



## 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](http://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 berechtigte 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](http://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](http://www.bund.net/klimaschutz)



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net) · [www.bund.net](http://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](http://shop.mieterbund.de)



# INHALT

## PANORAMA

Umwandlung in und außerhalb des Milieuschutzes:

„Wesentlicher Grund für den Verlust bezahlbarer Wohnungen“ . 6  
Buchtipp: **Eine Berliner Ikone wird 100** ..... 6  
Neues Bündnis: **Kampagne mit langem Atem** ..... 7  
Ideenwettbewerb Tempelhofer Feld:  
**Aktiver Protest eines Architektur-Netzwerks** ..... 7  
Schönheitsreparaturen:  
„Fensterfalle“ hebt Renovationspflicht auf ..... 8  
Volksinitiative Bauwende:  
**Abreißen und neu bauen: Kommt die Wende im Kopf?** ..... 8  
Junge Genossenschaften: **IBB blockiert Förderung** ..... 9  
Buchtipp: **Die Chancen der Nachverdichtung** ..... 9  
Digitalzwang bei Heimstaden:  
**Kein Anschluss unter dieser Nummer** ..... 10  
Buchtipp: **Radikal legal enteignen** ..... 10  
Kulturhof Koloniestraße 10:  
**Niststätten oder Mikroapartments?** ..... 11  
Buchtipp: **Berlin für Berliner:innen (und andere)** ..... 11  
Welle von Mieterhöhungsklagen:  
**Ruhe bewahren, abwarten, Beratung aufsuchen** ..... 12  
Buchtipp: **Der Garten redet jetzt mit** ..... 12  
Räumungsklagen: **Den Vollzug vermeiden helfen** ..... 13  
Schattenarmutsbericht:  
**Hilfen den Lebenswirklichkeiten anpassen** ..... 13

## TITEL

### Umwege und Irrwege

Statt die Mieten zu regulieren,  
verteilt der Staat umständlich Miethilfen ..... 14

## HINTERGRUND

Wohnungskommissar und Taskforce installiert:  
**EU alarmiert über nationale Wohnungsmärkte** ..... 19  
„Vonovia 2“: **Auf der Suche nach neuen Goldgruben** ..... 20  
Wohnungsmarktberichte von IBB und BBU:  
**Angebotsmieten galoppieren ungebremsst davon** ..... 21  
„Bericht zur Kooperationsvereinbarung“:  
**Transparenzbericht undercover** ..... 22  
Contracting: **Wenn im Sommer die Heizungsrohre glühen** ..... 23  
10 Fragen zur Insolvenz: **Kauf bricht nicht Miete** ..... 24  
Barrierefreies Wohnen:  
**An der Zumutbarkeit der Kautions scheiden sich die Geister** ..... 26

## MIETRECHT

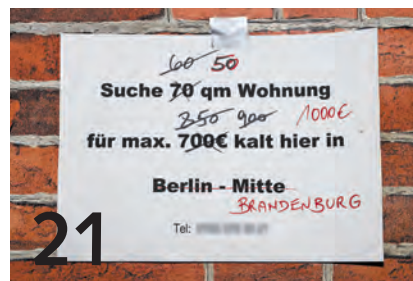
**Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes** ..... 27  
**Instanzen-Rechtsprechung** ..... 28

## SERVICE

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



Statt eine ungebremsste Mietpreisentwicklung zu regulieren und Geld in einen eigenen Sozialwohnungsbestand zu investieren, machen der Staat und das Land **Unsummen für Wohnhilfen** locker. Die Empfangsberechtigten stöhnen über das Ausmaß der Formalitäten, und das Geld landet unterm Strich bei den Vermietenden.



Der Tenor der **Jahresberichte zur Mietsituation** in Berlin lautete in den letzten Jahren mehr oder minder übereinstimmend: Die Mieten sind weiter auf Bergfahrt. Es ist auch in diesem Jahr leider nichts anderes zu vermelden.



Aufgrund unklarer Gesetzesregelung können Vermieter:innen Maßnahmen zum **barrierefreien Umbau einer Wohnung** verhindern.

Abbildungen: Nils Richter, pa/imageBROKER  
Titel: Julia Gandras



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

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

Betr.: MieterMagazin 11/2024, Seite 14, Birgit Leiß: „Queere Wohnprojekte bieten Gemeinsamkeit, Offenheit und Sicherheit“

## Wieso hier ein Doppelpunkt?

Auf Seite 16 gibt es ein Foto von einer Person, die männlichen Geschlechts geboren, sich als Frau identifiziert und sich den Namen Annet gegeben hat. Auf der selben Seite erzählt Frau Annet nicht als Bewohnerin im „Lebensort Vielfalt am Südkreuz“, sondern als Bewohner:in dort, und man erfährt auf derselben Seite, dass sie Aktivist:in und Marathonläufer:in ist. Obwohl ich mal das Abitur abgelegt habe und akademisch gebildet bin, ist mir die Sache mit Frau(!?) Annet einfach zu hoch. Soll der Doppelpunkt auf ihre männliche Geburt hinweisen?

J. Beyerling/Berlin

Annet ist als Frau geboren und heißt schon immer so. „Sie“ (das Pronomen ist eigentlich nicht korrekt) ordnet sich nicht eindeutig einem der beiden Geschlechter zu. Das soll durch den Doppelpunkt ausgedrückt werden.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2025, Seite 11, Birgit Leiß: „Erste Studie zur Wohnungslosigkeit unter Queeren – Hürden abbauen, Willkommenskultur schaffen“

## Schwierige Datenlage

In ihrem Beitrag zu einer Studie über Wohnungslosigkeit unter queeren Personen stellen sie die Behauptung auf, „In Berlin sind ... rund 10000 queere Menschen wohnungs- oder obdachlos.“ Wenn man dann die Studie selbst liest, wird dort allerdings nur von einer „möglichen“ geschätzten Zahl von „bis zu“ 10000 Personen gesprochen, basierend auf einer Schätzung von 2400 bis 7700 queeren Personen von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen (Seite 21). QUEERHOME – ebenfalls zitiert in der Studie – redet von mindestens 600 obdachlosen queeren Personen.

Im Interesse einer seriösen Berichterstattung über diese Problematik sollte man doch hier diese Zahlen und ihre Quellen korrekt darstellen.

Dr. Thomas Gutberlet

Da insgesamt keine gesicherten Zahlen zu diesem Thema vorliegen, ist man auch bei Studien auf Hochrechnungen, Schätzungen und Annäherungen angewiesen.

Darauf verweisend heißt es in der Studie: „Finden all diese Faktoren Berücksichtigung, kann die Anzahl von LSBTIQ+ Personen in der Lebenslage Wohnungs- oder Obdachlosigkeit für Berlin auf 10000 Personen geschätzt werden.“  
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2024, Seite 20, Jens Sethmann: „Rentenpaket II – Aktienrente auf Mieterkosten?“

## Investitionen in nicht gewünschte Unternehmen unterlassen

Vielen Dank für den Artikel zum Rentenpaket II und ihrer spezifischen Meinung dazu. Aus meiner Sicht ist es natürlich zur zusätzlichen Absicherung der zukünftigen Rentner notwendig, auch einen Kapitalstock in Aktien und damit die Beteiligung der Arbeitnehmer am Gewinn der Aktienunternehmen zu organisieren. Dass man dabei Investitionen in unökologische Produkte und andere nicht gewünschte Anlagen wie zum Beispiel Wohnungsunternehmen unterlässt, hat ja nichts mit dem Prinzip der Absicherung zu tun.

## IMPRESSUM

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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



## Urbanes Stilleben

nennt Matthias Rech sein auf dem Campus Rütli aufgenommenes Foto, wo dem kümmerlichen Grün mit etwas Farbspray zur Collage aufgeholfen wurde.

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

Wenn Herr Birkwald von den Linken meint, eine Rendite von 7 Prozent wäre völlig unrealistisch, dann zeigt er nur, dass er von diesem Thema keine Ahnung hat (siehe z. B. [www.finanztip.de/indexfonds-etf/msci-world](http://www.finanztip.de/indexfonds-etf/msci-world)).

Bezüglich der Vor- und Nachteile des österreichischen Modells der Rente empfehle ich auch mal Informationen zur Kenntnis zu nehmen, die nicht nur durch Rosinenpickerei zustande kommen: z. B. [rentenupdate.driv-bund.de/DE/1\\_Archiv/Archiv/2024/03\\_Oesterreich.html](http://rentenupdate.driv-bund.de/DE/1_Archiv/Archiv/2024/03_Oesterreich.html).

Dann sieht man auch, dass für diese höhere Rente unter anderem nicht nur deutlich höhere Beiträge sondern höhere Bundeszuschüsse bezahlt werden müssen und es einen Rentenanspruch erst nach 15 Jahren Beitragszeit (statt fünf Jahre wie in Deutschland) gibt. Bei 15 Jahren würden hierzulande viele Mütterrenten nicht ausgezahlt, und dies würde durch den Wegfall dieser niedrigen

Renten zu höheren Durchschnittsrenten führen. Auch in Österreich steigt das Renteneintrittsalter. Es ist nicht alles Gold, was glänzt.

M. Arens

*Betr.: MieterMagazin 12/2024, Seite 13, Jens Sethmann: „Tempelhofer Feld – Es darf gedacht werden“*

### Ideenklau

Es wäre sicherlich angebracht gewesen, darauf hinzuweisen, dass solche Ideenwettbewerbe in der Vergangenheit bereits durchgeführt wurden. Viele Dutzend Architekturbüros und Projektteams haben sich damals monatelang angestrengt, um interessante, nachhaltige und sinnvolle Pläne auszuarbeiten, die weit über eine reine Bebauung hinausgingen. Dafür gab es vom Senat letztlich nicht einmal ein richtiges Dankeschön. Ich selbst empfand die Sache als „Ideenklau“.

Achmed Khammas

### Wir trauern um Charlotte Oberberg



Foto: Christian Muhrbeck

Es war ein langes und beeindruckendes Leben voller Engagement, das Charlotte Oberberg geführt hat. Ihr Lebensmotto war „Man muss sich einmischen, wenn es Missstände gibt“. Und danach hat sie gehandelt. Sie war Bezirksverordnete für die „Alternative Liste“ (wie die Grünen bei ihrer West-Berliner Gründung hießen), sie war viele Jahre Bezirksleiterin beim Berliner Mieterverein, sie war Mitinitiatorin des Vereins Brückenschlag für generationsübergreifendes Wohnen, sie war Seniorenvertreterin – diese Aufzählung muss lückenhaft bleiben. Ihr Engagement wurde mit zahlreichen Auszeichnungen gewürdigt, darunter mit dem Bundesverdienstkreuz der Bundesrepublik Deutschland. Charlotte Oberberg hat ihr ganzes Leben in Kreuzberg gelebt und ist trotz ihres Engagements für generationsübergreifendes Wohnen nicht in das von ihr mitinitiierte Projekt „Höfje“ in Buckow gezogen. Stattdessen verbrachte sie ihren Lebensabend in einem klassischen Seniorenhaus in ihrem geliebten Stadtteil, wo sie – wie sollte es auch anders sein – mit 99 Jahren noch eine Versammlung von Mieterinnen und Mietern leitete. Sie wäre jetzt im April 102 Jahre alt geworden, doch diesen Geburtstag hat sie nicht mehr erlebt. Liebe Charlotte, wir und alle, mit denen Du engagiert und kämpferisch Seite an Seite gestanden hast, werden an Dich mit Hochachtung zurückdenken.

*Vorstand und Geschäftsführung  
des Berliner Mietervereins,  
Redaktion MieterMagazin*

## 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.

Nächster Termin: Mittwoch, 21. Mai 2025, ab 17 Uhr

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

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

Gut zu wissen

 Berliner Mieterverein auch bei Facebook  
[www.facebook.com/BerlinerMieterverein/](http://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/)

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

## Mieterberatung Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

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

### Beratung zu Ostern

Am Samstag, den 19. April 2025 (zwischen Karfreitag und Ostern) findet keine Beratung statt. Die Geschäftsstelle und alle Beratungszentren des Berliner Mietervereins bleiben an diesem Tag geschlossen.

### Änderungen

#### Treptow/Schönevide

Die Beratungsstelle in der Villa Offensiv in der Hasselwerderstraße 38-40 ist dauerhaft geschlossen.

#### Steglitz-Zehlendorf

Ab April beraten wir Sie wieder im Mittelhof, Königstraße 42-43. Die Beratungszeit ist dann wie gewohnt mittwochs von 17-19 Uhr.



UMWANDLUNG IN UND AUSSERHALB DES MILIEUSCHUTZES

# „Wesentlicher Grund für den Verlust bezahlbarer Wohnungen“

**Der Senat hat die Umwandlungsverordnung bis März 2030 verlängert. Sie gilt aber nur in Milieuschutzgebieten. Das allgemeine Umwandlungsverbot droht hingegen Ende 2025 auszulaufen.**

Mit der Verordnung ist in den 81 Berliner Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur dann möglich, wenn sich die Hauseigentümer:innen verpflichten, die einzelnen Wohnungen sieben Jahre lang nur den dort Wohnenden zum Kauf anzubieten. Wenn diese Frist und die anschließende fünfjährige Kündigungssperrfrist ab-

chern. „Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist einer der wesentlichen Gründe für den Verlust bezahlbaren Mietwohnraums und die Verdrängung der dortigen Wohnbevölkerung“, weiß auch Bau-senator Christian Gaebler (SPD). Die erstmals 2015 erlassene Umwandlungsverordnung kam aber recht spät. In Berlin sind seit 2006 bereits rund 195 000 Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt worden – besonders in der Innenstadt. In vielen Fällen sind die Schutzfristen schon abgelaufen, ohne dass die Mieter:innen überhaupt davon in Kenntnis gesetzt wurden. Einen viel stärkeren Schutz bietet der Umwandlungsvorbehalt aus dem Baugesetzbuch, der seit 2021 in ganz Berlin gilt. Demnach werden Umwandlungen noch genehmigt, wenn sich zwei Drittel der Mietparteien verbindlich zum Kauf ihrer Wohnungen verpflichten. „Allein



Fotos: Christian Muhrbeck

dieser Vorbehalt hat das Umwandlungsgeschehen spürbar gebremst“, betont BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner.

