Bewohner:innen, die in den Unterkünften des Landes untergebracht sind, dürfen längst eine eigene Wohnung beziehen. Nach Angaben des LAF haben 11 000 Geflüchtete ihr



Asylverfahren abgeschlossen und verfügen über einen gesicherten Aufenthaltsstatus. Dennoch keine Aussicht auf eigenen Wohnraum zu haben ist eine enorme psychische Belastung. Zugleich werden dringend benötigte Plätze für neu ankommende Geflüchtete blockiert.

„Aber die Wohnungsknappheit ist so groß, dass sie kaum eine Chance haben, an Wohnraum zu kommen“, sagt Ulrike Hamann-Onnertz, Mitglied der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins. Schuld daran sei vor allem eine verfehlte Wohnungspolitik: „Zwei Drittel der Berliner Bevölkerung hat Anspruch auf einen WBS. Ein Drittel kann sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht mehr versorgen. Geflüchtete stehen ganz am Ende der Warteschlange.“ Sie trifft der Wohnungsmarkt am härtesten.

Rosemarie Mieder



Foto: youtube.com

Jede fünfte Person in Berlin gilt als armutsgefährdet

SENATSBERICHT ZUR SOZIALEN LAGE DER BERLINER BEVÖLKERUNG

Wohnkosten außer Betracht

Der Senat will die verschiedenen Sozialberichte der Senatsverwaltungen zu einem Bericht bündeln. Was dabei bislang herausgekommen ist, weiß noch nicht zu überzeugen. Vor allem: Ein wesentlicher Aspekt der sozialen Lage bleibt unberücksichtigt: die Wohnkostenbelastung der Berliner.

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung, der Gesundheits- und Sozialstrukturatlas und der Umweltgerechtigkeitsatlas wurden bislang von drei verschiedenen Senatsverwaltungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten vorgelegt. Sie beruhen oft auf denselben Daten, überschneiden sich thematisch

und kommen häufig zu ähnlichen, manchmal aber auch zu widersprüchlichen Ergebnissen. Der Senat hat Ende 2023 beschlossen, diese Berichte in einer Integrierten Armuts- und Sozialberichterstattung (IASB) zu bündeln. So soll Mehrfacharbeit vermieden und eine „ganzheitliche, transparente Darstellung der sozialen Realität“ gewonnen werden. Eigentlich soll dieser Bericht jährlich zum 30. Juni erscheinen. Doch auch nach einer sechsmonatigen Fristverlängerung hat die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstel-

lung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung im Dezember 2024 nur einen Zwischenbericht vorlegen können. Fast jede fünfte Person gilt in Berlin als armutsgefährdet – Tendenz steigend. Von 2012 bis 2022 stieg die Quote von 15 auf 19 Prozent. Bei den unter 18-Jährigen ist der Anstieg von 18 auf 23 Prozent alarmierend. Als armutsgefährdet gilt, wer über weniger als 60 Prozent des hiesigen Durchschnittseinkommens verfügt. In den Bezirken gibt es große Unterschiede: So sind in Neukölln 30 Prozent armutsgefährdet, in Pankow nur 12 Prozent. Besonders hoch ist die Quote bei Menschen mit Migrationshintergrund (29 Prozent), bei jungen Leuten zwischen 18 und 25 Jahren (32 Prozent), bei Menschen mit niedrigem Qualifikationsgrad und bei Alleinerziehenden (jeweils 40 Prozent).

Auch die Einkommensverteilung ist ungleich. Während in Neukölln knapp 28 Prozent der Haushalte ein Monatseinkommen von unter 1500 Euro haben, sind es in Reinickendorf weniger als 18 Prozent. Am anderen Ende der Skala sieht es ähnlich aus: In Pankow haben über 32 Prozent der Haushalte ein Einkommen von 4000 Euro und mehr, in Marzahn-Hellersdorf jedoch nur knapp 17 Prozent. Die Summe des in Berlin vererbten und geschenkten Vermögens stieg von knapp einer Milliarde Euro im Jahr 2009 auf 3,7 Milliarden Euro im Jahr 2023.

Der Bericht liefert zudem Daten zu Bildungsabschlüssen und zur Lebenserwartung der Bevölkerung. Zum Thema Wohnen – nicht zu unrecht häufig als „die soziale Frage unserer Zeit“ bezeichnet – ist der Bericht aber äußerst dünn. Er bestätigt die naheliegende These, dass in den Gebieten, die im Mietspiegel als einfache Wohnlage festgelegt sind, ver-

Umweltbelastung und soziale Benachteiligung – Hand in Hand

mehrt Menschen aus schwächeren sozialen Milieus leben. Außerdem wird die zentrale Aussage aus dem letzten Umweltgerechtigkeitsatlas übernommen, die besagt, dass die Stadtviertel mit den größten Umweltbelastungen meist von ärmeren Bevölkerungsgruppen bewohnt sind. Zahlen zu Mieten und Wohnkostenbelastungen fehlen jedoch. In einem Bericht zur sozialen Lage in einer Stadt, in der 84 Prozent der Bevölkerung zur Miete wohnen und die Wohnkosten rasant steigen, ist das eine eklatante Lücke.

Jens Sethmann

Aktuelle Daten: Lassen noch auf sich warten

Die IASB soll der Sozialpolitik eine „valide Daten- und Informationsgrundlage“ liefern. Der aktuelle Bericht kann das noch nicht einlösen. Die Daten stammen größtenteils aus dem Jahr 2022, sind also bei Erscheinen des Berichts schon zu alt, um auf soziale Veränderungen in der Stadt rechtzeitig reagieren zu können. Das soll sich künftig bessern. Geplant ist, möglichst aktuelle Daten auf einer interaktiven Visualisierungsplattform darzustellen. js

Schwächere soziale Milieus sind vorwiegend in einfachen Wohnlagen zu finden (hier: Neuköllner High-Deck-Siedlung)

tisch und kommen häufig zu ähnlichen, manchmal aber auch zu widersprüchlichen Ergebnissen. Der Senat hat Ende 2023 beschlossen, diese Berichte in einer Integrierten Armuts- und Sozialberichterstattung (IASB) zu bündeln. So soll Mehrfacharbeit vermieden und eine „ganzheitliche, transparente Darstellung der sozialen Realität“ gewonnen werden. Eigentlich soll dieser Bericht jährlich zum 30. Juni erscheinen. Doch auch nach einer sechsmonatigen Fristverlängerung hat die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstel-

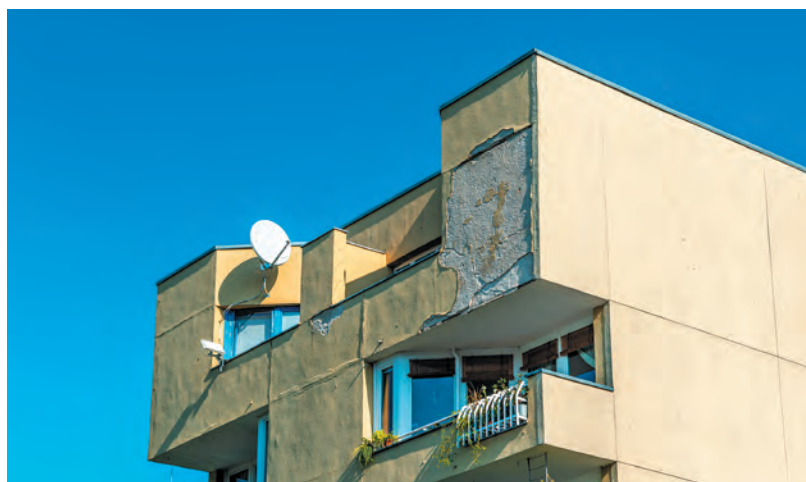


Foto: Sabine Mittermeier

HALBZEITBILANZ DES SCHWARZ-ROTEN SENATS

Wenig versprochen, noch weniger gehalten

SPD-Wirtschafts-
senatorin Giffey und
CDU-Regierender Weg-
ner (Bildmitte) präsen-
tierten im Februar 2023
ihren Koalitionsvertrag

Nach der Wiederholungswahl am 12. Februar 2023 entschied sich die Berliner SPD für viele überraschend, die von ihr geführte Koalition mit den Grünen und den Linken nicht fortzuführen, sondern als Juniorpartner mit der CDU zu regieren. Der schwarz-rote Senat unter dem Regierenden Bürgermeister Kai Wegner (CDU) hat im Februar 2025 die Hälfte seiner Amtszeit absolviert. Wie fällt die Halbzeitbilanz aus Mieter:innensicht aus?