Diese Regelung läuft allerdings Ende des Jahres aus. Der BMV fordert deshalb von der neuen Bundesregierung, den Umwandlungsvorbehalt zu verlängern. Begrüßt wird, dass auch der Berliner Senat sich dafür einsetzen will.

Jens Sethmann

Die Folgen der Umwandlung lassen sich nur durch ihre massive Einschränkung verhindern

◀ Seltene Einmütigkeit: Bau-senator Gaebler und Mietervereins-Geschäftsführerin Werner geißeln die Umwandlung als Ursache der Verdrängung



gelaufen sind, drohen jederzeit Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen.

Die Umwandlungsverordnung bietet einen gewissen Schutz, aber verhindert Umwandlungen keineswegs“, stellt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV), klar. „Sie ist allenfalls eine zwölfjährige Schonfrist vor Eigenbedarfskündigungen.“

Rund ein Drittel der Bevölkerung wohnt in einem Milieuschutzgebiet. Der Senat und die Bezirke wollen dort die Bevölkerungsstruktur si-

## BUCHTIPP

### Eine Berliner Ikone wird 100



Karsten Risch: S-Bahn Berlin. 100 Jahre elektrischer Betrieb. München, 2025, 34,99 Euro

Am 8. August 1924 nahm der erste elektrisch betriebene Zug der S-Bahn Berlin seinen Dienst auf. Gut 100 Jahre später blickt Autor Karsten Risch – der als Diplomingenieur bei der Berliner Straßenbahn unter anderem die Modernisierung der Tatra-Triebwagen und die Beschaffung von Niederflurstraßenbahnen vorantrieb – zurück auf die bewegte Geschichte einer Berliner Ikone. Mit dem Abschied vom „Dampf“ begann für die S-Bahn ein neues Kapitel: Vorkriegsjahre, Zweiter Weltkrieg und Wiederaufbau, Mauerbau und Teilung. Die unterschiedlichen Situationen in West-Berlin – wo viele Menschen aus politischen Gründen die S-Bahn boykottierten – und die vollen Bahnen im Osten der Stadt in den 70er Jahren nimmt er ebenso unter die Lupe wie die Übernahme der S-Bahn durch die BVG im folgenden Jahrzehnt. Die letzten Kapitel sind den Umbrüchen durch Mauerfall und Wiedervereinigung sowie den darauffolgenden Jahrzehnten des Aus- und Umbaus gewidmet. Auf knapp 200 Seiten und rund 300 größtenteils bislang unveröffentlichten Abbildungen bietet der großformatige Bildband zahlreiche spannende Einblicke und weiß damit Laien ebenso zu begeistern wie eingefleischte Eisenbahnfans.

kb

## NEUES BÜNDNIS

# Kampagne mit langem Atem

Ein Bündnis aus Mietervereinen und Bezirkspolitikern ist jetzt an die Öffentlichkeit getreten, um gegen die Hauptauslöser der Verdrängung – Umwandlung und Eigenbedarf – mobil zu machen.

Foto: Sabine Mittermeier



Bestehend aus den Mietervereinen der drei größten deutschen Städte, sieben Berliner Baustadträten, dem Deutschen Mieterbund und diversen Mieterberatungseinrichtungen hat sich im Februar ein „Bündnis gegen Umwandlung und Eigenbedarf“ zusammgefunden und Mitte März seine Forderungen in einer Online-Konferenz der Presse und der Öffentlichkeit vorgestellt. Sie begann mit dem Bericht eines aktuell von einer Eigenbedarfskündigung betroffenen Mieters von der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“. „Herzrasen, Schlafstörungen, Konzentrationsschwächen und allgemeine Gereiztheit, auch gegenüber

Freunden und der Partnerin“, schilderte er die massiven Folgen der Kündigung, die er existenzbedrohend empfand. Sogar die Hilfe eines Psychologen musste er in Anspruch nehmen.

„Das ist leider in vielen Fällen so“, pflichtete Sebastian Bartels vom Berliner Mieterverein ihm bei. „Wir hatten in den letzten drei Jahren ungefähr 5000 Beratungen von Mieter:innen aus diesem Grund.“

Die am Bündnis beteiligten anwesenden Stadträte benannten die Problematik der Umwandlungen in Eigentumswohnungen als einen Antreiber der Entwicklung. Der Charlottenburg-Wilmersdorfer Baustadtrat

Christoph Brzezinski von der CDU gab kritisch zu Protokoll: „Meine Partei fördert zwar die Bildung von Wohnungseigentum, aber hier müssen wir über den Schatten springen.“ Man könne verfassungsrechtlich Eigenbedarfskündigungen nicht abschaffen, aber durch lange Fristen und die Beschränkung der Berechtigten eindämmen. Um dieses und andere Ziele zu erreichen, plant das Bündnis eine auf zwei Jahre angelegte Kampagne, bei der die Stadträte und Mietervertreter sich einig waren, den Kampf für eine neue Regelung gemeinsam durchzuführen.

Stefan Klein

Im März verbreitete das neue Bündnis seine Forderungen in einer Videokonferenz



■ „Bündnis gegen Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen“ im Internet unter: [www.wohnungsnot-stoppen.de/](http://www.wohnungsnot-stoppen.de/)

## IDEENWETTBEWERB TEMPELHOFFER FELD

# Aktiver Protest eines Architektur-Netzwerks



Foto: Nils Richter

In der Frage „Bebauen oder nicht“ waren sich Bürger:innen und Bürgermeister nie einig (hier: Bürger:innen und der damals Regierende Michael Müller, 2014)

Der Senat bekundet, sich über das große Interesse am Ideenwettbewerb für das Tempelhofer Feld zu freuen. Ein großer Teil der eingereichten Arbeiten sind aber Entwürfe, die keine Bebauung vorsehen – koordiniert vom Netzwerk „Architects 4 THF“.

Die erste Phase des stadt- und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs zum Tempelhofer Feld ist abgeschlossen. 164 Entwürfe sind eingegangen. Eine Jury, bestehend aus sechs Fachleuten und fünf Bürger:innen, die im September an der Dialogwerkstatt teilgenommen hatten, wählte 20 Entwürfe zur weiteren Bearbeitung in einer zweiten Phase aus.

Mit dem Wettbewerb – so die Vermutung – will der Senat das Tor für eine Bebauung des Feldes öffnen. Weil damit gegen das 2014 per Volksentscheid beschlossene Tempelhofer-Feld-Gesetz verstoßen würde und sich die Dialogwerkstatt erneut deutlich für eine Freihaltung ausgesprochen hat, gibt es scharfe Kritik.

„Do not build!“ („Baut nicht!“) fordert eine Gruppe von Architekt:innen, die sich zum Netzwerk „Architects 4 THF“ zusammengeschlossen haben. Einen offenen Brief an Bau-senator Christian Gaebler, in dem sie die Freihaltung des gesamten Feldes fordern, haben über 4200 Menschen unterschrieben. „Insgesamt wurden 50 Protest-Einreichungen durch uns vermittelt“, sagt Malte Wilms von „Architects 4 THF“. Einige Beiträge seien auch in die zweite Phase gekommen.

Im Juni will die Jury fünf Entwürfe prämiieren, diese erneut diskutieren und im September mit allen anderen eingereichten Arbeiten öffentlich ausstellen. Ob davon letztlich etwas umgesetzt wird, ist offen.

Jens Sethmann

■ [architects4thf.com](http://architects4thf.com)



SCHÖNHEITSREPARATUREN

# „Fensterfalle“ hebt Renovierungspflicht auf

In vielen Formularymietverträgen ist die Pflicht zu Schönheitsreparaturen unklar beschrieben. Die „Fensterfalle“ führt dazu, dass Mieter:innen möglicherweise nicht renovieren müssen.

Grundsätzlich sind die Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen Sache der Vermietenden. Mit mehr oder weniger detaillierten Klauseln im Mietvertrag übertragen sie diese Pflicht jedoch in aller Regel auf die Mieterinnen und Mieter. Es kommt dabei mitunter auf kleinste Feinheiten in der Formulierung an.

„Zu den Schönheitsreparaturen gehören: das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie ...“ So steht es in vielen For-

mularmietverträgen. Doch diese Klausel ist unwirksam, denn man kann sie so verstehen, dass die Fenster nicht nur von innen gestrichen werden sollen. Die Außenseite der Fenster zu streichen ist aber immer Vermietersache und darf nicht auf die Mietenden abgewälzt werden. Zunächst haben Hamburger Gerichte diese Formulierung als unzulässig bewertet, zuletzt auch das Landgericht Berlin und das Amtsgericht Charlottenburg. Das führt dazu, dass die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Mietende können deshalb nicht nur auf das Streichen und Tapezieren verzichten, sie können sogar die Vermieter:innen auffordern, die Malerarbeiten in ihrer Wohnung vorzunehmen, wenn sie notwendig sind. Unter Vermieter:innen ist die fehlerhafte Vertragsklausel deshalb als „Fensterfalle“ gefürchtet. Bevor man sich auf eine möglicherweise unwirksame Schönheitsreparaturklausel beruft, sollte man sie in der Beratung des Berliner Mietervereins überprüfen lassen.

Illustration: Lisa Smith



Eine missverständliche Vertragsformulierung kann dazu führen, dass Vermietende nicht nur die Fenster streichen, sondern die kompletten Schönheitsreparaturen durchführen müssen

■ LG Hamburg vom 30. November 2020 – 316 T 44/20 –, LG Berlin vom 13. Juni 2023 – 67 S 88/23 –, AG Charlottenburg vom 26. Oktober 2023 – 210 C 176/23 –

Jens Sethmann

VOLKSINITIATIVE BAUWENDE

# Abreißen und neu bauen: Kommt die Wende im Kopf?



■ Volksinitiative Bauwende: [klimaneustart.berlin](http://klimaneustart.berlin)

Fast 35000 Menschen haben für die Volksinitiative „Bauwende für Berlin – ökologisch und sozial“ unterschrieben. Deshalb hatten die Initiator:innen am 17. Februar die Gelegenheit, das Anliegen im Abgeordnetenhaus zur Diskussion zu stellen.



Foto: Sabine Mittermeier

Diskussion zum Thema Abriss: „Bauwende“-Initiator:innen im Abgeordnetenhaus

Gefordert wird, vorhandene Gebäude besser zu nutzen, Abrisse zu vermeiden und den Neubau auf das Notwendige zu reduzieren. Gerrit Naber von der Initiative Klima-

neustart weist darauf hin, dass in Berlin rund 40000 Wohnungen und 1,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche leerstehen. „Die Antwort liegt zuerst in der Nutzung des Bestands, erst dann im Neubau“, so Naber.

„Die ökologische und soziale Bilanz des Bausektors ist erschreckend“, sagt Elisabeth Broermann von Architects for Future. Intakte Häuser abzureißen, um an ihrer Stelle neue zu bauen, könnten wir uns nicht mehr leisten. „Gebäude sind keine Wegwerfprodukte“, so Broermann. Statt Abriss könnten durch Umbauten und Aufstockungen in Berlin bis zu 100000 Wohnungen entstehen. Es müsste bei jedem Abrissbegehren und jeder Baugenehmigung die CO<sub>2</sub>-Bilanz mitgedacht werden. „Wir haben immer mehr Abrisskündigungen auf dem Tisch“, berichtet Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. „Für die Mietenden ist das ein Desaster.“

Er plädiert dafür, Abrisse nur noch in absoluten Ausnahmen zu genehmigen und Leerstand wie auch die Zweckentfremdung stärker zu verfolgen.

Bausenator Christian Gaebler (SPD) wiegelt indes ab: In die Neufassung der Berliner Bauordnung seien schon „deutliche Änderungen“ eingeflossen. „Wir haben strenge Regeln bei Abriss und Leerstand, aber wir haben ein Vollzugsproblem“, so Gaebler. „Beim Abrissverbot sind wir an der Grenze dessen, was rechtlich möglich ist.“

Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin, tritt für einen Paradigmenwechsel ein: „Bestandertüchtigung geht vor Neubau.“

Damit das Anliegen der Volksinitiative nicht versandet, schlägt der Grünen-Stadtentwicklungspolitiker Julian Schwarze vor, einen Runden Tisch zur Bauwende einzurichten. Jens Sethmann



## JUNGE GENOSSENSCHAFTEN

# IBB blockiert Förderung

In Sonntagsreden wird die Rolle der Genossenschaften für die gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung hoch gelobt. Doch das Bündnis junger Genossenschaften (BjG) hat Grund zur Klage: Eine „Förderblockade“ durch die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB), hinderte sie am Bauen und Sanieren.

Fotos: Sabine Mittermeier



Kastanienallee 86 und Kastanienallee 12 erhalten keine staatlichen Gelder, weil die Eigentümergenossenschaft „Selbst-Bau“ sich nach Ansicht der IBB „übernommen“ hat

Auf einer Sitzung des Wohnungsbündnisses betonte der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) im Januar die Bedeutung der Genossenschaften als „dritte Säule des Wohnungsbaus“. Doch wenn es ums Geld geht, scheint die Wertschätzung begrenzt.