Einige zentrale
Forderungen der
Berliner hat Rot-
Schwarz in den
letzten zwei Jahren
nicht angerührt

Zur Lösung der Wohnungskrise setzt Schwarz-Rot stark auf den Neubau. Das selbst gesteckte Ziel von „bis zu“ 20 000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde aber nicht erreicht. Nach 17 300 Wohnungen im Jahr 2022 waren es 2023 noch 16 000. Und für 2024 werden nur noch 15 000 neue Wohnungen prognostiziert. Trotz sinkender Tendenz versucht Bauselector Christian Gaebler (SPD) jedes Jahr, die Zahlen als Erfolg darzustellen. Leicht steigend ist zwar der Anteil neuer Sozialwohnungen, doch

ner aus der Bau- und Immobilienwirtschaft weder die versprochenen Neubauwohnungen geliefert, noch die zugesagten Mietererhöhungsbeschränkungen eingehalten haben. Verbindlichkeit erwartet der Senat

ler-Bauen-Gesetz gegenseitig auf die Schulter geklopft. Mittlerweile verabschiedet, soll es Baugenehmigungen beschleunigen, indem Zuständigkeiten der Bezirke auf den Senat übergehen, Bürgerbeteiligungsrechte eingeschränkt und Umwelt- und Denkmalschutzbelange beschnitten werden. Ob das wirklich zur Baubeschleunigung beiträgt, muss sich erst noch zeigen.

Geringverdiener haben noch weniger Chancen

Wie angekündigt hat der Senat den Sozialen Wohnungsbau auch für mittlere Einkünfte geöffnet. Jetzt können Haushalte, deren Einkommen bis zu 220 Prozent der bundeseinheitlichen Einkommensgrenze betragen, eine Sozialwohnung beziehen. Den sogenannten Wohnberechtigungsschein WBS 220 bekommt beispielsweise ein Singlehaushalt bei einem Einkommen von 2200 Euro im Monat. Da die Zahl der zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen weiterhin leicht sinkt – es fallen mehr alte Sozialwohnungen aus der Bindung als neue gebaut werden – haben durch die Ausweitung der Wohnberechtigten auf die Mittelschicht die Menschen mit ge-



Fotos: Peter Homann/ Gegenruck

offenbar nicht mehr von seinen Partnern, Senator Christian Gaebler nennt das Bündnis denn auch nur noch „ein wichtiges Forum der zentralen Akteure der Wohnungspolitik in Berlin, die sich gemeinsam den großen Herausforderungen stellen und gute Lösungen für die Menschen in der Stadt finden wollen“. Im Jahr 2024 haben sich die Bündnispartner vor allem für das Schnel-

das ausgegebene Ziel von 5000 Förderbewilligungen pro Jahr wird nicht erreicht.

Das von Franziska
Giffey noch in ihrer
Zeit als Regierende
ausgehandelte
„Bündnis“ setzt
seinen Kurs der Un-
verbindlichkeit fort

Die private Immobilienwirtschaft kann der Senat nicht zum Bauen zwingen, aber auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen erreichen das ihnen vorgegebene Ziel von 6500 Wohnungen pro Jahr nicht. Dabei ermöglichte der neue Senat ihnen sogar, die Mieten im Bestand deutlich zu erhöhen, um damit den Neubau zu finanzieren – also auf Kosten der Mieter:innen: jährlich um 2,9 Prozent gegenüber 1 Prozent früher. Am 2022 geschlossenen „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“ hat der Senat festgehalten, obwohl die Bündnispart-

Stadtentwicklungs-
senator Gaebler und
Senatschef Wegner
zeigen sich unberührt
von den Ergebnissen
der Expertenkommission zur Enteignung





Foto: pa./Metodi Popov

ringem Einkommen noch schlechtere Chancen als zuvor.

Mietenpolitisch hat es sich der Senat bequem darin eingerichtet, dass das Mietrecht Bundessache ist. Die Koalition hat zwar versprochen, sich im Bund für abgesenkte Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen, für einen besseren Kündigungsschutz, für eine Verlängerung der Mietpreisbremse und des Umwandlungsvorbehalts, für einen Gewerbiemietpiegel, für ein strengeres Vorgehen gegen Mietwucher und Share Deals einzusetzen. Doch zu sehen war davon wenig. Als Berlin mit den beiden anderen Stadtstaaten die beabsichtigten Mietrechtsverbesserungen der Bundesregierung einforderte und sich einer Bundesratsinitiative zur Verlängerung der Mietpreisbremse anschloss, war es schon zu spät: Nach dem Bruch der Ampel waren die Par-



Fotos: Christian Muhrbeck

teien schnell im Wahlkampfmodus und zeigten an pragmatischen Kompromissen kaum noch Interesse. Seine eigenen rechtlichen Möglichkeiten nutzt Berlin hingegen längst nicht aus. Angekündigt hat der Senat ein Wohnraumsicherungsgesetz,

eine Stärkung der Wohnungsaufsicht und eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots. Davon ist bislang nichts zu erkennen. Das Treuhandmodell für verwahrloste Häuser wird seit einem Jahr anhand zweier Pilotobjekte getestet – ohne sichtbaren Erfolg. Beim Aufbau eines Gebäudekatasters hat Berlin auf die Aktivitäten des Bundes gewartet, der ein Gebäude- und Wohnungsregister angestrebt hat. Dieses Vorhaben ist mit dem Ende der Ampel-Koalition im Sande verlaufen. Die angekündigten Leitlinien zur Nachverdichtung, mit denen Konflikte um Neubauten in engen Nachbarschaften vermieden werden sollen, hat der Senat jedenfalls nicht detailliert bearbeitet und vorgelegt. Mit der angekündigten „strategischen Ankaufspolitik“ ist es ebenfalls nicht weit her. Es wurden lediglich 4500 Wohnungen des Vonovia-Konzerns durch die landeseigene Howoge erworben. Das waren Bestände, die Vonovia dem Land Berlin angeboten hatte –

Die Ankaufspolitik sieht vor sich hin

eine Strategie steckt auf Seiten des Senats nicht hinter diesem Ankauf. Zur „strategischen Bodenbevorratung“ hat der Berliner Bodenfonds in den letzten beiden Jahren nur drei Grundstücke von zusammen knapp 8,7 Hektar Größe erworben. Schwarz-Rot hat zusätzliche Förderprogramme für den Bau von Frauen-, Studierenden- und Azubi-Wohnheimen sowie für Mitarbeiterwohnungen angekündigt. Seit Dezember 2023 gibt es eine Förderung für „Junges Wohnen“. Das mit 33,7 Millionen Euro pro Jahr ausgestattete Programm wird gut nachgefragt, es wurden bisher 418 Wohnheimplätze bewilligt. Für das Mitarbeiterwohnen hat der Senat im April 2024 eine interne Koordinierungsgruppe eingesetzt, die auf landeseigenen Grundstücken nach geeigneten Baufeldern suchen soll. Für Frauen-Wohnheime ist hingegen nichts passiert. Das Geschützte Marktsegment für Obdachlose und Wohnungsnotfälle will der Senat auf 2500 Wohnungen aufstocken. Die gleichlautende



Fotos: Christian Muhrbeck

Zusage aus dem Wohnungsbündnis wird allerdings von den Wohnungsunternehmen nicht eingehalten. Im November 2023 hat der Senat eine Zusatzförderung „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ aufgelegt. Bisher wurden aber nur zwei Anträge für zusammen 41 Wohnungen gestellt.

Jens Sethmann

Neubauziele nicht erreicht: „Auf zu neuen Ufern“ und „Neue schöne Ecken“ sind rar zur Halbzeit von Schwarz-Rot

Auf Kriegsfuß mit der direkten Demokratie

In drei Fällen haben CDU und SPD gemeinsam gegen die Ergebnisse erfolgreicher Volksbegehren gearbeitet. Den Auftrag des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ zur Vergesellschaftung profitorientierter Wohnungskonzerne verschleppt der Senat seit 2021 unverhohlen. Als Alibiaktion hat er die Erarbeitung eines „Vergesellschaftungsrahmengesetzes“ angekündigt, bisher aber nichts geliefert. Im Januar hat die Finanzverwaltung angekündigt, ein Gutachten über die Umsetzung in Auftrag zu geben. Die 2014 per Volksentscheid erkämpfte Freihaltung des Tempelhofer Feldes hat der Senat untergraben, indem er einen Ideenwettbewerb zur Bebauung ausgeschrieben hat, obwohl eine eigens einberufene Dialogwerkstatt sich erneut eindeutig dagegen ausgesprochen hatte. Drittens hat der Senat die Wohnraumversorgung Berlin, eine Errungenschaft des Mietenvolksbegehrens von 2015, so sehr in ihren Aufgaben beschnitten, dass sie keinerlei Aufsichtsfunktion über die landeseigenen Wohnungsunternehmen mehr wahrnehmen kann. Die Umbenennung der Anstalt in „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“ kann darüber nicht hinwegtäuschen. js

ZERRÜTTUNGSKÜNDIGUNG

Ein Mietverhältnis ist keine Ehe

Wer mit seinem Vermieter im Dauerclinch liegt, vielleicht wegen Missständen die Presse eingeschaltet oder gar Strafanzeige gegen ihn gestellt hat, wird gelegentlich mit einer Zerrüttungskündigung konfrontiert. Das Argument: Es sei unzumutbar, ein solch belastetes Mietverhältnis fortzusetzen. Ist da etwas dran?