Zudem liegen drei Bauprojekte der Genossenschaft Studentendorf Schlachtensee mit 400 Wohnheimplätzen auf Eis, weil Erbbaurechte nicht als Eigenkapital anerkannt werden.

„Insgesamt werden im Moment die zeitnahe Einrichtung und nachhaltige Sanierung von circa 1000 Wohnungen und ebenso dringend benötigten Wohnheimplätzen durch Senat und IBB blockiert“, schreibt Andreas Barz, Co-Sprecher des BjG. Zum Bündnis gehören 40 Genossenschaften, die gegenüber den tradi-

tionellen Genossenschaften aus dem 19. Jahrhundert zwar jung sind, meist aber auch schon seit Jahrzehnten erfolgreich arbeiten.

„Sollten die genannten genossenschaftlichen Wohnprojekte wirklich scheitern, nimmt nicht nur die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft Schaden, sondern unsere Demokratie“, warnt Barz. Wenn die Blockade nicht aufgelöst werde, will das BjG aus dem Wohnungsbündnis mit dem Senat austreten.

Jens Sethmann

■ Bündnis junger Genossenschaften: [junge-genossenschaften.berlin](http://junge-genossenschaften.berlin)



Das BjG beklagt in einem offenen Brief, bei der Vergabe von Fördermitteln nicht zum Zuge zu kommen. So wurden der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz Fördermittel für zwei Neubauprojekte im Baumschulenweg und in Spandau mit 422 Wohnungen von der IBB verwehrt – Begründung: Die Genossenschaft wachse zu schnell. Weitere Beispiele: Die SelbstBau-Genossenschaft hat, ermutigt durch den Senat, zwei erneuerungsbedürftige Altbauten erworben – das Tuntenhaus und die K12 in der Kastanienallee –, bekommt nun aber keine Sanierungsförderung, weil die IBB meint, SelbstBau hätte sich übernommen. Der Genossenschaft Bremer Höhe werden für ein Haus in der Schönhauser Allee Modernisierungsmittel verweigert, weil sie mit dem Haus angeblich zu wenig Gewinn erziele.



Lisa Kaufmann: *Nachverdichtung im Städtebau. Transformative Strategien für Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne.* Bielefeld, 2024. Gedruckt 45 Euro, kostenlos als Open-Access-E-Book (PDF) erhältlich unter: [www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7412-5/nachverdichtung-im-staedtebau](http://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7412-5/nachverdichtung-im-staedtebau)

## BUCHTIPP

### Die Chancen der Nachverdichtung

„Statt neu zu bauen, muss umgebaut werden.“ Dieser Satz von Autorin Lisa Kaufmann, Architektin und Mitglied des Forschungslabors Nachkriegsmoderne der Frankfurt University of Applied Sciences, bringt das aktuelle Paradigma des Wohnungsbaus auf den Punkt. In ihrem 2024 veröffentlichten Buch untersucht sie, welche Chancen die Nachverdichtung – der Um- und Ausbau bestehender Wohngebäude – bietet. Konkret geht es ihr um die Potenziale so genannter Zeilenbausiedlungen – „langgestreckte Wohngebäude mit jeweils mehreren Mieteinheiten auf einem zusammenhängenden Grundstück“, die in der Nachkriegszeit entstanden sind. Die Autorin hat Siedlungen in sechs Städten unter die Lupe genommen, darunter auch den Ziekowkiez im Nordwesten Berlins. Hier will die Vonovia bis 2030 zusätzliche 450 Wohnungen entstehen lassen, darunter ein Drittel im Sozialen Wohnungsbau. Neben barrierefreiem Wohnraum für die überwiegend ältere Bewohnerschaft will man sich auch um die Nahversorgung kümmern. Für Expert:innen und Interessierte, die keine Berührungsängste mit Fachtexten haben, kann das Buch sicher wertvolle Impulse rund um das in Zeiten knappen Wohnraums so relevante Thema geben.

kb

## DIGITALZWANG BEI HEIMSTADEN

## Kein Anschluss unter dieser Nummer

Der umstrittene Immobilienkonzern Heimstaden möchte mit seiner Mieterschaft nur noch digital kommunizieren, genauer gesagt: über das Online-Portal „MyHome“. Die E-Mail-Adressen des Unternehmens wurden vor Kurzem abgeschaltet, die Service-Hotline ist nur noch für Notfälle erreichbar. „Dreist“ nennt der Berliner Mieterverein dieses Vorgehen.

Foto: Peter Homann/Gegeindruck



„Heimstaden macht sich vom Acker“ – unter dieser Überschrift kritisiert die Initiative „StopHeimstaden“ zusammen mit dem Mieterverein zu Hamburg und „Mieter helfen Mietern – Hamburger Mieterverein e. V.“ den Digitalzwang. Als Parallelangebot sei eine digitale Kommunikation okay, meint eine Berliner Sprecherin von StopHeimstaden: „Aber was ist mit Menschen, die nicht im Internet unterwegs sind?“

Dazu kommt, dass Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung nur dann erstattet werden, wenn über das Portal die Bankverbindung hinterlegt wird. Eine andere Option wird in den Abrechnungen nicht genannt. „Hier soll den Mieter:innen die Nutzung einer Software aufgezwungen werden. Das ist mietrechtlich nicht zulässig und begegnet datenschutzrechtlichen Bedenken“, stellt Marc Meyer, Berater beim Verein „Mieter helfen Mietern“, klar. Von einem Missverständnis spricht Michael Lippitsch, Pressesprecher von Heimstaden, in einer Stellungnahme an das MieterMagazin. Er betont, dass die Service-Hotline nach wie vor für alle Mieteranliegen erreichbar sei, „auch für den tropfenden Wasserhahn“. Man wolle mit der Umstellung lediglich dazu animieren, möglichst das Portal zu nutzen, um die Wartezeiten in der Telefonwarteschleife zu reduzieren. Aber warum kommt das dann anders bei den Mieterinnen und Mietern an? Einfach deshalb: Auf den Aushängen in den Häusern steht explizit,

die Telefon-Hotline sei nur vorgesehen für Notfälle wie „Havarien, Heizungsausfälle, massive Wasserschäden oder Rohrbrüche“. Dass viele kein Vertrauen in den Datenschutz bei Heimstaden haben, ist nachvollziehbar. „Ein seriöser Umgang mit Daten scheint bei Heimstaden nicht gegeben, wenn man sich die fehlerhaften Mieterhöhungen bei der letzten Erhöhungswelle anschaut“, sagt Marc Meyer. Auch in Berlin wurden massenhaft fehlerhaf-

te Mieterhöhungen verschickt. Später entschuldigte sich das Unternehmen: „IT-Fehler“ seien schuld. Mieter:innen ausschließlich auf digitale Kanäle zu verweisen, ist nach Einschätzung des Berliner Mietervereins nicht zulässig. Das sei in der freien Wirtschaft, etwa bei einer Bank, etwas anderes als bei etwas so Existenzuellem wie einem Mietverhältnis, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels.

Birgit Leiß

Heimstaden eckt mit seiner Verwaltungspraxis immer wieder an – diesmal ist es der Versuch, allen Mieter:innen eine rein digitale Kommunikation mit dem Unternehmen aufzuzwingen

■ Die Mieter:innen-Initiative StopHeimstaden hat eine Petition gestartet, die ein Recht auf Leben ohne Digitalzwang fordert: [civi.digitalcourage.de/recht-auf-leben-ohne-digitalzwang](https://civi.digitalcourage.de/recht-auf-leben-ohne-digitalzwang)

Homepage der Initiative: [www.stopheims-taden.org](https://www.stopheims-taden.org)

## BUCHTIPP

## Radikal legal enteignen



Joanna Kusiak:  
*Radically Legal.*  
*Berlin Constitutes the Future.*  
Cambridge University Press,  
2024. 12,99 Euro, digital  
kostenlos erhältlich:  
[www.crassh.cam.ac.uk/research/publications/radically-legal-berlin-constitutes-the-future](https://www.crassh.cam.ac.uk/research/publications/radically-legal-berlin-constitutes-the-future)

Wenn es klappt, wäre es wirklich „radikal legal“: Seit 2018 kämpft eine Berliner Bürgerinitiative für die Vergesellschaftung von 240000 Wohnungen, die aktuell in den Händen milliardenschwerer privater Wohnungsunternehmen sind. Über diese beinahe märchenhafte Geschichte hat Joanna Kusiak, die an der Universität Cambridge forscht, ein spannendes neues Buch geschrieben. Dieses changiert zwischen fachlicher Analyse und persönlichen Anekdoten, philosophischen Betrachtungen und Beobachtungen rund um das Berliner Mietrecht. Im Zentrum steht die Frage: „Können echte Menschen jemals gegen ein Unternehmen gewinnen?“ Die Antwort der Autorin: Das geht nur mit einer sehr scharfen Waffe – dem Gesetz. Denn die Rechtsgrundlage für ihren Vorstoß entdeckten die Köpfe hinter „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (DWE) in einem nahezu vergessenen Passus im deutschen Grundgesetz. Kusiak, die als Studentin aus Polen nach Berlin kam, hat selbst ihre Erfahrungen mit dem deutschen Mietrecht gemacht, später wurde sie Sprecherin für DWE. „Radically Legal“, mit dem sie auch den renommierten Nine Dots Prize gewonnen hat, ist bislang nur auf Englisch erhältlich. Es kann online kostenlos abgerufen werden. kb



# Niststätten oder Mikroapartments?



**Der Abriss des Kulturhofs in der Koloniestraße 10 im Wedding ist vorerst gestoppt. Das Verwaltungsgericht Berlin gab im Februar einem Eilantrag der NaturFreunde Berlin statt, da der Abriss die dort ansässigen Spatzen „vergrämen“ würde.**

Der Investor Romeo Uhlmann hat 2022 den hinteren Teil des Grundstücks in der Koloniestraße 10 erworben. Wie auf dem Nachbargrundstück sollen dort teure Mikroapartments entstehen. Dafür müssten die Remisen und Garagen weichen, die bisher das Bild des begrünten Kulturhofs bestimmt haben. In den Remisen wohnen allerdings vier Mieter:innen, und das Bezirksamt hat einen Abriss untersagt. Das Gebäude liegt in einem Milieuschutzgebiet.

Obwohl also nicht gebaut werden darf, wollte und will Uhlmann die angrenzenden Garagen abreißen, mutmaßlich um die verbliebenen Mieter:innen zu vertreiben. Diesem Vorhaben stand zwar entgegen, dass sich an den Garagen Niststätten geschützter Vögel befanden. Trotzdem begann Uhlmann im Januar mit einem Teilabriss, dessen Zulässigkeit er per Eilantrag beim Berliner Verwaltungsgericht bestätigt haben wollte, der ihm aber versagt wurde. Die fragwürdigen Abrissarbeiten beschäftigten im Januar auch die Be-

zirksverordnetenversammlung von Mitte. Unter anderem wurde der Antrag der Linken („Kriminellen Investor in die Schranken weisen!“) angenommen. Für die dort geforderte Beschlagnehmung des Geländes durch einen Treuhänder sieht das Bezirksamt allerdings keine rechtliche Grundlage. Zur ebenfalls geforderten Prüfung eines Bußgeldes wegen missbräuchlicher Baumaßnahmen nach dem Wirtschaftsstrafgesetz erhielt das MieterMagazin keine Stellungnahme aus dem Bezirksamt. Am 1. März hat nun die Vogelschutzzeit begonnen, die bis zum 30. September dauert. Das Bezirksamt erklärte, es habe „alle weiteren Abrissmaßnahmen untersagt, bis eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vorliegt“. Mitarbeitende des Umwelt- und Naturschutzamtes sowie die Polizei seien vor Ort, um die Einhaltung des Baustopps zu kontrollieren.



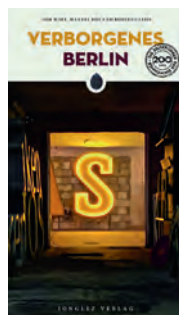
Fotos: Nils Richter

Die Spatzen pfeifen es vom Dach: „Uhlmann, hier wird nicht abgerissen“

Die Spatzen dürfen also weder durch Abrisslärm noch durch Entfernung ihres Lebensraumes „zum Umzug gedrängt“ werden. Fragt sich bloß, warum Spatzen in dieser Hinsicht besser geschützt sind als Menschen.  
*Tobias Becker*

## BUCHTIPP

### Berlin für Berliner:innen (und andere)



Tom Wolf, Manuel Roy, Roberto Sassi: *Verborgenes Berlin*. Jonglez Verlag, Paris, Berlin 2024, 21,95 Euro

Ein Hörsaal, in dem einst Tiere seziiert wurden, die Apotheke, hinter deren Tresen Fontane Rezepturen mischte oder eine weltweit einzigartige Sammlung historischer Gaslaternen unter freiem Himmel, die in der Dämmerung zum Spaziergang einladen – Berlin hält Schätze bereit, die man abseits der Touristenströme suchen muss. Und manchmal nur mit dem Blick nach unten finden kann, weil sie buchstäblich auf der Straße liegen. Die Messing-Silhouette eines Kaninchens in der Chausseestraße 61 erinnert zum Beispiel an die tierischen Grenzgänger, die den breiten Todesstreifen zwischen Ost- und West-Berlin zu Hunderten bevölkerten und für die kein Schießbefehl galt. Oder das bunte Mosaik einer Kuh mit prallem Euter vor der Schöneberger Steinmetzstraße 22: Hier gab es bis 1981 den Milchhof Mendler. Mit über 80 Kühen war das die letzte Hofsennerie der Innenstadt. Wer Lust auf eine Entdeckungsreise hat – ob im eigenen Kiez oder darüber hinaus, der sollte das Buch „Verborgenes Berlin“ in der Tasche haben. Bezirk für Bezirk weist es den Weg zu großen wie kleinen Highlights. Zum besonderen Wandgemälde in einem Hinterhof in der Fichtestraße und zur Lichtinstallation in einer Friedhofskapelle. Zu einer Sanddüne inmitten der Stadt und zum ältesten Stück der Berliner Mauer. Es ist übrigens ratsam, das Buch daheim durchzublättern und den Weg festzulegen. Denn von Ost nach West oder Nord nach Süd geht's nur etappenweise. Berlin hat eben auch Berlinerinnen und Berlinern zu viel zu bieten.  
*kb*

Gebäude mit den avisierten Mikroapartments auf dem Nachbargrundstück



## WELLE VON MIETERHÖHUNGSKLAGEN

## Ruhe bewahren, abwarten, Beratung aufsuchen

Seit Mitte Dezember häufen sich Klagen auf Zustimmung zu Mieterhöhungen. „Allein beim Amtsgericht Lichtenberg dürften es Tausende sein“, erzählt Ute Malinowski. Die Rechtsanwältin berät seit vielen Jahren für den Berliner Mieterverein (BMV). Die Pressestelle der Berliner Zivilgerichte bestätigt, dass „die Neueingänge in Wohnungsmiet-sachen in den letzten Monaten an den meisten Gerichten deutlich angestiegen sind und es sich dabei überwiegend um Mieterhöhungszustimmungsklagen handelt“.