Illustration: Julia Gandras

Wird falsch beschuldigt, beleidigt oder gar geprügelt, ist mit einer „verhaltensbedingten Kündigung“ zu rechnen

Den Kündigungsgrund Zerrüttung gibt es nicht. Kündigungen im Zusammenhang mit Beleidigungen und gegenseitigen Anschuldigungen fallen unter die „Verhaltensbedingte Kündigung“. Klar ist: Beschimpfungen oder gar tätliche Angriffe gegen den Vermieter oder seine Beauftrag-

ten können eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Dennoch kommt es immer mal wieder vor, dass Mieter:innen damit gedroht wird, ohne dass sie pflichtwidrige Verstöße begangen haben.

So war es auch bei einer Genossenschaftsmieterin, die wegen einer nicht funktionierenden Heizung die Miete gemindert und schließlich vor Gericht gezogen war. Die Gerichte stellten mehrfach klar, dass es keinen Kündigungsgrund darstellt, seine Rechte durchsetzen zu wollen, selbst wenn diese sich letztlich als unberechtigt erweisen (LG Berlin vom 3. Januar 2014 – 65 S 445/13). In diesem Fall ging es unter anderem um eine anonyme Anzeige des Mieters beim Ordnungsamt. Der Mieter, so das Gericht, ist grundsätzlich berechtigt, seine Interessen an der Mietsache so wahrzunehmen, wie er dies

für richtig hält. Er darf sich auch mit anderen Mietern zusammenschließen. In der Strafanzeige wegen der nicht funktionierenden Heizung sah das Gericht ebenfalls keinen Kündigungsgrund. Schließlich seien keine „wissentlich unwahren“ oder „leichtfertig falschen Angaben“ gemacht worden.

Trotzdem muss sich derzeit eine Mieterin einer großen Berliner Baugenossenschaft gegen eine Kündigung zur Wehr setzen. Ihr wird unter anderem ein Artikel im MieterMagazin vorgeworfen, in dem es um Ungeheimheiten in Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen sowie Auffälligkeiten im Geschäftsbetrieb

„Zerrüttung“ allein genügt nicht

ging – Behauptungen, die sie belegen kann. Auch die Strafanzeigen gegen Vorstand und Aufsichtsrat werden im Kündigungsschreiben als Beleg für ein massiv gestörtes Vertrauens- und Treueverhältnis angeführt. Unstrittig ist: Eine auf erfundenen Tatsachen beruhende Strafanzeige kann ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung darstellen (LG Karlsruhe vom 17. Juni 2014 – 9 S 483/13). Das sah auch der Bundesgerichtshof in einer unlängst ergangenen Grundsatzentscheidung so. Einen nachvollziehbaren Verdacht dürfe der Mieter aber ohne Konsequenzen für das Mietverhältnis äußern (BGH vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22). Das gelte auch dann, wenn das Ermittlungsverfahren später eingestellt wird.

Der BGH stellte in einem anderen Urteil zudem klar, dass eine Zerrüttung des Mietverhältnisses allein nicht ausreicht, um eine Kündigung zu begründen. Es müsse immer noch ein pflichtwidriges Verhalten dazukommen (BGH vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22). Ein Mietverhältnis, so ließe sich hinzufügen, ist zwar ein Treueverhältnis. Aber anders als eine Ehe kann es auch fortgeführt werden, wenn das Vertrauen weg ist – solange sich beide Vertragspartner an die Regeln halten. *Birgit Leiß*

Rache ist nicht erlaubt

Heikel kann es werden, wenn man den Vermieter nur beschuldigt, um ihm „eins auszuwischen“. Behauptet eine Mieterin gegenüber anderen Mieter:innen wahrheitswidrig, der Vermieter habe sie sexuell belästigt und sei geldgierig, kann dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen (AG München vom 19. März 2015 – 2 C 29251/14). Das gleiche gilt, wenn es nur darum geht, den Vermieter durch ein Schreiben an dessen Baufinanzierer in Misskredit zu bringen (LG Potsdam vom 17. August 2011 – 4 S 193/10).

bl

Schwer nachzuvollziehen: Am Paul-Lincke-Ufer mit Blick auf Wasser und Bäume sind einige Bereiche mit nur einfacher Wohnlage im Mietspiegel ausgewiesen



alle Fotos: Christian Muhrbeck

WOHNLAGEEINORDNUNG GEMÄSS MIETSPIEGEL

Teures Haus gleich gute Wohnlage?

Der im Mai erschienene Mietspiegel hielt für Innenstadtbewohner:innen einige Überraschungen bereit. Weitgehend unbemerkt hatte sich ihr Wohnumfeld offenbar so sehr verbessert, dass sie plötzlich statt in einfacher nun in mittlerer oder sogar guter Wohnlage leben. Wie kommt das?

Die Ratiborstraße in Kreuzberg ist eine ruhige Wohnstraße am Görlitzer Park. Mit dem vorletzten (nicht qualifizierten) Mietspiegel wurden Teile davon erstmals von einfacher auf mittlere Wohnlage hochgestuft.

Dazu muss man wissen, dass 2019 ein völlig neues Verfahren zur Wohnlageneinordnung eingeführt worden ist. Seitdem spielen statistische Indikatoren eine entscheidende Rolle, darunter die Bodenrichtwerte, der Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadt sowie die Lärmbelastung. Eine stark verdichtete Bebauung oder eine schlechte Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, wie sie noch im Mietspiegel 2021 als Indikatoren aufgeführt sind, fließen allenfalls indirekt ein. Zum Fall Ratiborstraße sagt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass die geringe Lärmbelastung 2019 noch nicht einbezogen worden war, stattdessen sorgte die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle für einen Negativ-Punkt. Außerdem trug die stärkere Gewichtung des „Grünvolumens“ zur Höherstufung bei. Dabei gehe es in erster Linie um Klima- und Umweltfaktoren, nicht um Erholungs- oder Aufenthaltsqualität, so der Sprecher. Dass es in der nur

Anfechtung vor Gericht kaum aussichtsreich

Auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels kann die Wohnlageneinordnung vor Gericht angezweifelt werden. Allerdings kommt das nur bei einer „offensichtlich nicht sachgerechten Einordnung“ in Betracht, hat das Amtsgericht Hamburg entschieden (AG Hamburg vom 3. Dezember 2020 – 40a C 163/20 –). Das Gericht wird dazu in aller Regel ein Sachverständigengutachten einholen und dieser Einschätzung dann auch meist folgen. Das letzte Wort hat aber immer der Richter oder die Richterin, wie der Bundesgerichtshof klarstellte (BGH vom 15. März 2016 – VIII ZR 87/15 –). *bl*

Dass der aktuelle Mietspiegel einen Abschnitt nun sogar als gute Wohnlage ausweist, hielten einige Bewohner:innen zunächst für einen Scherz. Von einer Wohnlage wie im Dahlemer Villenviertel kann hier, direkt am bundesweit bekannten Drogen-Hotspot, keine Rede sein, zumal um die Ecke, am Paul-Lincke-Ufer mit seinen repräsentativen Altbauten, lediglich einfache und mittlere Wohnlagen ausgewiesen sind.

Ratiborstraße ►
14a-21, gute Wohnlage (links);
Paul-Lincke-Ufer
23-45, einfache Wohnlage (rechts)



380 Meter langen Ratiborstraße nun drei unterschiedliche Wohnlagen gibt, könne vorkommen. Ermittelt wird nicht straßen-, sondern blockweise.

Katrin Schmidberger, Grünen-Abgeordnete mit Wahlkreis Friedrichshain-Kreuzberg erreichten in den vergangenen Monaten viele Beschwerden von Mieter:innen, die nicht verstanden haben, warum sich plötzlich ihre Wohnlage verbessert haben soll. Ihre Anfrage im Abgeordnetenhaus ergab: Vor allem die Innenstadt-Bezirke sind von der Höherstufung betroffen, am stärksten Friedrichshain-Kreuzberg. Hier hat sich der Anteil der guten Wohnlage von 7,3 Prozent im Mietspiegel 2021 auf 24,1 Prozent im aktuellen Mietspiegel mehr als verdreifacht.