Die Klageflut ist ein Problem für Mieter:innen und Anwälte:innen, schließlich muss jeder Einzelfall aufwendig geprüft werden. „Täglich melden sich neue Mieter:innen telefonisch bei mir in der Kanzlei, aber ich kann weitere Aufträge aus Kapazitätsgründen nicht annehmen“, erzählt Malinowski. BMV-Mitglieder, die verklagt werden, können sich auch von Kanzleien verteidigen lassen, die nicht für den BMV beraten und mit ihm kooperieren. Damit die Rechtsschutzversicherung die Kosten übernimmt, ist jedoch die vorherige außergerichtliche Beratung durch den BMV Voraussetzung.

Mit Zustellung der Klage wird für die Anzeige der Verteidigungsbereitschaft meist eine Frist von 14 Tagen gewährt. Für die eigentliche Klagerwidmung sind dann nochmal 14 Tage Zeit. Bei Gericht kann eine Fristverlängerung beantragt werden, sollte die Anwaltssuche nicht so schnell gelingen. Hierfür genügt eine Nachricht an das Gericht innerhalb der 14 Tage: „Ich beabsichtige mich in dieser Sache zu verteidigen, möchte mich vertreten lassen und bitte für die Anwaltssuche um Fristverlängerung von vier Wochen.“ Hintergrund der hohen Anzahl an Mieterhöhungsgesuchen dürfte der aktuelle Mietspiegel sein. Er wurde am 30. Mai 2024 veröffentlicht. „Mit Zustimmungsfrist von zwei bis drei Monaten und Klagefrist von drei Monaten waren die ersten Klagen

zu Ende 2024 erwartbar“, erklärt Geschäftsführer Sebastian Bartels vom BMV. Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen dürfen seit 2024 wieder stärker erhöhen und mischen kräftig mit.

Von der neuen Klagefreude der Vermietenden sollten sich Mieterinnen und Mieter laut Berliner Mieterverein keineswegs einschüchtern lassen. Bei Mieterhöhungen gelte: Ruhe bewahren, nicht voreilig zustimmen, Beratung aufsuchen. Nach Zugang der Mieterhöhung bleiben volle zwei Monate Zeit für die Überprüfung. Viele Mieterhöhungen sind fehlerhaft. Oftmals halten die geforderten Mieterhöhungen einer Prüfung nicht stand. Das Wohnungsunternehmen Vonovia argumentiert beispielsweise mit Mietspiegel-Merkmalen, die es gar nicht gibt: „gute ÖPNV-Anbindung“ oder „gute Nahversorgung“. Kämen Vermieterinnen und Vermieter mit solchen unberechtigten Miet-

erhöhungen durch, weil sich ihre Mieter:innen nicht wehren, wäre das ein doppelt ungerechtfertigter Gewinn, denn die zu hohe neue Miete lässt schließlich im nächsten Mietspiegel auch die ortsübliche Vergleichsmiete ansteigen. Der Austausch mit Nachbar:innen kann hilfreich sein. Häufig sind sie in ähnlicher Weise betroffen.

Tobias Becker

■ Eine erste Orientierung bieten die BMV-Infoblätter 20 und 135: [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblatter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblatter.htm)

Der wirtschaftlich angeschlagene Immobilien-Gigant Vonovia (hier die Unternehmenszentrale in Bochum) hat ebenfalls eine Flut von Mieterhöhungen verschickt



Foto: pa/ZB/eurouffbild.de

## BUCHTIPP

## Der Garten redet jetzt mit



Andrea Baier, Christa Müller, Karin Werner (Hrsg.): *Unterwegs in die Stadt der Zukunft. Urbane Gärten als Orte der Transformation*. Bielefeld, 2024. Gedruckt 24 Euro, kostenlos als Open-Access-E-Book (PDF) erhältlich unter: [www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7163-6/unterwegs-in-die-stadt-der-zukunft](http://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7163-6/unterwegs-in-die-stadt-der-zukunft)

„Urbane Gärten sind in der Stadt angekommen. Sie sind sichtbar, selbstbewusst und inzwischen enorm vielfältig. Sie sind eine Herausforderung für kommunale Politik und Verwaltung, weil sie Unterstützung einfordern und bei der künftigen Entwicklung der Städte mitreden wollen“ – so beginnen die Herausgeberinnen ihr Buch. Auf mehr als 400 Seiten beleuchten zahlreiche Autor:innen städtische Gärten aus verschiedenen Perspektiven: als politische Orte, als Nahrungsquelle, als Ökosysteme – kurzum, als wichtige Orte in der „Stadt der Zukunft“.

Im zweiten Teil werden „Ortsbegehungen“ unternommen, Gartenprojekte aus ganz Deutschland vorgestellt. Für Berlin ist etwa die „essbare Straße“ im Wedding dabei, ein interkultureller Garten auf dem Mittelstreifen einer ehemaligen Straße im Brunnenviertel. Ein eigenes Kapitel ist gärtnerischen Umnutzungen gewidmet, ein weiteres gemeinschaftlichen Gärten an Einrichtungen wie Theatern oder Hochschulen.

Ob Friedhofs-Nachnutzungen, Waldgärten oder Gärtnern am Übergangwohnheim: Es macht Spaß in dem Buch zu schmökern und zu erkennen, welche Vielfalt Gemeinschaftsgärten in den letzten 20 Jahren zustande gebracht haben.

kb



## RÄUMUNGSKLAGEN

# Den Vollzug vermeiden helfen

Es sind meist Mietschulden, die dazu führen, dass Haushalte zur Räumung verurteilt werden. Kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin sind per Gesetz verpflichtet, diese letzte Konsequenz so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Zahl der Zwangsräumungen ist unvermindert hoch. 2239 Haushalte waren in Berlin davon im vergangenen Jahr betroffen. Das geht aus der Antwort auf zwei schriftliche Anfragen der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Taylan Kurt (beide von den Grünen) hervor. Ein Hauptgrund dürften – wie schon in zurückliegenden Jahren – Zahlungsrückstände gewesen sein. So wurden 2024 von den Gerichten mehr als 3100 Räumungsklagen aus diesem Grund an die Sozialen Wohnhilfen der Bezirke übermittelt.



Foto: Peter Homann/Cegendruck



Foto: Anna Fiolka



Foto: Vincent Villwock

Auf die Nachfrage, welche Haushalte denn von Zwangsräumungen besonders betroffen waren, wie viele Familien mit Kindern oder ältere Menschen ihr Zuhause verlassen mussten, heißt es in der Senats-Antwort lediglich: „Diese Daten werden nicht erfasst.“

Dagegen zeigte die Statistik auf, dass nicht alle gerichtlichen Räumungstitel auch vollstreckt werden müssen. Das Wohnraumversorgungsgesetz verpflichtet die sechs Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), außerordentliche fristlose Kündigungen

und Zwangsvollstreckungen aufgrund von Mietrückständen durch Beratung und Hilfestellung so weit wie möglich zu vermeiden. Das gelingt größtenteils: Von den über 1400 Räumungsklagen, die 2024 durch die LWU ergingen, führten nur 470 zur letzten Konsequenz – zum Räumen der Wohnung. Um sicherzustellen, dass auch diese Haushalte nicht obdachlos werden, sollen ihnen zumutbare Ersatzwohnungen angeboten werden. Die müssen allerdings erst einmal verfügbar sein.

*Rosemarie Mieder*

**Abgeordnete Katrin Schmidberger von den Grünen und ihr Kollege Taylan Kurt haben den Senat nach der aktuellen Zahl der Zwangsräumungen gefragt: 2024 waren es 2239 in Berlin**

## SCHATTENARMUTSBERICHT

# Hilfen den Lebenswirklichkeiten anpassen



**Wer arm ist in Deutschland, kennt Ausgrenzung, Ablehnung und die Angst um sein Zuhause. Ein Bericht darüber hat nicht nur Zahlen zusammengetragen, sondern lässt die Betroffenen zu Wort kommen. Ihre Erfahrungen: Der Disput ums Bürgergeld geht an der Lebenswirklichkeit von Millionen Menschen vorbei.**

Jede:r fünfte Deutsche lebt in Armut



Foto: Nils Richter

Mehr als ein Fünftel der deutschen Bevölkerung – 17,7 Millionen Menschen – sind von Armut bedroht – so der „Schattenbericht – Armut in Deutschland“, der einen Einblick in Lebenslagen und Erfahrungen jener gibt, die am Rand der Gesellschaft leben. Veröffentlicht wurde er von der Nationalen Armutskonferenz und der Diakonie Deutschland. Zum einen galt es eine Lücke zu füllen: Aufgrund der vorgezogenen Neuwahlen hatte die letzte Bundesregierung keinen Armuts- und Reichtumsbericht mehr vorlegen können. Zum anderen wollen die Wohlfahrtsverbände dem oft populistisch geführten Diskurs um das Thema Bürgergeld Fakten und Lebenswirklichkeiten entgegensetzen.

So enthält der Bericht neben Analysen von Fachleuten auch die Erzählungen und Einschätzungen vieler Men-

schen mit Armutserfahrung. Man erfährt, dass sich viele Menschen um ihre Wohnsituation sorgen und Angst haben vor Mieterhöhungen und Mietvertragskündigungen aufgrund von Zahlungsverzug oder auch wegen Eigenbedarfs.

Diakonie und Armutskonferenz fordern deshalb ein Verbot von Index- und Staffelmieten, durchsetzbare Sanktionierungen von Mietwucher und eine Verlängerung der Mietpreisbremse inklusive deren Reform. Vor allem verlangen sie Strukturen, die Menschen mit Armutserfahrung eine wirkliche Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen. Auch müsse das viel diskutierte Bürgergeld den tatsächlichen Lebenshaltungskosten entsprechen und den Lebenswirklichkeiten derer gerecht werden, die darauf einen Anspruch haben.

*Rosemarie Mieder*



alle Illustrationen: Julia Gandras

Die letzte Bundesregierung („Ampel“) hat weder wirksame Mietenregulierungen umgesetzt noch den Bau bezahlbarer Wohnungen ausreichend angekurbelt, aber das Wohngeld erhöht. Ob sich bei der nächsten Bundesregierung, wahrscheinlich unter CDU-Führung, daran etwas ändert, ist zweifelhaft: Auch bei den Unionsparteien ist eher das Wohngeld das Mittel der Wahl. Der Berliner Senat gewährt Mieter:innen in Härtefällen weitere Miethilfen. Diese sogenannten Subjektförderungen haben eines gemeinsam: Mieter:innen müssen für diese Leistungen komplizierte Anträge ausfüllen, über ihre Wohn-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse bis ins Detail Auskunft erteilen – und am Ende landet das Geld über die Mietzahlung doch komplett bei den Vermieter:innen.

# Umwege und Irrwege

Statt die Mieten zu regulieren,  
verteilt der Staat umständlich Miethilfen

**W**ie kann Wohnen bezahlbar gehalten werden? Der Staat setzt dafür Fördergelder auf zwei verschiedene Arten ein: mit der Objektförderung und mit der Subjektfördergung. Bei der Objektförderung fließt das Geld in die Immobilie: Im Sozialen Wohnungsbau fördert der Staat den Bau von Wohnungen, die für einen bestimmten Zeitraum zu reduzierten Mieten an geringverdienende Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Auch die



Modernisierungsförderung und der Ankauf von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand zählen zur Objektförderung.

Die Subjektförderung richtet sich hingegen direkt an die wohnenden „Subjekte“, also die Mieter:innen. Sie sollen mit Unterstützungszahlungen in die Lage versetzt werden, die unreglementierten Mieten auf dem freien Markt zu bezahlen und sich so mit dem benötigten Wohnraum zu versorgen. Dazu gehören das Wohngeld, die Kosten der Unterkunft im Bürgergeld sowie Zuschüsse und Mietreduzierungen für bestimmte Härtefälle. Der Bund hat seine Mittel für den Sozialen Wohnungsbau im Jahr 2024 von 2,5 auf 3,15 Milliarden Euro aufgestockt und damit den Bau von rund 30000 Sozialwohnungen gefördert. Auf der anderen Seite stehen 19,5 Milliarden Euro für Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Die Unterstützungszahlungen für Mieter:innen sind also sechsmal so hoch wie die Förderung für den Neubau von Sozialwohnungen.

## Wo die Unterstützungsgelder hinfließen

Konservative und wirtschaftsliberale Parteien wie CDU und FDP bevorzugen offensiv die Subjektförderung. Um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern, setzen sie vor allem auf das Wohngeld – und nicht auf strengere Mietpreisregulierungen. Man gibt Vermieter:innen einen Freibrief für Mieterhöhungen und zahlt aus dem Staatssäckel Geld an die Mieter:innen, damit diese die Mieten tragen können – und es letztlich zu den Vermietenden weitertragen. Denn die Mittel sind keine Wohltaten für bedürftige Mieter:innen, sondern sollen nur die Miete für den nötigsten Wohnbedarf abdecken. Das Geld fließt letztlich vollständig den Vermietenden zu und befriedigt deren Einnahmeerwartungen. Nicht selten werden die Mieten von ihnen so gestaltet, dass sie den Rahmen der Wohnkostenverordnungen bis zur äußersten Grenze ausreizen.

Indem der Staat ganz überwiegend auf die Subjektförderung setzt, schiebt er Verantwortung auf die Mieter:innen ab, denn um die Wohnkostenübernahme, das Wohngeld und andere Härtefallzuschüsse müssen sie sich selbst bemühen. Sie müssen dazu ihre Bedürftigkeit nachweisen, gegenüber Behörden und Vermietenden ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen, sich womöglich überhaupt erstmal beim Jobcenter als „Kunde“ registrieren, obwohl sie über einen Arbeitsplatz verfügen, erheblichen Papierkram bewältigen und aufgrund der Überlastung der Ämter oft monatelang auf Bescheide warten.

Erfahrungsgemäß beantragen viele Berechtigte die ihnen zustehenden Leistungen nicht. Die Gründe sind: Unwissen, Überforderung, Scham oder weil man einfach nicht als „Sozialfall“ behandelt werden will. Das Wohngeld ist kein Almosen, sondern ein staatlicher Mietzuschuss, auf den Geringverdienende, die keine anderen Sozialleistungen bekommen, einen Anspruch haben. Wie viel Wohngeld man erhält, hängt vom Einkommen, von der Zahl der

Haushaltsmitglieder und von der Miethöhe ab. Ausgeschlossen sind Haushalte mit einem Vermögen von mehr als 60000 Euro plus 30000 Euro für jede weitere im Haushalt lebende Person. Von der Unterstützung mit Wohngeld ausgenommen sind Menschen, die Bürgergeld, Grundsicherung, Sozialhilfe, BAFöG

## Transferleistungen mit „eingebautem“ Wohngeld

oder andere Transferleistungen beziehen, denn in diesen Zahlungen sind die Wohnkosten schon berücksichtigt. Wer aber Bürgergeld bekommen möchte, wird vom Jobcenter häufig aufgefordert, erst einmal einen Wohngeldantrag zu stellen. Wohngeld muss man grundsätzlich selbst beim Wohnungsbeziehungsweise Bürgeramt seines Bezirks beantragen.

Das Wohngeld wurde 1965 in der Bundesrepublik als Trostpflaster für die Aufhebung der allgemeinen Mietpreisbindung eingeführt und seither mehrfach angepasst. Mit der Wohn-

■ **Wohngeld**  
Informationen über Leistungen und Anträge sowie den Wohngeldrechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen finden Sie unter:  
[www.berlin.de/sen/wohnen/service/wohngeldrechner](http://www.berlin.de/sen/wohnen/service/wohngeldrechner)

Wer was und wo bearbeitet, ist mitunter auch Verwaltungsangehörigen nicht geläufig





Einst eingeführt, um die Folgen einer abgeschafften Preisbindung zu mildern, ist das Wohngeld heute eine tragende Säule des Wohnungsverorgungssystems

geldreform von 2023 wurde das „Wohngeld plus“ durch eine Heizkostenpauschale deutlich erhöht und der Kreis der Berechtigten ausgeweitet. Zudem sollte die Beantragung einfacher werden. Seit zwei Jahren geht das Beantragen in Berlin auch vollständig digital. Mit dem Wohngeldrechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lässt sich online schnell ermitteln, ob man einen Anspruch auf Wohngeld hat und wie viel man bekommen kann.

#### ■ BMV-Infoblätter

Info 60 zum Wohngeld, Info 43 zum Leistbarkeitsversprechen, Info 53 zum Mietzuschuss in Sozialwohnungen unter:

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

### Der Onlineantrag ist auch für Geübte herausfordernd

Doch offensichtlich erreicht das Wohngeld auch nach der Reform immer noch nicht alle berechtigten Haushalte. Zwar stieg bundesweit die Zahl der Wohngeld empfangenden Haushalte um 80 Prozent auf 1,17 Millionen. Der Bund hatte allerdings sogar eine Verdreifachung erwartet. In Berlin wuchs die Zahl um 85 Prozent auf 51 000 Haushalte – vorausgesagt hatte man „mindestens 75 000“. Die Beihilfe stieg von durchschnittlich 191 Euro im Monat auf 297 Euro. Auch dieser Wert

blieb deutlich hinter der Prognose von 370 Euro zurück. Insgesamt hat der Bund im Jahr 2023 über 4,3 Milliarden Euro für das Wohngeld ausgegeben.

Trotz der Vereinfachung sind bei einem Wohngeldantrag immer noch elf Seiten auszufüllen und eine Menge an Dokumenten, Nachweisen und Kopien einzureichen: Dazu gehören Ausweiskopien aller Haushaltsmitglieder, Gehaltsbescheinigungen oder Einkommensteuerbescheide, der Mietvertrag, Mieterhöhungsschreiben und Mietzahlungsquittungen oder Kontoauszüge der letzten drei Monate, Nachweise zu Kinderbetreuungskosten, Unterhaltszahlungen, Werbungskosten oder Schwerbehinderungen, zudem gegebenenfalls Bescheide über Transferleistungen, Nachweise über Vermögen oder den Aufenthaltstitel. Richtig kompliziert wird es, wenn noch ein Zimmer untervermietet ist, wenn eine Wohngemeinschaft besteht oder wenn etwa ein Kind BAföG bezieht. Das kann schon entmutigen.

Die Möglichkeit der Online-Antragstellung ist für viele Wohngeldberechtigte – etwa zwei Drittel von ihnen sind im Rentenalter – nicht

unbedingt eine Erleichterung. Dokumente abzufotografieren oder einzuscannen, in die geforderten Dateiformate PDF oder JPG zu bringen und diese gebündelt in einer Dateigröße von höchstens 30 MB hochzuladen, geht selbst vielen Jüngeren nicht so leicht von der Hand.

Bewilligt wird das Wohngeld in der Regel für ein Jahr, ausnahmsweise auch für zwei Jahre – aber immer erst ab dem Monat, in dem der Antrag eingereicht wurde. Man sollte also keine Zeit vergeuden.

In Berlin gilt für die 360 000 Mietparteien der landeseigenen Wohnungsunternehmen das „Leistbarkeitsversprechen“. Es ist in der Kooperationsvereinbarung der sechs Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat festgeschrieben: Wenn die Nettokaltmiete mehr als 27 Prozent des Einkommens ausmacht, können Mieter:innen bei ihrer Wohnungsbaugesellschaft eine Mietabsenkung beziehungsweise die Kappung einer Mieterhöhung beantragen.

Das tun aber nur sehr wenige. Im Jahr 2023 – damals war die Mietbelastungsgrenze noch bei 30 Prozent





festgelegt – haben nur 65 Haushalte diese Entlastung beantragt. Bewilligt wurde sie in lediglich 37 Fällen, also bei 0,01 Prozent aller potenziell berechtigten Haushalte. Diese verschwindend geringe Zahl nimmt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Beleg, „dass die Bestandsmieten für die Mieterinnen und Mieter leistbar sind“, wie es in einem jüngst veröffentlichten Bericht heißt. Dabei liegt der Gedanke nicht allzu fern, dass viele Menschen

## Kein Miethilfe-Antrag, also Miete bezahlbar?

die aufwendige Beantragung scheuen, zumal die Erfolgsaussichten auch ziemlich ungewiss sind. Im Jahr 2023 wurden 43 Prozent der Anträge abgelehnt, im Jahr zuvor sogar 62 Prozent. Viele Anträge scheitern, weil die Mieter:innen nicht vorher geprüft haben, ob sie einen Wohnungsgeldanspruch haben. Dass dies eine Voraussetzung ist, geht aus den Veröffentlichungen der Wohnungsbau-gesellschaften zum Leistbarkeitsver-

**Die wirtschaftliche Lage eines Haushalts lassen sich die Ämter akribisch darlegen**



Dr. Ulrike Hamann-Onnertz ist eine der drei Geschäftsführenden des Berliner Mietervereins

■ **Leistbarkeitsversprechen** der landeseigenen Wohnungsunternehmen: [inberlinwohnen.de/das-leistbarkeitsversprechen-der-landeseigenen](https://inberlinwohnen.de/das-leistbarkeitsversprechen-der-landeseigenen)

## „... eine würdelose Zumutung“

**MieterMagazin:** Subjektförderungen wie das Wohngeld sind für viele Mieter:innen notwendig, die Leistungen landen aber letztlich in den Taschen der Vermieter:innen. Wie steht der Berliner Mieterverein dazu?

**Hamann-Onnertz:** Subjektförderungen machen Mieter:innen de facto zu Bittstellenden, denn sie müssen ihre gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen, wenn sie einen Antrag auf Wohngeld, Mietzuschuss oder Härtefall stellen. Sie tun dies nur, damit sie an die Eigentümer:innen die Miete bezahlen können. Vielen ist eine solche Offenlegung ihrer Verhältnisse sehr unangenehm, auch wenn sie gesetzlich ein Anrecht auf diese Leistungen des Staates oder Landes haben. Stellen wir uns mal den Fall umgekehrt vor und drehen die Nachweispflicht um: Wenn die Vermietenden nachweisen müssten, warum die Mieten so hoch sein müssen, dann könnten wir die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sicherlich gerechter ordnen.

**MieterMagazin:** Ist die Beantragung der Leistungen zu kompliziert?

**Hamann-Onnertz:** Uns erreichen oft Beschwerden von Mieter:innen, dass sie die Menge der Nachweise für die Zuschüsse zur Miete extrem umfangreich und kompliziert finden. Es müssen ja immer alle Einkommensquellen nachgewiesen werden. Stellen wir uns das einmal vor für eine typische Haushaltssituation: Zwei Eheleute – eine Person ist bereits in Rente und erhält die Mindestrente und ein wenig aus einer privaten Altersvorsorge. Die andere Person arbeitet noch auf Minijob-Basis und erhält eine kleine Rente. Zusätzlich haben beide einen Sparbrief bei der Bank, der ein wenig Zinsen abwirft. Sie zahlen Steuern und Kranken- und Pflegeversicherung. Außerdem zahlen sie noch für ein studierendes Kind einen kleinen Zuschuss. Da bleibt bei allem nicht genug für die steigenden Mietkosten. Aber: Sie müssen alle diese Einkünfte und Ausgaben belegen und dem Wohnungsunternehmen beziehungsweise dem Wohnungsamt offenlegen. Das ist eine würdelose Zumutung!

**MieterMagazin:** Man könnte vermuten, dass es den Bewilligungsstellen vielleicht ganz recht ist, dass längst nicht alle Berechtigten die Leistungen beantragen.

**Hamann-Onnertz:** Wir wollen nicht darüber spekulieren, ob damit kalkuliert wird und wer davon profitiert, dass eben nicht alle den Antrag stellen. Fakt ist jedoch, dass die Aussage der landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht zu halten ist, wenn sie sagen, dass ihre Mieterhöhungen nicht zu hoch sind, weil es ja nicht viele Anträge nach dem Leistbarkeitsversprechen gäbe. Denn das Problem ist doch, dass jeder Haushalt, der Anspruch auf das Leistbarkeitsversprechen erheben möchte, erst alle anderen Anträge gestellt haben muss, also Wohngeld, Mietzuschuss, gegebenenfalls Transferleistungen.

**MieterMagazin:** Was wäre die Alternative? Sollte man das Geld lieber in die Objektförderung stecken, um die Mieten allgemein niedrig zu halten?

**Hamann-Onnertz:** Grundsätzlich gilt: Der Wohnungsmarkt ist völlig aus den Fugen geraten und braucht einen Mietendeckel viel mehr als noch weitere staatliche Gelder in der Subjektförderung, die dann über den Umweg der Mietenden den Wohnungsunternehmen und Vermietenden zugute kommen. So wie es jetzt läuft, fördert der Staat über Umwege die Wohnungswirtschaft und die Eigentümer:innen, und nicht die Menschen, deren Einkommen nicht mit dem Markt mithalten. Die Gelder, die durch eine kluge Regulierung des Wohnungsmarktes gespart würden, könnten dann in die Objektförderung gesteckt werden, also in die Förderung von Neubau im gemeinwohlorientierten Sektor.

Interview: js



**Wer den IBB-Mietzuschuss beantragt,  
muss wissen, was der geerbte Hirsch wert ist**

sprechen nicht deutlich hervor. Für Mieterhaushalte in Sozialwohnungen, die mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben, gibt es in Berlin einen Mietzuschuss. Das bezieht sich allerdings nur auf solche Sozialwohnungen, die bis 2002 im „ersten Förderweg“ errichtet wurden. Aktuell sind das rund 85 000 Wohnungen. Durch das Auslaufen der Bindungen reduziert sich diese Zahl nach und nach.