Umstrittenes Kriterium Bodenrichtwert

Die Gärtnerstraße in Friedrichshain beispielsweise wurde durchgängig von mittel auf gut hochgestuft. Als Grund gibt der Senat auch hier das Grünvolumen sowie einen gestiegenen Sozialindex und die Bodenrichtwerte an. Dass die Bodenrichtwerte nun gewichtet zu fast 30 Prozent mit einfließen, bestrafe die Mieter:innen doppelt, sagt Katrin Schmidberger: „Einmal steigt der Druck durch die hohen Kaufpreise und dann speist sich daraus auch noch eine bessere Wohnlage mit entsprechenden Mieterhöhungspotenzialen.“ Eigentlich, so die Sprecherin für Wohnen und Mieten, sollten die Bodenrichtwerte hier gar keine Rolle spielen: „Hohe Kaufpreise sind ein Zeichen für Spekulation und nicht für eine gute Wohnlage, von der Mieter:innen etwas haben.“

Birgit Leiß



Nach Anlaufschwierigkeiten entdeckten in der Corona-Zeit viele die positiven Seiten des Homeoffice

■ Die Konstanzer Homeoffice-Studie, die seit 2020 läuft, findet sich unter: www.polver.uni-konstanz.de/kunze/konstanzer-homeoffice-studie

Die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin hat Informationen und Empfehlungen rund um das ortsflexible Arbeiten zusammengestellt: www.baua.de/DE/Themen/Arbeitsgestaltung/Arbeitsorganisation/Ortsflexibles-Arbeiten



alle Fotos: Sabine Mittermeier

HOMEOFFICE Spätfolgen einer Pandemie

Vor fünf Jahren infizierten sich die ersten Deutschen mit dem damals neuartigen Corona-Virus. Kurz darauf kam das gesellschaftliche Leben weitestgehend zum Erliegen – und auch das Arbeitsleben änderte sich für viele Beschäftigte abrupt, weil sie quasi über Nacht ins Homeoffice geschickt wurden. Wie viel ist davon heute noch übrig? Und was macht das mit der Stadt?

Knapp fünf Jahre liegt der erste Lockdown zurück – in der Zwischenzeit haben Millionen Beschäftigte, deren Jobs das Arbeiten von zu Hause aus zumindest teilweise zulassen, ihre

spart – die flexiblere Zeiteinteilung und die bessere Vereinbarkeit von Familie oder Freizeit und Beruf. Inzwischen hat sich die Zahl derjenigen Erwerbstätigen, die regelmäßig in der privaten Wohnung arbeiten, laut Statistischem Bundesamt bei rund einem Viertel eingependelt. Mehr als 13 Prozent verbringen mehr als die Hälfte ihrer Arbeitszeit im Homeoffice. Zum Vergleich: Vor der Pandemie waren es nur halb so viele. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) arbeiten vor allem Höherqualifizierte und Vollzeitbeschäftigte zu Hause. Eine repräsentative Onlinebefragung des Immobiliendienstleisters „Jones Lang LaSalle“ vom Sommer 2023 kommt wiederum zu dem Ergebnis, dass Berlinerinnen und Berliner besonders häufig im Büro anzutreffen sind: Ihre Anwesenheitsquote liegt demnach bei 3,55 Tagen pro Woche. In Düsseldorf und Frankfurt sind es dagegen unter drei Tage. Die Universität Konstanz untersucht das Thema Heimarbeit seit 2020 systematisch mit der „Konstanzer Homeoffice-Studie“. Sie weiß zu berichten, dass ein Drittel der Führungskräfte sich eine Präsenzpflcht wünscht, während es bei den Mitarbeiter:innen ohne Führungsver-

antwortung nur ein Fünftel ist. Kein Wunder: Laut den Wirtschaftsforschern des ifo-Instituts erwartet eine Mehrheit der Unternehmen zwar eine gleichbleibende Produktivität im Homeoffice und im Büro – knapp

Größere Produktivität im Büro?

ein Drittel geht jedoch davon aus, dass eine Rückkehr ins Büro die Produktivität steigern würde. Und auch mehr Kontrolle und ein besseres Gemeinschaftsgefühl erhoffen sich Führungskräfte von einer Präsenzpflcht. Die Homeoffice-kritischen Stimmen wurden zuletzt lauter: So machten 2024 einige Unternehmen Schlagzeilen, weil sie ihre Mitarbeitenden wieder verstärkt ins Büro holen wollten. Beim Software-Riesen SAP schaukelte sich der Streit um angekündigte strengere Homeoffice-Regelungen zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat bis vors Arbeitsgericht hoch. Mitarbeitende der Deutschen Bank, die sich gegen



An vielen Beschäftigten ist die Homeoffice-Debatte vorbeigezogen: Handwerker, Pflegepersonal, Dienstleister, die nicht zu Hause arbeiten können

Soziale Kontakte, ► wie sie zum Beispiel in der Teeküche eines Büros gepflegt werden, sind im Homeoffice nicht möglich

Erfahrungen mit der Heimarbeit gemacht – und unter den Corona-Bedingungen vielerorts auch deren Nachteile erlebt: weniger Sozialkontakte, die zeitliche Vermischung von Beruf und Privatem sowie fehlende gewachsene Alltagsstrukturen. Besonders Familien mussten, oft auf engstem Raum und ohne Rückzugsräume, Homeoffice und Kinderbetreuung unter einen Hut bringen. Nach und nach wurden dann aber auch die Vorteile der Arbeit zu Hause deutlich: der Wegfall langer Anfahrtswege – was Zeit und Kosten



geplante Homeoffice-Kürzungen stellten, wurden von der Gewerkschaft ver.di mit einer Petition unterstützt. Allerdings: Unternehmen steigern – gerade in Zeiten des Fachkräfte-

mangels – mit großzügigeren Homeoffice-Regelungen ihre Attraktivität. Die Konstanzer Studie zeigt auch: Eine erzwungene Präsenzpflcht kann zu emotionaler Erschöpfung führen. Dazu passt ein Forschungsergebnis des DIW: Homeoffice macht Angestellte zufriedener, sowohl in Bezug auf die Arbeit als auch auf das Leben allgemein. Was aber macht das vermehrte Arbeiten in den heimischen Räumen mit der Stadt? Als das MieterMagazin sich vor gut vier Jahren mit dem Thema beschäftigte, prognostizierte man, dass Büroflächen reduziert, dezentralisiert oder in günstigere Gegenden verlagert werden könnten. Tatsächlich sagt eine Analyse des ifo-Instituts den deutschen „Top-7-Städten“ – dazu gehört auch Berlin – einen „langfristigen Stresstest für den Büromarkt durch die neuen Arbeitsmodelle“ voraus. Bis 2030 könnte demnach der Bedarf an Büroflächen durch die Arbeit im Homeoffice um 12 Prozent zurückgehen. In Berlin ist die Leerstandsquote bei Büroflächen auf 6,7 Prozent gestiegen, wie der Immobilienverband

Umnutzungsmöglichkeit umstritten

Deutschland (IVD) im Dezember 2024 bekannt gab. Das war eine Verdopplung gegenüber dem Jahr 2022. Vor allem ältere Bestände in Randlagen sind demnach von Leerstand betroffen. Moderne und zentral gelegene Büroflächen sind dagegen weiterhin begehrt und erleben Mietsteigerungen. IVD-Vizepräsidentin Jeanette Kuhnert erklärt das so: „Unternehmen setzen zunehmend auf attraktive

Arbeitsumgebungen, die den neuen Anforderungen der hybriden Arbeitswelt gerecht werden.“ Immer mehr leerstehende Büroflächen bei Zigtausend fehlenden Wohnungen, da liegt auch die Idee einer Umwandlung und Umnutzung



auf der Hand. Das Immobilienberatungsunternehmen Bulwiengesa hat 2024 untersucht, ob es sich lohnt, brachliegende Büroflächen in dringend benötigten Wohnraum umzubauen – und kommt für die Hauptstadt zu einem ernüchternden Ergebnis: „In Berlin scheinen Nutzungsänderungen bisher eine Nische mit vielen Herausforderungen zu sein.“ So sei es aktuell komplex und kaum wirtschaftlich, Bürogebäude zu Wohngebäuden umzubauen. Positiver fiel eine Untersuchung der ARGE Kiel e.V. aus, der zufolge 30 Prozent der rund 350 Millionen Quadratmeter Nutzfläche in Büros und Verwaltungsgebäuden in Deutschland mit geringem baulichem Aufwand für die Umnutzung zu Wohnungen geeignet wären. Weitere 20 Prozent erforderten einen mittleren baulichen Aufwand. Potenzial für rund 20 000 Wohnungen in den sieben A-Städten sieht



auch eine Untersuchung der Immobilienberater von Jones Lang LaSalle (JLL) aus dem Jahr 2023. Die durchschnittlichen Kosten für den Umbau in Wohnraum beziffern sie auf 1700 bis 2200 Euro pro Quadratmeter – fast 50 Prozent weniger als die Schaffung einer solchen Fläche durch Neubau kostet. JLL weisen aber auch darauf hin, dass die Kosten stark variieren können und beispielsweise erheblich teurer ausfielen, wenn die Gebäudehülle nicht mehr nutzbar sei.

Die Befürchtungen über massenhaft leerstehende Büroflächen sind bislang nicht eingetroffen: Umbau eines Gewobag-Verwaltungsgebäudes in Wohnungen (Märkisches Viertel), Büroneubau (Potsdamer Platz)

Die Neuauflage der Werkwohnung

Um diejenigen zu entlasten, für die Homeoffice nicht in Frage kommt – Pflegefachkräfte und Arbeiter:innen etwa – erlebt die Werkwohnung gerade eine kleine Renaissance. Dieses früher in Deutschland noch sehr verbreitete Modell, das mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert aufkam, ist in den letzten Jahrzehnten aus der Mode gekommen. In Zeiten von Fachkräftemangel und Wohnungsnot wird es jetzt aber wieder interessant für Unternehmen wie Beschäftigte. Nicht nur Privatfirmen versuchen, über solche Angebote neue Arbeitskräfte anzuwerben. Auch die Stadt will ihren Bestand an Wohnungen ausbauen – bis 2028 sind 1000 zusätzliche Wohnungen zu den bereits bestehenden 5500 geplant – in deren Genuss aber in erster Linie Landesbedienstete kommen. Bisher profitieren vor allem Mitarbeitende oder Auszubildende der Klinikkonzerne Charité und Vivantes, die zum Teil im Ausland angeworben wurden. Künftig sollen auch Feuerwehrmänner und -frauen sowie Angestellte – zum Beispiel von Finanzämtern – Werkwohnungen beziehen können.

kb

Einig sind sich die Expert:innen darin, dass die Umbauten häufig mit langwierigen Genehmigungsprozessen verbunden sind. Auch eigneten sich nicht alle Lagen zum Wohnen. Katharina Buri

◀ Homeoffice-kritische Vorgesetzte versuchen zunehmend, ihre Beschäftigten wieder zurück ins Büro zu holen



LITHIUM-IONEN-AKKUS

Brenzlicher Müll

Immer wieder landen Lithium-Ionen-Akkus und -Batterien in einer gelben oder grauen Abfalltonne. Bricht ihre Hülle, wird ein hochbrennbares Gemisch frei – Auslöser von circa 30 Bränden pro Tag, meist an Orten der Abfallwirtschaft.

Wenn es in einer der deutschen Abfallbehandlungsanlagen brennt, sind mittlerweile zu 80 Prozent Lithium-Akkus die Ursache



Fotos: ALBA



weiteren Alltags-Artikeln, deren brenzlicher Inhalt den Käufer- und Nutzer:innen gar nicht bewusst ist. Die Größen und Bauformen dieser Batterien und Akkus sind höchst unterschiedlich. Oftmals sind sie mit der Kennzeichnung „Li“ oder „Li-Ion“ versehen – verpflichtend ist das für die Hersteller allerdings noch nicht.

Genau wie aller Elektro- und Elektronikschrott gehören die Lithium-Speicher weder in den Restmüll noch in die Wertstofftonne, sondern müssen in entsprechende Sammelstellen des Handels oder auf Recyclinghöfe gebracht werden. Denn falsch entsorgt geht auch von kleinen Alltags-Artikeln ein hohes Brandrisiko aus – und das durchaus schon in Abfallbehältern auf dem Hof, im Haus oder in den eigenen vier Wänden.

Belgien verbietet E-Zigaretten wegen Lithiumbatterien

„Was uns besonders große Sorgen macht, sind die E-Zigaretten“, sagt der ALBA-Pressesprecher. Sie werden in aller Regel mit Lithium-Batterien betrieben. „Und landen viel zu oft einfach im nächstbesten Müll-eimer!“ Achtlos weggeworfen können die Vaper verheerende Brände verursachen. Das hat Belgien als erstes EU-Land dazu veranlasst, E-Zigaretten ab Januar 2025 komplett zu verbieten.

Ein solches Verbot fordert auch die Deutsche Umwelthilfe (DHU) gemeinsam mit Organisationen wie der Bundesärztekammer und dem Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser- und Kreislaufwirtschaft (BDE).

Rosemarie Mieder

■ Zum richtigen Umgang mit Akkus und Batterien: www.umweltbundesamt.de/umwelttipps-fuer-den-alltag/elektrogeraete/lithium-batterien-lithium-ionen-akkus#gewusst-wie

Die Mitarbeiter:innen auf dem ALBA-Hof hatten noch einmal Glück: Sie entdeckten den schon brennenden Akku eines E-Bikes gerade noch rechtzeitig in der Sortiermaschine, konnten ihn mit einem Bagger greifen und in eine bereitstehende Wassertonne werfen.

„Irgendjemand hatte ihn, wohl ohne nachzudenken, in eine gelbe Wertstofftonne geworfen“, sagt ALBA-Pressesprecher Matthias Hochstätter. Was den Stromspeicher so gefährlich machte: Er war Lithium-Ionen-basiert – wie inzwischen fast alle Akkus und Batterien in gebräuchlichen Elektronik- und Elektrogeräten, also in Smartphones, Akku-


Bohrschraubern, Rasenmähern und nicht zuletzt in Elektroautos und E-Scootern. Im Gegensatz zu früheren Techniken haben Lithium-Ionen Speicher entscheidende Vorteile: Sie laden schneller, halten länger und haben eine hohe Energiedichte.

„Wenn aber die Schutzhülle eines solchen Speichers beschädigt wird, zum Beispiel weil er im Entsorgungsfahrzeug mit dem anderen Müll zusammengedrückt oder von unseren Sortiermaschinen erfasst wird, kommt die Chemikalie darin mit Sauerstoff in Verbindung und das wird dann brandgefährlich“, erklärt der ALBA-Mitarbeiter.

Etwa 30mal am Tag, so Matthias Hochstätter, brenne es in Deutschland in der Abfallwirtschaft. Eine Umfrage zeigt, dass die unsachgemäße Entsorgung von Lithium-Akkus in inzwischen fast 80 Prozent der Fälle die Ursache dafür ist, dass es in einer der Abfallbehandlungsanlagen brennt. Das Problem ist weiter auf dem Vormarsch – auch weil sich in immer mehr Konsumartikeln Elektronik „versteckt“: in singenden Grußkarten, blinkenden Kinderschuhen, sprechendem Spielzeug, in Rauchmeldern, Lautsprechern und vielen

Deutlich zu oft falsch entsorgt

Nahezu 300 Millionen Lithium-Ionen-Akkus und -Batterien werden jedes Jahr von Deutschland importiert. Richtig entsorgt werden nach aktuellen Zahlen der Deutschen Umwelthilfe (DHU) nur etwas mehr als die Hälfte. Die Sammelmenge von Lithium-Ionen-Batterien liegt sogar bei nur 29 Prozent. DHU und die Entsorgungsunternehmen fordern gesetzliche Lösungen. Mehr Anreiz für die Bevölkerung dazu könnte ein Pfand auf Lithium-Ionen-Akkus und -Batterien geben. *rm*

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Strom- und Gaspreiserhöhung

Die Bundesnetzagentur darf einen Energielieferanten verpflichten, eine wegen Verstoßes gegen § 41 Abs. 5 Satz 2 EnWG unwirksame Preiserhöhung rückabzuwickeln.

BGH vom 10.9.2024 – EnVR 75/23 –

 Langfassung im Internet

§ 41 Abs. 5 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) regelt die Anforderungen und Vorgaben zur Transparenz und Mitteilung von Preisänderungen bei Energielieferverträgen. Insbesondere müssen Energieversorger ihre Kunden rechtzeitig und klar über bevorstehende Preiserhöhungen informieren, um den Verbrauchern die Möglichkeit zu geben, auf die Änderungen zu reagieren, beispielsweise durch einen Anbieterwechsel. Wenn diese Vorgaben nicht eingehalten werden, können die Preiserhöhungen unwirksam sein, und die Bundesnetzagentur kann Maßnahmen zur Rückabwicklung ergreifen.