■ **Mietzuschuss in Sozialwohnungen**  
Informationen und Antrag bei der IBB: [www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html](http://www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html)

### Kleineres Formular – größerer Aufwand

Der Mietzuschuss wurde 2016 als Reaktion auf das erfolgreiche Mietenvolksbegehren eingeführt. Damit wollte man der Absurdität entgegenwirken, dass Sozialwohnungen teurer sind als Wohnungen auf dem freien Markt. Den Mietzuschuss muss man bei der Investitionsbank Berlin (IBB) beantragen. Auch wenn das Jobcenter oder das Sozialamt nach einem Kostensenkungsverfahren nicht mehr die volle Miete übernimmt, kann man diesen Miet-

zuschuss erhalten. Ähnlich wie beim Bezug eines Wohnberechtigungsscheins gelten Einkommensgrenzen, und es werden je nach Personenzahl nur bestimmte Wohnungsgrößen angerechnet – bei einem Zweipersonenhaushalt beispielsweise die Kosten für höchstens 65 Quadratmeter. Der Zuschuss wird maximal für zwei Jahre bewilligt, Folgeanträge sind möglich.

Auch wenn das Antragsformular mit fünf Seiten deutlich kürzer als der Wohngeldantrag ist, muss man viel mehr Aufwand betreiben, um den Mietzuschuss zu bekommen. Es ist neben der Einkommensbescheinigung vom Arbeitgeber auch noch eine Einkommenserklärung auszufüllen, die es in sich hat. Man muss dort neben regelmäßigem Einkommen auch einmalige Einnahmen angeben und alle Vermögenswerte auflisten. Dazu gehören Immobilien und Grundbesitz – die wohl kaum ein Sozialmieter hat – sowie Geldvermögen und Sachwerte, die genau beziffert werden müssen. Die Erläuterungen zum Antrag zählen auf, was darunter zu verstehen ist: „Schmuck, Möbel und Haushalts-/Einrichtungsgegenstände, Kunst-

gegenstände (wie zum Beispiel Malereien, Grafiken, Zeichnungen, Plastiken und so weiter), Sammlungen (wie zum Beispiel Bücher, Münzen, Briefmarken, Puppen, Mineralien und so weiter), Musikinstrumente, Sonstiges“. Damit wird den Antragstellenden signalisiert, dass hier jeder

### Tiefer Griff in die Privatsphäre

Stein umgedreht wird. Verlangt werden auch Angaben zu Kinderbetreuungskosten und Unterhaltszahlungen an geschiedene Ehegatten oder andere Familienmitglieder sowie alle erdenklichen Nachweise und Belege: Heiratsurkunde, Geburtsurkunde der Kinder, Scheidungsurteil, Sorgerechtsklärung, Unterhaltsurteil, Erklärung über den Kindesaufenthalt und bei Schwangerschaft auch der Mutterpass und eine Vaterschafts- anerkennung – die staatliche Wissensbegier greift tief in die Privatsphäre ein. Eine solche Einkommenserklärung ist noch dazu für jedes einzelne Haushaltsmitglied abzugeben, sogar für Kinder.

Die Zahl der Anträge blieb bisher weit unter den Erwartungen. Anfangs rechnete der Senat damit, dass von den damals 116 000 Sozialmiethaushalten 22 600 zuschussberechtigt wären. In den ersten vier Monaten wurden aber nur 600 Anträge gestellt. Im Jahr 2023 wurden 1945 von 2331 gestellten Anträgen bewilligt. Im Schnitt bekamen die Haushalte 263 Euro im Monat. Solche Hilfen sind für die betroffenen Mieter:innen zweifellos wichtig, um überhaupt eine angemessene Wohnung bezahlen zu können. Für Stadt und Gesellschaft wäre es allerdings günstiger, in den Bau von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu investieren und den nahezu unbremsten Anstieg der Mieten zu stoppen. Ein wirksamer Mietendeckel, der die Abzocke auf dem Mietmarkt beendet, würde nichts kosten, aber viele Zahlungen von Wohngeld & Co. überflüssig machen.  
*Jens Sethmann*



Der Däne ►  
Dan Jørgensen soll sich in der EU-Kommission um die Krise der europäischen Wohnungsmärkte kümmern



Foto: European Union/Bogdan Hoyaux

WOHNUNGSKOMMISSAR UND TASKFORCE INSTALLIERT

## EU alarmiert über nationale Wohnungsmärkte

Seit dem 1. November 2024 ist der erste EU-Kommissar für Wohnungswesen, Dan Jørgensen, im Amt. Er scheint seine Aufgabe mit Tempo anzugehen. Zum 1. Februar 2025 hat er eine Taskforce eingesetzt, die sich um die akuten Probleme des Wohnungswesens in der Europäischen Union kümmern soll.

Sehnsuchtsort ►  
Wohnung – in Berlin wie andernorts in Europa

Der neue EU-Kommissar für Energie und Wohnungswesen soll einen europäischen Plan für bezahlbaren Wohnraum („European Affordable Housing Plan“) erarbeiten und mit der Europäischen Investitionsbank eine gesamteuropäische Investitionsplattform für mehr private und öffentliche Investitionen schaffen. Zudem sollen solche – nicht nur in Deutschland existenten – Probleme wie Kurzzeitvermietungen und ineffiziente Wohnraumnutzung angegangen werden.

EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen betont, dass die EU dringend die Wohnungskrise, mit

der Millionen Menschen konfrontiert sind, in den Griff bekommen muss – eine der Hauptaufgaben der am 1. Februar 2025 eingerichteten Taskforce. Zur Unterstützung des Kommissars wird sie einen europäischen Plan für erschwinglichen

### Ein EU-Plan für erschwinglichen Wohnraum

Wohnraum entwickeln und umsetzen. Ziel ist es, die strukturellen Ursachen der Wohnungskrise anzugehen und öffentliche sowie private Investitionen für nachhaltigen und menschenwürdigen Wohnraum zu mobilisieren. Auch das Thema Obdachlosigkeit steht auf dem Plan. Diese Themen sind auch für Barbara Steenbergen, Leiterin des Brüsseler Büros der Internationalen Mieter-Union (International Union of Tenants, IUT), von hoher Wichtigkeit. „Es ist höchste Zeit, den spekulativen Exzessen auf den Wohnungsmärkten durch eine gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum und mehr Schutz für Mieterinnen und Mieter vor Mietwucher und permanent steigenden Mieten sowie Energiekosten Einhalt zu gebieten.“ Die IUT benennt auch ganz konkrete Maßnahmen, die der neue Kom-

missar Dan Jørgensen auf der Ebene des EU-Parlaments umsetzen kann und soll. „In Dänemark, dem Heimatland des neuen Kommissars, durfte die Regierung keine Mietzuschüsse an einkommensschwache Mieter:innen bezahlen, da die EU dieses als nicht EU-konforme Subvention ansah.“ Es müsse jetzt ermöglicht werden, dass die einzelnen Mitgliedsstaaten auch solche Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot vornehmen können. Eine Überarbeitung der EU-Beihilfavorschriften soll zusätzlichen Fördermaßnahmen für bezahlbaren, energieeffizienten und sozialen Wohnraum den Weg bereiten. Die Taskforce wird die politische Arbeit innerhalb ihres Aufgabengebiets in der gesamten Kommission koordinieren und eng mit dem Europäischen Parlament, den Mitgliedsstaaten, der Europäischen In-



Foto: pa/Caro

vestitionsbank und anderen relevanten Institutionen zusammenarbeiten. Insbesondere soll eine Bestandsaufnahme des aktuellen Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung von kritischen Faktoren wie eingeschränktes Zahlungsvermögen, ungünstige Demografie, Armut und soziale Ausgrenzung erstellt werden. Sodann soll eine Analyse gezielter Instrumente für die Realisierung von sozialem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum in den Mitgliedsstaaten erfolgen. Es bleibt zu hoffen, dass den Analysen Handlungen folgen, die den europäischen Wohnungsmärkten tatsächliche Entlastung bringen.

Stefan Klein

### Kein Europa-Neuling

Der neue Kommissar für Energie und Wohnungswesen, Dan Jannik Jørgensen, wird dieses Jahr 50 Jahre alt. Der dänische Sozialdemokrat gehörte ab 2004 dem Europäischen Parlament an, bis er 2013 zum Minister für Nahrung, Landwirtschaft und Fischerei in seinem Heimatland Dänemark ernannt wurde. Schließlich war er ab 2019 Minister für Klima, Energie und öffentliche Versorgungsbetriebe, EU-Kommissar wurde er am 1. Dezember 2024. Seinen Tätigkeitsschwerpunkt hatte Jørgensen, von Hause aus Politikwissenschaftler mit Masterabschluss, bisher vor allem im Bereich der Klimapolitik. Erfahrungen in der Wohnungspolitik scheint er bislang nicht gemacht zu haben. *stk*

Wer auch nur eine Aktie besitzt, kann sich durch Teilnahme an den jährlichen Versammlungen einen Einblick in das wirtschaftliche Innenleben der Vonovia verschaffen



Foto: pa./Sven Simon

„VONOVIA 2“

# Auf der Suche nach neuen Goldgruben

Die Jahreshauptversammlung der Vonovia im Januar 2025 brachte die Beherrschung der kompletten Unternehmensanteile an der Deutschen Wohnen und deren Einbindung in das Konzept des Bochumer Immobilien-Grossisten für die Zukunft. Für die Mieter:innen verheißt das aller Voraussicht nach nichts Gutes.

Ein neuer Unternehmenszweig („Vonovia 2“) soll dafür sorgen, dass wieder mehr Gewinne eingefahren werden

Die Hauptversammlungen eines Konzerns sind für die Aktionär:innen immer von besonderem Interesse, werden doch hier die wirtschaftliche Entwicklung der Aktiengesellschaft, die Zukunft des Geschäftsmodells und Unternehmensentscheidungen kritisch unter die Lupe genommen. Handelt es sich dabei um einen Im-

mobilienkonzern wie die Vonovia, so sind die Beschlüsse aber auch für eine andere Gruppe von höchstem Interesse, nämlich für deren Mieter:innen. Schließlich sind es in erster Linie sie, aus deren Mietzahlungen sich die erhofften Gewinne der Aktionäre speisen sollen. Aktionärsversammlungen geben also tiefe Einblicke in den wirtschaftlichen Zustand eines Unternehmens, weshalb sich regelmäßig Mitglieder von Mieterinitiativen und die „Kritischen Aktionäre“ auf diesen Veranstaltungen einfinden. Das ist im Prinzip einfach: Es braucht nur den Nachweis, dass

## Deutsche Wohnen jetzt komplett integriert

man im Besitz einer einzigen Aktie ist, um zu der Versammlung zugelassen zu sein. So war auch diesmal wieder eine Gruppe von Vonovia-Mieter:innen um Knut Unger vom MieterInnenverein Witten bei der Hauptversammlung des Wohnungsunternehmens in Bochum dabei. Das Hauptthema der Tagesordnung war der Beschluss eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages zwischen der Vonovia und der Deutschen Wohnen, die dadurch komplett in die Vonovia integriert wird. Das hat zur Folge, dass auch für die ehemaligen Mieter:innen der Deutschen Wohnen künftig Vonovia

via den Kurs vorgibt. Beispielsweise plant das Wohnungsunternehmen, dass unter dem Titel „Vonovia 2“ ein neuer Geschäftszweig entsteht, der über das jetzige Kerngeschäft des Vermietens von Wohnungen hinausgeht und ein höchst profitables Arbeitsfeld erschließen soll – etwa die Entwicklung und den Ausbau von Zusatzdienstleistungen, die mit den Betriebskosten in Verbindung stehen und unter dem Schlagwort „Value Add“ den Mieter:innen ziemlich undurchsichtig auf die Nebenkostenabrechnung gesetzt werden. Ein weiteres Thema ist die Ausweitung des ebenfalls intransparenten und preistreibenden konzerninternen Wärmecontractings nach dem Modell der „G+D“, einem Joint Venture der Deutsche Wohnen mit



Foto: pa./Winfried Rothermel

dem Wärmedienstleister „Getec“. Doch auch andere als Geldinteressen an ihren Mieter:innen lässt die Vonovia erkennen. Beim turnusmäßigen Austausch der Rauchmelder wird versucht, Mieter:innen sogenannte Spionage-Rauchmelder einzubauen. Diese melden kontinuierlich Daten wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und anderes an die Vonovia. Solche hochindividualisierten Daten sind heutzutage viel Geld wert, kein Wunder, dass die betroffenen Mieter:innen sich dagegen wehren und den Einbau nicht dulden wollen. Die Geschäftsidee besteht darin, die Daten anderen Vermietern gegen Bezahlung zur Verfügung zu stellen. Über die Erzeugung, Verwendung und Verteilung von Energie möchte Vonovia schlussendlich die Versorgung ganzer Viertel monopolisieren.  
*Stefan Klein*

## Die Aktie verliert, der Aktionär gewinnt

Die Aktionäre der Vonovia SE haben eine lange Strecke des Niedergangs hinter sich. Ihr Allzeithoch erreichte die Vonovia Aktie vor 54 Monaten am 2. September 2020 bei einem Kurs von 49,33 Euro. Heute notiert die Aktie bei 26,13 Euro – etwas mehr als der Hälfte. Und es bleibt weiter turbulent: Im laufenden Jahr hat der Anteilsschein 11,39 Prozent an Wert verloren. Vor allem die im Vergleich zur Blütezeit von Vonovia gestiegenen Zinsen der letzten Jahre machen dem Konzern zu schaffen. Der Verfall der Immobilienpreise vor einigen Jahren hat den Großvermieter gezwungen, den Buchwert seines Immobilienbesitzes nach unten zu korrigieren, was Geldinstitute mit der Kündigung von Krediten beantworteten. Der Konzern war so gezwungen, Wohnungen deutlich unter dem Wert zu verkaufen, der früher in seinen Büchern stand. Kein Wunder, dass man neue zusätzliche Geschäftsfelder sucht. Und keine guten Nachrichten für die Mieter:innen, denn aus deren Taschen sollen die zusätzlichen Einnahmen kommen, mit denen man die Bilanzen aufzuhellen hofft. Die Anteilseigner sollen hingegen für ihre Treue belohnt werden: Als Dividende erwarten Experten für 2025 1,18 Euro pro Aktie, was eine deutliche Steigerung gegenüber den 90 Cent aus dem Vorjahr darstellen würde. *stk*



WOHNUNGSMARKTBERICHTE VON IBB UND BBU

# Angebotsmieten galoppieren ungebremst davon

Ansprüche an Größe, Lage und Preis einer Wohnung erlaubt der Berliner Markt den Wohnungssuchenden nicht mehr

Die Angebotsmieten rasen davon. Das ist eine alarmierende Erkenntnis aus dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB). Für den Berliner Mieterverein (BMV) ist der „soziale Kippunkt“ überschritten. Der Verband BBU folgert hingegen in seinem Marktbericht, dass die Mieten stärker erhöht werden müssten.