Nach § 65 Abs. 1 Satz 1 und 2 EnWG kann die Regulierungsbehörde Unternehmen verpflichten, ein Verhalten abzustellen, das den Bestimmungen des Energiewirtschaftsgesetzes entgegensteht. Sie kann hierzu alle erforderlichen Abhilfemaßnahmen verhaltensorientierter oder struktureller Art vorschreiben, die gegenüber der festgestellten Zuwiderhandlung verhältnismäßig und für eine wirksame Abstellung der Zuwiderhandlung erforderlich sind. Die Befugnis der Regulierungsbehörde, ein Verhalten „abzustellen“, berechtigt die Bundesnetzagentur nicht nur zur Untersagung eines beanstandeten Verhaltens für die Zukunft. Ihr steht bei Verstößen gegen das Energiewirtschaftsgesetz vielmehr ein weites Ermessen zu. Dies betrifft sowohl die Frage, ob die Behörde ein Aufsichtsverfahren einleitet, als auch die Frage, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen sie ergreift. Dazu gehört auch die Anordnung Preiserhöhungen, die zur Vereinnahmung unberechtigter Vorteile geführt haben, rückabzuwickeln.

Vorliegend hatte sich folgendes ereignet:

Mit Schreiben vom 28. Dezember 2021 informierte die Energielieferantin ihre Haushaltskunden über die Anhebung des Gas- und Strompreises zum 1. Januar 2022. Zur Begründung verwies sie auf erhebliche Steigerungen der Einkaufspreise und des Börsenstrompreises. Das Schreiben enthielt den Hinweis, dass der Vertrag zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Preisänderung gekündigt werden kann. Nach zahlreichen Beschwerden von Haushaltskunden leitete die Bundesnetzagentur im Mai 2022 ein Aufsichtsverfahren gegen die Betroffene ein. Mit Beschluss vom 31. August 2022 hat sie festgestellt, dass die Energielieferantin gegen die Verpflichtung aus § 41 Abs. 5 Satz 2 EnWG verstoßen hat, indem sie gegenüber Haushaltskunden Preiserhöhungen vorgenommen hat, ohne diese spätestens einen Monat vor Eintritt der beabsichtigten Änderung hierüber zu unterrichten. Ferner hat sie die Energielieferantin verpflichtet, die auf Grundlage des Schreibens vom 28. Dezember 2021 gegenüber betroffenen Haushaltskunden vorgenommenen Preismaßnahmen bis zum 1. Oktober 2022 zurückzunehmen und rückabzuwickeln. Für den Fall, dass die Energielieferantin dieser Verpflichtung nicht nachkommt, hat sie ein Zwangsgeld in Höhe von 100 000 Euro angedroht.

Die Rechtsbeschwerde der Energielieferantin gegen diese Verfügungen der Bundesnetzagentur hatte vor dem BGH keinen Erfolg.

Anmerkung: Verbraucher, die der Ansicht sind, dass ihr Energielieferant gegen die Vorgaben des § 41 Abs. 5 EnWG verstoßen hat, können sich direkt bei der Bundesnetzagentur beschweren. Hierzu sollten sie alle relevanten Informationen und Unterlagen bereithalten, wie zum Beispiel die Vertragsbedingungen, die Mitteilung der Preiserhöhung und gegebenenfalls den Schriftverkehr mit dem Energieversorger.

Die Beschwerde kann schriftlich per Post, per Fax oder online über das Beschwerdeformular auf der Website der Bundesnetzagentur eingereicht werden. Auf der Website der Bundesnetzagentur finden Verbraucher zudem detaillierte Anleitungen und Kontaktdaten, um ihnen bei der Einreichung ihrer Beschwerde zu helfen:

- *Postadresse*
Bundesnetzagentur
Postfach 8001, 53145 Bonn, Fax 030-22480-323
- *Online*
Beschwerdeformular auf der Website
der Bundesnetzagentur


Nach Eingang der Beschwerde prüft die Bundesnetzagentur den Sachverhalt und entscheidet, ob Maßnahmen gegen den Energielieferanten eingeleitet werden müssen. Verbraucher werden über den Fortschritt und das Ergebnis ihrer Beschwerde informiert.

„DDR-Mietvertrag“

Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener DDR-Altmietvertrag über Wohnraum, der hinsichtlich einer Beendigung des Mietverhältnisses auf die Vorschriften

des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (§§ 120 ff. ZGB) Bezug nimmt, kann seitens des Vermieters gegen den Willen des Mieters wegen Eigenbedarfs seit dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe des Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF; § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt werden.

BGH vom 13.11.2024 – VIII ZR 15/23 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter hatten am 10. Juli 1990 mit dem Volkseigenen Betrieb (VEB) Kommunale Wohnungsverwaltung Prenzlauer Berg einen Formularmietvertrag geschlossen. In Ziffer IX des Mietvertrags war bestimmt:

„Das Mietverhältnis endet durch:

- a) Vereinbarung der Vertragspartner,
- b) Kündigung durch den Mieter,
- c) gerichtliche Aufhebung“.

Der Vermieter sprach am 5. April 2022 eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus.

Im Räumungsprozess hatte das Landgericht (MM 5/2023, Seite 29) noch zugunsten der Mieter entschieden, dass ein DDR-Formularmietvertrag mit der Regelung „das Mietverhältnis endet durch: a) Vereinbarung der Vertragspartner, b) Kündigung durch den Mieter, c) gerichtliche Aufhebung“, ist nur dann wegen Eigenbedarfs des Vermieters kündbar, wenn dieser nach dem allgemeinen Gesetzesverständnis des § 122 Abs. 1 Satz 1 ZGB-DDR „dringend“ ist. Da die Dringlichkeit nicht dargetan wurde, wies das Landgericht die Räumungsklage ab.

Anders nun der BGH. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts setze eine Eigenbedarfskündigung des DDR-Altmietvertrags zu ihrer Wirksamkeit nicht voraus, dass der Vermieter die betreffende Wohnung „aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen ‚dringend‘ benötige“. Vielmehr bestimmten sich die Voraussetzungen einer solchen Eigenbedarfskündigung nach Maßgabe der Übergangsvorschrift des Art. 232 § 2 EGBGB (allein) nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Damit sei der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf anhand der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu beurteilen und liege vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötige.

Höhere Anforderungen würden vorliegend nicht deshalb gelten, weil der – noch unter der Geltung des ZGB-DDR geschlossene – Formularmietvertrag der Parteien auf die Vorschriften des ZGB-DDR und deren abweichenden Regelungsgehalt (Vermieter muss die Wohnung „aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen ‚dringend‘ benötigen“) abstelle. Denn der (bundesdeutsche) Gesetzgeber habe im Zusammenhang mit dem Wirksamwerden des Beitritts für das Gebiet der DDR die Befugnis des Vermieters zur Beendigung eines bestehenden Wohnraummietvertrags gegen den Willen des Mieters durch die spezielle gesetzliche Vorschrift in Art. 232 § 2 EGBGB und die darin angeordnete Geltung der (mietrechtlichen) Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs vollständig und abschließend geregelt.

Anders ausgedrückt: Ab dem 1.10.1990 gilt nicht mehr das ZGB der DDR, sondern das BGB, auch für noch zu Zeiten der DDR abgeschlossene Mietverträge.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Das Landgericht muss nun prüfen, ob tatsächlich Eigenbedarf nach den Maßstäben des BGB vorliegt. Die bloße Behauptung des Vermieters reicht dafür nicht aus.

Anmerkung: Nun verhindert auch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht, dass die Mietvertragsparteien im Vertrag die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung an eine Dringlichkeit knüpfen. Dann ist im Falle der Kündigung eine solche Dringlichkeit vom Vermieter nachzuweisen. Das gilt grundsätzlich auch für die sogenannten DDR-Mietverträge. Es ist also durchaus möglich, dass nach dem Fall der Mauer, aber noch zu Zeiten der DDR Mietverträge abgeschlossen wurden, in denen – anders als im hier vorliegenden Fall – die Dringlichkeit eindeutig zum Vertragsgegenstand gemacht wurde. Auf solche – sicherlich seltenen – Fälle ist die BGH-Entscheidung nicht anzuwenden.

Instanzen-Rechtsprechung

Vorgetäuschter Eigenbedarf

1. Dem gekündigten Mieter steht nach einer vorgetauschten Eigenbedarfskündigung ein Anspruch auf Auskunft gegen den Vermieter darüber zu, welche Miethöhe dieser von dem neuen Drittnutzer vereinnahmt, dem er die Wohnung entgegen der Darstellung in der Kündigung vermietet und überlassen hat (§ 242 BGB).

2. Das erforderliche Rechtschutzinteresse für die Auskunft ergibt sich aus dem möglichen Anspruch des früheren Mieters, einen vom Vermieter mit der Neuvermietung laufend erzielten Mehrerlös nach § 285 Abs. 1 BGB herauszuverlangen. Die dafür erforderliche Identität zwischen dem vom früheren Mieter eingebüßten Gegenstand mit demjenigen, für den der Vermieter das herausverlangte Surrogat erhält, wird regelmäßig vorliegen.

LG Berlin II vom 28.2.2024 – 66 S 178/22 –, mitgeteilt von der ZK 66 des LG Berlin

 Langfassung im Internet

Hier erwies sich die Kündigung wegen Eigenbedarfs als vorgetauscht, weil die Bedarfsperson nach Auszug des Mieters nicht in die Wohnung einzog und der Vermieter stattdessen die Wohnung an einen Dritten neu vermietete.

Nun ist ein Vermieter, der schuldhaft eine Kündigung ausspricht, die wegen fehlenden Kündigungsgrundes unwirksam ist, dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet, insbesondere auch dann, wenn ein von ihm mit der Kündigung geltend gemachter Eigenbedarf in Wahrheit nicht besteht. Eine Schadensersatzposition in solchen Fällen ist die Mietdifferenz, die sich daraus ergibt, dass der unfreiwillig ausgezogene Mieter nunmehr für seine neue Wohnung eine vergleichbar höhere Miete zu zahlen hat als seinerzeit für die gekündigte Wohnung.

Mit der Entscheidung des Landgerichts wird nun – soweit ersichtlich zum ersten Mal – neben dem Schadensersatzanspruch auch ein Anspruch des getäuschten Mieters auf Herausgabe der vom Vermieter nach Weitervermietung erzielten Miete gebilligt. Dieser Anspruch ergibt sich aus § 285 Abs. 1 BGB. Damit der Mieter seinen Herausgabeanspruch beziffern kann, gibt ihm das Landgericht zu Recht einen Auskunftsanspruch nach § 242 BGB auf Bekanntheit der vom Vermieter durch die Neuvermietung erzielten Miete.

Die Anwendbarkeit des § 285 BGB begründet das Landgericht damit, dass der auf der Grundlage einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung herbeigeführte Wohnungsverlust zunächst zum Bestehen eines Anspruchs des (früheren) Mieters auf „Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte“ führe. Der unberechtigt kündigende Vermieter sei verpflichtet, die vor dem Wohnungsverlust bestehende Rechtsstellung des Mieters wiederherzustellen, mithin eine mietvertraglich abgesicherte tatsächliche Ausübung berechtigten Besitzes an den Wohnräumen neuerlich zu ermöglichen.

Wenn – wie vorliegend – dieser Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes gegenüber dem ehemaligen Mieter wegen Weitervermietung nicht mehr erfüllt werden könne, trete die Rechtsfolge des § 275 Abs. 1 BGB („Unmöglichkeit“) ein, woraus zugunsten des getäuschten Mieters, der nunmehr seinen Leistungsanspruch nicht mehr durchsetzen kann, die Möglichkeit fol-

ge, nach § 285 Abs. 1 BGB auf ein vorhandenes Surrogat, also auf die vom Vermieter erlangten Mieten des Neumieters, zuzugreifen. Der Vermieter habe mit dem dauerhaft berechtigten Mietbesitz genau den Gegenstand, den der Mieter zu beanspruchen hatte, den neuen Mietern überlassen. Es bestehe also (anders als zum Beispiel im Falle einer Veräußerung der Wohnung) hier keine – die Anwendung des § 285 Abs. 1 BGB ausschließende – Differenz zwischen demjenigen, was dem Mieter entgangen ist gegenüber demjenigen, wofür dem Vermieter als Surrogat nun der neue Mietzins zufließe.

Das Gericht hat zu der interessanten Frage nicht Stellung nehmen müssen, wie lange der Mieter die vom Vermieter vereinnahmte Miete herausverlangen kann (ein Jahr, drei Jahre oder bis zum Ende des Mietverhältnisses?). Da § 285 BGB „Neuland“ im Zusammenhang mit vorgetäushtem Eigenbedarf ist, gibt es hierzu naturgemäß keine Rechtsprechung. Das Problem stellt sich ähnlich bei der Frage der Bemessung des Schadensersatzes wegen einer Mietdifferenz des Mieters. Hier wird wohl immer noch überwiegend der Schadensersatz pauschal festgesetzt: Er wird aus der Mietdifferenz für drei Jahre berechnet. Es spricht Einiges dafür, bei § 285 BGB ebenso zu verfahren.

Des Weiteren nicht eingegangen ist das Gericht auf den Absatz 2 des § 285 BGB: Aus dieser Vorschrift ergibt sich, dass ein etwaiger Schadensersatz des Mieters (Differenz aufgrund der von ihm für die neue Wohnung aufgewendeten Mieten) sich um den Betrag mindert, den er nach § 285 Abs. 1 BGB vom Vermieter wegen dessen Neuvermietung herausverlangen kann.

Deshalb sollte aus wirtschaftlicher und prozessökonomischer Sicht ein Anspruch aus § 285 BGB nur verfolgt werden, wenn er im Betrag den Schadensersatzanspruch übersteigt. Um dies zu beurteilen, ist – so wie vorliegend geschehen – ein entsprechender Auskunftsanspruch gegen den Vermieter geltend zu machen.

Modernisierung – Duldungsverweigerung

1. Auch wenn der Mieter gegen die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen keine Härtegründe im Sinne von § 555 d Abs. 2, 3 BGB geltend gemacht hat, kann eine Duldungsverweigerung berechtigt sein, wenn der Vermieter in oder anlässlich der Modernisierungskündigung das Rücksichtnahmegebot aus § 241 Abs. 2 BGB verletzt hat. In einem solchen Falle berechtigt die Duldungsverweigerung des Mieters den Vermieter nicht zu einer Kündigung des Mietverhältnisses.

2. § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet den Vermieter, bei der Durchführung der Baumaßnahmen auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Welche Rücksichtnahmepflichten sich konkret ergeben, lässt sich nicht allgemein, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Lebensumstände und Belange des konkret betroffenen Mieters beantworten.

3. Gemäß § 559 d Satz 1 Nr. 3 BGB wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Die Vermutungswirkung bezieht sich nach den Vorstellungen des Gesetzgebers insbesondere auf die Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2 BGB.

4. Dies zugrunde gelegt, ist der Vermieter nach Art. 13, 14 GG, § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet, bei der Planung und Ausführung der Arbeiten auf die – auch gesundheitlichen – Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen (hier hatte die Vermieterin den mit 85 Jahren hochbetagten Mieter zu Handlungen aufgefordert, die offensichtlich unter allen Umständen (auch aus Sicht der Vermieterin) einschneidende Veränderungen für das Leben des Mieters bedeuten mussten. Sie hat ihre Auffassung von den (vermeint-

lichen) Pflichten des Mieters ohne eine normativ anzuerkennende Grundlage in massiver Weise vorgebracht, indem der Mieter sich zunächst mit der Androhung einer Kündigung und alsbald mit einer Realisierung dieser Drohung konfrontiert sah. Nicht unberücksichtigt bleiben kann im Rahmen der Abwägung, dass sie dem Mieter darüber hinaus immer wieder suggeriert hat, zur Übernahme von Kosten nicht (rechtlich) verpflichtet zu sein, obwohl sich aus §§ 555 a Abs. 3, 555 d Abs. 6 BGB das Gegenteil ergibt.

LG Berlin II vom 22.10.2024
– 65 S 139/24 –, mitgeteilt von
RA Henrik Solf

🔗 Langfassung im Internet

Das Urteil ist ein weiteres im Rahmen der mittlerweile stadtbekanntem Modernisierung mit Verdrängungseffekt in der Tegeler Siedlung am Steinberg (auch Kleinkleckersdorf genannt).

Kurzfristig verlangte die Eigentümerin von dem schwer kranken Mieter, das Reihenhäuschen für die Dauer der Bauarbeiten zu räumen – ohne ihm eine zumutbare Ausweichwohnung anzubieten. Als er sich weigerte, wurde ihm gekündigt.