Laut IBB lag die mittlere Angebotsmiete im Jahr 2024 bei 15,74 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Das sind 12,5 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Von einer „deutlichen Dynamisierung“ spricht die Bericht-Verfasserin Geena Michelczak vom In-

stitut Regiokontext. „In den letzten zwei Jahren ist die Angebotsmiete stärker angestiegen als in den acht Jahren zuvor.“ Sie liegt jetzt doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete im Wohnungsbestand. In weiten Teilen der Innenstadt wur-



Foto: pa./imageBROKER

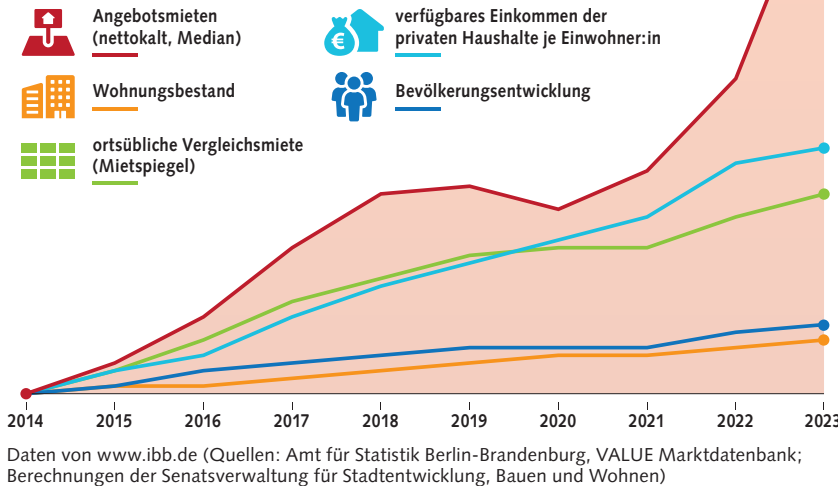
BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. „So schnell kann gar nicht gebaut werden, wie günstige Wohnungen vom Markt verschwinden.“ Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), in dem vor allem öffentliche und genossenschaftliche Unternehmen organisiert sind, versucht in seinem Marktmonitor die Lage weniger dramatisch darzustellen. Der Verband verzeichnet in seinen Berliner Wohnungen eine durchschnittliche Bestandsmiete von 6,85 Euro im vergangenen Jahr. Das ist ein Anstieg von 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Unsere Unternehmen haben sich in den letzten Jahren aus sozialer Verantwortung mit Mietanpassungen stark zurückgehalten“, erklärt BBU-Vorständin Maren Kern. „Angesichts der gleichzeitig extrem hohen Preissteigerungen bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsleistungen war das aber nicht mehr länger durchzuhalten.“ Es sei daher „notwendig, wieder stärker zu erhöhen“, so Kern.

IBB-Wohnungsmarktbericht 2024: [www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

BBU-Marktmonitor 2024: [bbu.de/publikationen/bbu-marktmonitor-2024](http://bbu.de/publikationen/bbu-marktmonitor-2024)

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024: [www.berlin.de/gutachterausschuss/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/)

## Veränderungen der Einflussfaktoren auf den Berliner Wohnungsmarkt im Vergleich von 2014 bis 2023



### Immobilienhandel nimmt wieder Fahrt auf

Der beim Senat angesiedelte Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erste Zahlen seines Immobilienmarktberichts 2024 vorgelegt. Nach den Rückgängen der letzten zwei Jahre sei der Berliner Immobilienmarkt „wieder im Aufwind“. 20669 Käufe von Häusern, Grundstücken oder Eigentumswohnungen wurden 2024 vorgenommen – 18 Prozent mehr als 2023. Der Geldumsatz stieg dabei um 19 Prozent auf 14,74 Milliarden Euro. Das Preisniveau geht aber weiterhin zurück, bei Wohn- und Geschäftshäusern beispielsweise um 5 Prozent, bei reinen Mietwohnhäusern um 11 Prozent. „Offensichtlich sind die Verkäufer:innen mittlerweile zu Preisnachlässen bereit und beharren nicht mehr auf den vormals hohen Preisvorstellungen“, folgert der Gutachterausschuss. js

de sogar die 20-Euro-Schallmauer durchbrochen. Die Einkommensentwicklung hält nicht annähernd mit. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2575 Euro im Monat, jeder fünfte Haushalt muss mit weniger als 1500 Euro auskommen. Bausenator Christian Gaebler (SPD) will vor allem mit dem Bau neuer Wohnungen gegensteuern und weist darauf, dass 2024 erstmals die jährlich angestrebten 5000 Sozialwohnungen bewilligt wurden. „Der Berliner Senat wäre gut beraten, nicht alles auf die Neubau-Karte zu setzen, sondern dem Schutz noch preisgünstiger Wohnungen ebenso große Priorität einzuräumen“, mahnt

### Deutliche Mietsteigerungen bei den Anbietern

„Die durchschnittliche Bestandsmiete darf nicht über die besorgniserregende Dynamik in der Mietentwicklung hinwegtäuschen“, entgegnet Wibke Werner. Die Wiedervermietungsleistungen sind beim BBU um 7 Prozent, im Neubau sogar um 15,6 Prozent gestiegen. „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen gehören zu den letzten Garanten für eine bezahlbare Wohnraumversorgung“, erklärt Wibke Werner. „Sie dürfen aus dieser Verantwortung nicht entlassen werden.“ Jens Sethmann

Die Berichte über die kommunale Wohnungswirtschaft schreibt jetzt die Senatsverwaltung wieder selber – kürzer und deutlich undurchsichtiger



alle Fotos: Christian Muhrbeck

■ Download des Berichts unter [www.berlin.de/sen/bauen/neubau/wohnungsbau-gesellschaften/](http://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/wohnungsbau-gesellschaften/)

„BERICHT ZUR KOOPERATIONSVEREINBARUNG“

## Transparenzbericht undercover

Heimlich, still und leise hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den „Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2023“ auf ihre Internetseite gestellt. Statt für Transparenz zu sorgen, verschleiert er die Lage.

### Vom Volk erstrittene Transparenz abgewickelt

Ein sozial ausgerichtetes Verhalten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und mehr Transparenz in ihren Geschäften – das forderte das erfolgreiche Mietenvolksbegehren von 2015. In der Folge wurde 2017 die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und Wohnungsgesellschaften geschlossen und 2016 die WVB eingerichtet, die unter anderem die Wohnungsunternehmen kontrollieren und darüber öffentlich berichten sollte. Im vergangenen Jahr hat Stadtentwicklungssenator Gaebler der WVB aber diese Aufgaben entzogen und die Anstalt in „Sicheres Wohnen“ umbenannt. Die Berichte kommen nun direkt aus der Senatsverwaltung, die traditionell den Wohnungsbaugesellschaften wenig ins Geschäft hineinredet. Dem ersten auf diese Weise erstellten Bericht für das Jahr 2023 ist nicht einmal zu entnehmen, von welcher Person oder in welcher Abteilung er verfasst wurde.

js

Ohne die übliche Pressemitteilung stand der Bericht eines Tages im Januar auf der Web-Präsenz der Senatsverwaltung. Er wurde erstmals direkt im Hause des Bausenators Christian Gaebler (SPD) erstellt und lässt vieles vermissen, was die Vorgängerberichte der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ausgezeichnet hatte – vor allem die öffentliche Transparenz.

**Unerlaubte ▶** Miethöhen bei Gewobag- und WBM-Neubauten: Der Bericht erklärt nicht, warum das so ist

Die sechs Landeseigenen Wohnungsunternehmen haben dem Bericht zufolge im Jahr 2023 zusammen 4599

Wohnungen neu gebaut. Die Vorgabe der Kooperationsvereinbarung, die Hälfte der Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vermieten, erfüllten vollständig nur Degewo und Stadt und Land. Warum die WBM nur eine Quote von 39,6 Prozent erreicht, erklärt der Bericht nicht. Weshalb die Mieten der freifinanzierten Neubauwohnungen bei WBM und Gewobag über den erlaubten 11,73 Euro pro Quadratmeter lagen, wird ebenfalls nicht schlüssig begründet. Im Wohnungsbestand lag die Durchschnittsmiete mit 6,46 Euro nur geringfügig über dem Vorjahresstand, weil 2023 noch ein Mieterhöhungsstopp für die Landeseigenen galt. Die Neuvertragsmieten betragen im Schnitt 7,65 Euro. Die Vorgaben, bei Wiedervermietung einen bestimmten Anteil der Wohnungen an Inhaber:innen eines Wohn-



berechtigungsscheins und an besondere Bedarfsgruppen zu vergeben, wurden eingehalten. Aber: Der Wohnungstausch klappte nur in 250 Fällen.

Die Unternehmen haben 4399 Kündigungen aufgrund von Mietrückständen ausgesprochen, davon aber 2648 nach einer Vereinbarung zurückgenommen. Letztlich haben sie 479 Räumungen durchgeführt, dabei waren 164 Wohnungen noch bewohnt.

### Aus sechs Unternehmen wird eines

Über die wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen hat die WVB früher einen eigenen, 60-seitigen Bericht verfasst. Jetzt wird das alles auf fünf Seiten abgehandelt. Dabei werden die sechs Unternehmen nicht mehr einzeln betrachtet, sondern ihre Geschäftszahlen addiert. Man erfährt, dass die Unternehmen zusammen einen Überschuss von 217 Millionen Euro erwirtschaftet haben – ein Rückgang um 31 Prozent gegenüber 2022. Die Abnahme wird damit erklärt, dass ein Unternehmen außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund gesunkenen Immobilienwerte vornehmen musste. Doch welches Unternehmen das ist, verschweigt der Bericht. Eigentlich sollte er den Mieterräten und Mieterbeiräten helfen, die Lage ihres Unternehmens zu beurteilen. Doch mit den jetzt vorgelegten Globalsummen können sie nichts an-



fangen. Und wer die Zahlen mit früheren Jahren vergleichen will, muss feststellen, dass die alten Berichte online nicht mehr abrufbar sind.

Jens Sethmann



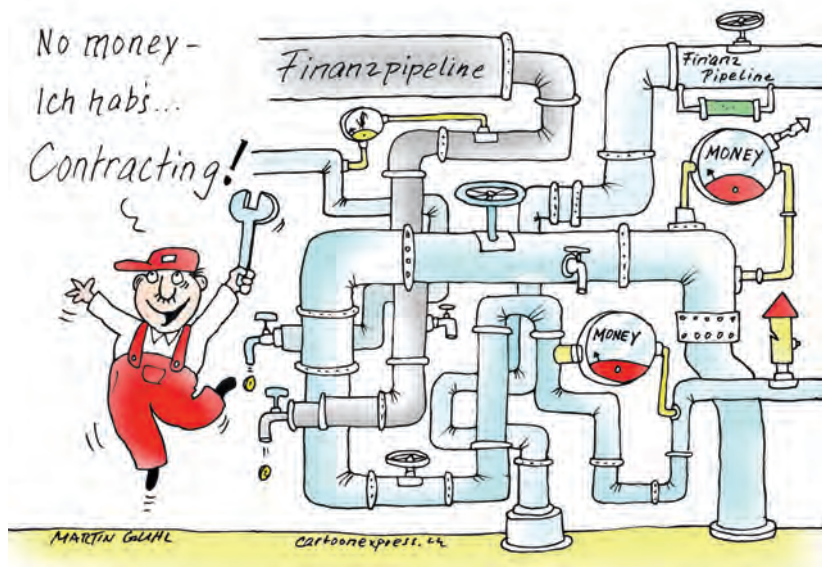


Illustration: pa/dieKLEINERT.de/Martin Guhl

## CONTRACTING

# Wenn im Sommer die Heizungsrohre glühen

Mangelhafte Regulierung des Wärmecontractings und fehlende Kontrolle der Heizpraxis führt vielerorts zu höherem Verbrauch und hohen Preisen, von denen die Versorgungsunternehmen profitieren. Das könnte Anreize für die Contractoren schaffen, den Heizungsverbrauch künstlich in die Höhe zu treiben.