Das Landgericht wies die Kündigung als unwirksam zurück. Nicht der Mieter, sondern die Vermieterin habe Pflichtverletzungen begangen, indem sie den inzwischen 85-Jährigen zu einem Auszug aufgefordert habe, der für sein Leben einschneidende Veränderungen mit sich gebracht hätte. Das Besondere – und für Mieter erfreuliche – an dem Urteil ist, dass Mieter rücksichtslosen Modernisierungsmaßnahmen selbst dann widersprechen dürfen, wenn sie keinen gesetzlichen Härtegrund einwenden können oder die Frist hierzu verpasst haben.

Mietpreisbremse

Zum Versuch der Umgehung der Mietpreisbremse durch Abschluss eines Kettenmietvertrags mit jeweils kurzer Mietdauer über ein Zimmer in einer Wohnung und mit einem Studenten als Mieter.

AG Kreuzberg vom 11.12.2024
– 4 C 5129/24 –, mitgeteilt von
RA Benjamin Hersch

🔗 Langfassung im Internet

Die Vermieterin widersprach einer Mietabsenkung wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Sie meinte, dass die Mietpreisbremse nicht anwendbar sei, weil das Zimmer nur „zu vorübergehendem Gebrauch vermietet“ worden sei.

Das sah das Amtsgericht anders.

Es handele sich bei dem streitgegenständlichen Mietverhältnis nicht um ein solches zum (nur) vorübergehenden Gebrauch i. S. d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Die in § 549 Abs. 2 und 3 BGB genannten Mietverhältnisse würden vom Schutz durch die Mietpreisbremse ausgenommen, weil es in diesen Vertragskonstellationen an dem die Mieterschutzvorschriften rechtfertigenden besonderen Schutzbedürfnis des Wohnraummieters fehle, da die angemieteten Wohnräume nicht seinen räumlichen Lebensmittelpunkt bildeten und – nach der dem Vermieter bekannten Zwecksetzung des Mieters – auch nicht bilden sollen.

Für die Bewertung, ob es sich um eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch i. S. d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB handele, sei neben dem zeitlichen Moment der vereinbarte Vertragszweck maßgeblich. Es müsse demnach auch eine besondere Zwecksetzung des Gebrauchs gegeben sein, bei der nicht das Wohnen in dem Sinne von „zu Hause sein“ oder der Begründung einer „Heimstatt im Alltag“ im Vordergrund stehe. Mit dieser Wendung sei nicht nur eine dauernde „Unterkunft“ gemeint, sondern die Wahl einer Wohnstatt, die Ausgangspunkt für die Begründung persönlicher Bindungen, sozialer Beziehungen, der beruflichen und privaten Lebensführung – und damit eben der räumliche Lebensmittelpunkt – sein solle. Eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch i. S. d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB liege mithin nur vor, wenn durch die Anmietung lediglich ein vorübergehender Wohnbedarf, der aus besonderem Anlass entstehe

(etwa Urlaub, Um- oder Neubau der eigentlichen Wohnung), gedeckt werden solle, nicht hingegen, wenn ein allgemeiner Wohnbedarf mangels anderweitiger Bleibe lediglich kurzfristig und vorübergehend befriedigt werden könne.

Die Darlegungs- und Beweislast für die Ausnahmetatbestände des § 549 BGB trage der Vermieter.

Vorliegend spreche zunächst schon die weitere (verlängerte) Vermietung für ein Jahr gegen einen nur vorübergehenden Gebrauch i. S. d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Denn solch ein Aufenthalt gehe über die übliche Dauer eines Erholungs- oder Ferienaufenthaltes hinaus, den der Gesetzgeber als typischen Anwendungsfall der Regelung ansehe. Bei Studierenden sei vorübergehender Gebrauch allenfalls dann anzunehmen, wenn sie die Wohnung nur semesterweise anmieteten, da sie sich dann ersichtlich einen Wechsel in eine andere Wohnung nach dem Semester vorbehalten wollten.

Der im Mietvertrag vereinbarte Vertragszweck „Studium“ lasse nicht per se den Schluss auf einen nur vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu.

Anhaltspunkte dafür, dass die Mieterin nicht ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung begründen wollte, seien nicht ersichtlich und von der insoweit darlegungspflichtigen Vermieterin auch nicht vorgetragen.

Auch das weitere Argument der Vermieterin für die Unanwendbarkeit der Mietpreisbremse ließ das Amtsgericht nicht gelten. Die Vermieterin meinte, auf die Neufestsetzung der Miete anlässlich des zweiten Mietvertragsabschlusses im Rahmen des Kettenmietvertrags seien die Vorschriften der Mietpreisbremse nicht anwendbar, weil es sich hierbei um eine Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis handele.


Das Amtsgericht wies zutreffend darauf hin, dass die Vermieterin keine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB im laufenden Mietverhältnis verlangt habe. Vielmehr sei es aus ihrer Sicht wegen der Befristung des vorherigen Mietvertrages bis zum 30.06.2022 erforderlich gewesen, einen neuen (Ketten-)Mietvertrag abzuschließen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße



Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


  Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäbe (350 m)

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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


Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Keine Akutberatung Donnerstag und Samstag


Geschäftsstelle Spichernstraße:
Hier keine Akutberatung ohne Termin

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

For consultations in English
please make an appointment.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht



Hier keine Akutberatung


Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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


  Frankfurter Allee


 Samariterstraße

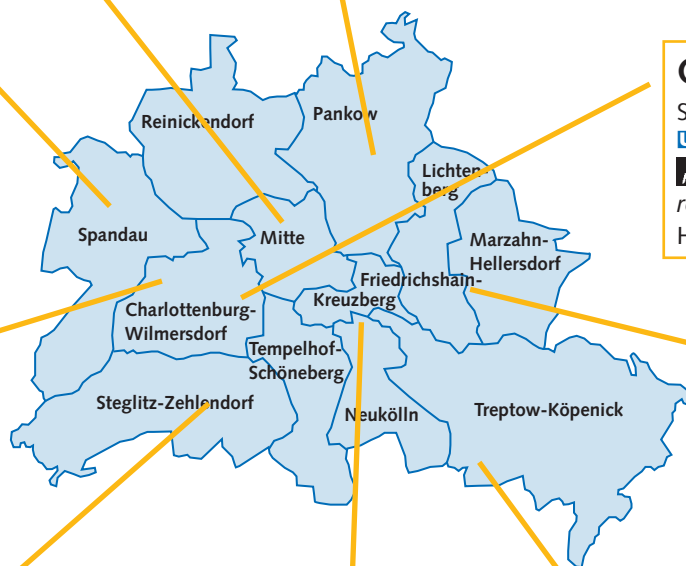
Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Beratungszentrum Hermannplatz
in der Hobrechtstraße 28

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:

mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit
und weitere Informationen
über unser Servicetelefon

☎ 030-226 260

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

🟢 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟢 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23, Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,
Ecke Roedernallee
nahe U Wittenau (250 m Fußweg)
und 🟢 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Achtung, im März keine Beratung.
Ab April: Mittelhof, Königstraße 42-43,
🟢 Zehlendorf

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: mein.berliner-mieterverein.de

MIETERMAGAZIN ONLINE

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?
Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm
Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
Beratung nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

■ Telefonberatung und Kontakt:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-226 26-187
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

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

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin nur telefonisch unter ☎ 030-230899-42

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.berlin.de/umwelt/themen/laerm

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059
www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser

- Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden zweiten Dienstag eines Monat um 18:30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

- Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden dritten Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
- Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

- Treffen der Bezirksgruppe jeden zweiten Freitag im Monat um 17:30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85, S- und U-Bhf. Frankfurter Allee

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher

- Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de

Neukölln

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

- Die Aktivengruppe trifft sich jeden vierten Montag im Monat um 18:30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović, Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Denise Funk
■ Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am vierten Mittwoch eines Monats von ca. 19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf. Wittenau

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot
■ Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7 jeden Donnerstag 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläser-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden zweiten Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

- Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirksgruppe per Videokonferenz an jedem vierten Mittwoch im Monat. Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter bezirke@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



Mehr als ein Drittel des Einkommens geht in vielen Haushalten für Miete und Mietnebenkosten drauf. Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann: von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um Mietkosten im Griff zu behalten.

Der Ratgeber ist für 16,90 Euro zzgl. Versandkosten über den Online-Shop des DMB-Verlages erhältlich: shop.mieterbund.de

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



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



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

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

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

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB, Neuauflage 2024, 18 Euro

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro



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



**MIETEN
DECKEL
JETZT!**

**MIETEN RUNTER,
DECKEL DRAUF**

**BUNDESWEITER
MIETEN-
DECKEL
JETZT**



**DEINE STIMME FÜR BEZAHLBARE MIETEN:
WWW.MIETENDECKEL-JETZT.ORG**

V. i. S. d. P.: Livia Plurabelle, Dubliner Straße 94, 12405 Berlin