### Ursprünglich anders gedacht

Gewerbliche Wärmelieferung („Contracting“) gibt es seit den 1990er Jahren. Die ursprüngliche Idee war, dass der Contractor eine moderne Heizungsanlage installiert oder eine bestehende modernisiert und dafür Investitionen vornimmt, die Vermietende nicht tragen können oder nicht tragen wollen. Die Investitionen sollten sich für den Contractor durch die langen Vertragslaufzeiten von 10 bis 15 Jahren amortisieren. Auch Bewohner:innen und Umwelt sollten von der Effizienz der modernen Anlagen profitieren – durch sparsamen Verbrauch und geringere Emission. In der Realität agieren viele Contractoren allerdings nicht gemeinwohlorientiert, sondern fühlen sich nur ihrer Profitmaximierung verpflichtet. Der Gesetzgeber hat es bisher versäumt, Mensch und Umwelt ausreichend davor zu schützen. *tb*

Beim Wärmecontracting betreiben Vermieter:innen nicht selbst eine Heizungsanlage für ihre Wohnungen, sondern sie beziehen die Wärme als Dienstleistung von einem Unternehmen, das die Heizungsanlagen erforderlichenfalls installiert, unterhält und wartet, dem „Contractor“. In vielen Fällen läuft allerdings einfach

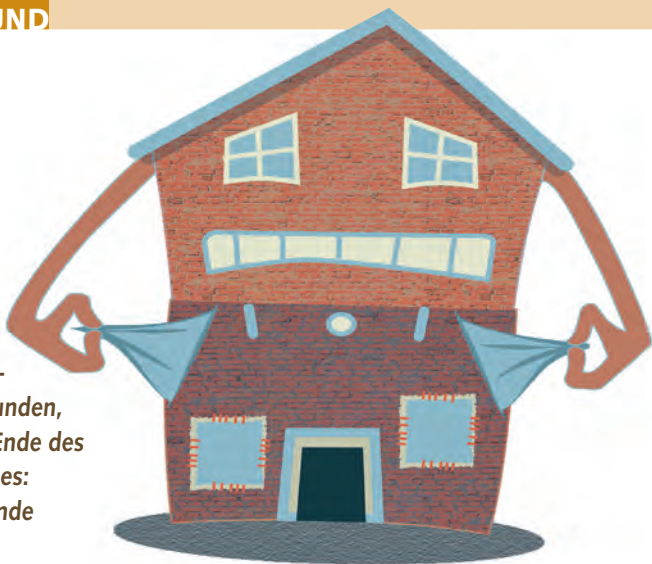
die schon vorher betriebene Heizungsanlage weiter. Die Kosten für den Einsatz des Contractors werden in der Regel auf die Mieter:innen umgelegt. Rechtliche Schlupflöcher haben in den vergangenen Jahren zu extremen Heizkostennachforderungen geführt (hierzu unser Beitrag im MieterMagazin 12/2024: „Die Heizkostenmaschine: Abrechnung überprüfen, Fehler erkennen“). Die Contractoren oder Contracting-Unternehmen sind oft Tochterfirmen der Auftraggeber:in, also der Vermieter:in. Vonovia bezieht beispielsweise in vielen Fällen Wärme von Unternehmen, an denen sie selbst beteiligt ist. Lukrativ ist das Wärmegeschäft aber nicht nur für die großen Player. „Wir beobachten dieses Muster auch im Kleinen“, erläutert Zakaria Said, stellvertretender Landesvorsitzender des DMB Sachsen-Anhalt. Der Eigentümer gründe dann eine Firma – nennen wir sie hier ‚MM Energy‘ – die die Heizungsanlage für die jeweilige Immobilie übernimmt – und fertig ist das Vermieter-Contractoren-Konstrukt.

Die ursprüngliche Idee beim Contracting war, einen finanziellen Anreiz für den Wärmelieferanten zu schaffen, damit die Heizungsanlage effizienter betrieben wird, während der Preis für die Mieter:innen gleich bleibt (siehe Infobox links unten). In Wirklichkeit scheint es jetzt so zu sein, dass ein höherer Profit durch mehr verkaufte Wärme erzielt wird, wobei die Mieter:innen keinen Einfluss darauf haben, wie die Contracting-Firma die Wärmelieferung beziehungsweise Beheizung praktisch betreibt. Das Medienunternehmen „Correctiv“ berichtete bereits im November von einem gerichtlichen Gutachten aus dem Jahr 2018, aus dem hervorgeht, dass der Wärmelieferant Techem Energy Contracting GmbH, heute Techem Solutions GmbH, die Heizanlage in einer Berliner Wohnanlage offenbar über Jahre hinweg falsch eingestellt hatte. Damit habe sich der Energieverbrauch erhöht.

### Heizungsanlagen über Jahre falsch eingestellt

Das Gutachten zeigt unter anderem, „dass die Heizung auch im Sommer in Betrieb war, Anlagen so eingestellt waren, dass die Temperatur in den Wohnungen übermäßig hoch war und dadurch 30 Prozent mehr Energie verbraucht wurde als nötig“, so Correctiv. Vorsätzliches Handeln hatte Techem damals Correctiv gegenüber bestritten.

Auch in Magdeburg ist das Problem bekannt. Der dortige Mieterverein unterstützt zurzeit eine Klage wegen des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gegen einen Vermieter in einem Objekt mit den deutschlandweit höchsten Heizkosten. Auch hier waren die Heizungsrohre im Sommer heiß und der Verbrauch, gemessen am Heizspiegel, übermäßig hoch, so Said. Vorsatz nachzuweisen wird prinzipiell nicht einfach sein. In jedem Fall ist aber schon die Möglichkeit ein Problem, dass Contracting-Unternehmen – und teilweise auch die beteiligten Vermieter:innen – von einem aufgeblähten Verbrauch finanziell profitieren könnten. *Tobias Becker*



Mit Unannehmlichkeiten verbunden, aber nicht das Ende des Mietverhältnisses: wenn Vermietende pleite gehen

## 10 FRAGEN ZUR INSOLVENZ

# Kauf bricht nicht Miete

Wenn Vermietende pleite gehen, sind die meisten Mieter:innen verunsichert, vor allem natürlich, weil sie eine Kündigung befürchten. Mit der müssen sie zwar in der Regel nicht rechnen, aber eine Insolvenz ist mit vielen Unannehmlichkeiten verbunden, zum Teil – und wenn man nicht aufpasst – auch mit Geldverlust. Weil die Zahl der Insolvenzen seit einigen Jahren steigt und Privatvermieter:innen ebenso betroffen sind wie große Immobilienfirmen, erklären wir hier die Folgen für das Mietverhältnis.

### 1. Wie erfährt man, dass die Vermieterin oder der Vermieter insolvent ist?

Von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens – nicht aber von der Antragstellung – werden die Mieter:innen vom Gericht informiert. Meist gibt es schon vorher Alarmsignale, etwa wenn die Hausreinigung eingestellt wird oder die Mülltonnen nicht mehr geleert werden. Nicht selten melden sich auch die Versorgungsunternehmen von Gas, Wasser und Fernwärme bei der Bewohnerschaft und kündigen einen Lieferstopp an, weil der zahlungsunfähige Vermieter die Rechnungen nicht bezahlt hat.

### 2. Droht eine Kündigung?

Wohnraummietverhältnisse werden durch die Insolvenz nicht beendet. Weder der Vermieter noch der dann vom Gericht einbestellte Insolvenzverwalter – meist eine Anwältin oder ein Anwalt – haben ein Sonderkündigungsrecht. Das Mietverhältnis läuft ganz normal weiter, wobei der Insolvenzverwalter in die Rechte und Pflichten von Vermieterin und Vermieter eintritt. Wird das Haus oder die Wohnung später zwangsversteigert, hat man als Erwerber:in zwar ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht. Doch das ist ein wenig irreführend, denn alleine mit Berufung auf die Zwangsversteigerung kann nicht gekündigt werden. Auch in diesem Fall muss ein berechtigtes Interesse vorliegen – in Frage kommen auch dann nur Eigenbedarf und die Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung.

### 3. Kann es sein, dass die Kautions weg ist?

Das ist tatsächlich nicht ausgeschlossen, nämlich dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin die Mietsicherheit nicht – wie gesetzlich vorgeschrieben – getrennt vom sonstigen Vermögen angelegt hat. Dann fließt die Kautions in die Insolvenzmasse, und man bekommt unter Umständen nichts oder nur einen kleinen Teil zurück. In anderen Fällen besteht keine Gefahr. Mieter:innen sollten sich daher grundsätzlich zu Beginn des Mietverhältnisses die insolvenz sichere Anlage ihrer Kautions nachweisen lassen. Kommt der Vermieter dem nicht nach, hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe der Kautions. Das heißt: Man kann die Kautions von den laufenden Mietzahlungen abziehen und selber anlegen, etwa auf ein Sparsbuch. Auf seiner Homepage hält der Berliner Mieterverein ein Musterschreiben bereit (siehe **Musterschreiben Nr. 1**).

### 4. Was ist mit einem möglichen Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen?

Die fälligen Rückzahlungsbeträge sind meist verloren. Betriebskostenguthaben, die sich aus einem Abrechnungszeitraum vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens ergeben, gehören nämlich zur Insolvenzmasse. Das bedeutet: Mieter:innen müssen ihre Ansprüche, wie alle anderen Gläubiger:innen, zur sogenannten Tabelle anmelden. In der Regel wird man nur einen kleinen Teil davon zurückbekommen. Besonders

bei befürchteter Insolvenz des Vermieters sollten Mieter:innen daher darauf pochen, dass die Vorschüsse angemessen und nicht überhöht sind.

### 5. Was ist zu tun, wenn Wasser, Gas oder Fernwärme abgestellt werden?

Zunächst einmal sind das Mängel, die zur Mietminderung berechtigen – bis zu 100 Prozent, wenn die Wohnung nicht mehr beheizbar ist oder nicht mit Wasser versorgt wird. Aber Achtung: Vor der Minderung unbedingt rechtlichen Rat einholen! Um die Liefersperre abzuwenden, sollten die Mieter:innen eine sogenannte Notgemeinschaft bilden. Alle Mietparteien eines Hauses zahlen die Betriebskostenvorschüsse dann auf ein Sonderkonto ein, um sie dann regelmäßig direkt an die Ver-



Das Wasser gesperrt, der Müll türmt sich: Die Zeit der „Notgemeinschaft“ ist für die Mieterinnen und Mieter gekommen

■ Die **Musterschreiben** auf der Website des MieterMagazins: [www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-163-sperre-von-wasser-gas-strom-und-fernwaerme-wegen-zahlungsverzugs-des-vermieters-und-sicherung-der-kautions-mit-musterschreiben.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-163-sperre-von-wasser-gas-strom-und-fernwaerme-wegen-zahlungsverzugs-des-vermieters-und-sicherung-der-kautions-mit-musterschreiben.htm)



sorger zu überweisen. Gleichzeitig sollte man die Wohnungsaufsicht des Bezirks einschalten. Das Amt kann erforderlichenfalls die laufenden Kosten als Ersatzvornahme übernehmen und sich später vom Vermieter zurückholen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Bezirksämter sehr zögerlich vorgehen. Die Bildung einer Notgemeinschaft hat daher Priorität. Auch hierzu gibt es auf der Homepage des BMV ein Musterschreiben (siehe **Musterschreiben Nr. 2**).



**Trotz Recht auf Mängelbeseitigung: Im Insolvenzverfahren bleiben vor allem große Reparaturarbeiten häufig unerledigt**

## 6. Wie geht es weiter, wenn ein Insolvenzverwalter übernommen hat? Ab wann muss ich die Miete an ihn zahlen?

Sobald ein Insolvenzverwalter eingesetzt wurde, ist dieser die alleinige Ansprechperson in allen Mietangelegenheiten. Mieten und sonstige Zahlungen aus dem Mietvertrag müssen dann auf das vom Insolvenzverwalter angegebene Konto gezahlt werden. Achtung: Unbedingt sämtliche Schreiben genau lesen und auf geänderte Kontoverbindungen achten! Zahlen Mieter:innen an den bisherigen Vermieter und wissen von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens, kann das dazu führen, dass sie erneut zur Kasse gebeten werden. Die erste Zahlung wird dann Teil der Insolvenzmasse und ist verloren. Der Insolvenzverwalter ist übrigens auch zuständig für Män-

gelmeldungen und Nebenkostenabrechnungen, und er darf Mieterhöhungen geltend machen.

## 7. Dürfen Banken, das Finanzamt oder andere Gläubiger die Miete pfänden?

Nach Insolvenzeröffnung ist die Miete in aller Regel ausschließlich an den Insolvenzverwalter zu zahlen. In der Phase davor bekommt man in manchen Fällen einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss zugestellt mit der Aufforderung, die Miete auf ein angegebenes Konto zu zahlen. Wichtig ist in diesem Falle, dass man eine sogenannte Drittschuldnererklärung abgibt (siehe **Musterschreiben Nr. 3**). Denn pfändbar ist nur die Nettomiete, nicht aber die Betriebskosten. Geht der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss über die gesamte Bruttomiete, sollte man dem widersprechen beziehungsweise verlangen, dass die Betriebskostenvorschüsse vom Gläubiger direkt an die Versorgungsunternehmen überwiesen werden (siehe **Musterschreiben Nr. 3**).

## 8. Kann man während der Insolvenzverwaltung fordern, dass die Gastherme repariert oder der Schimmel in der Wohnung beseitigt wird?

Grundsätzlich ja: Der Insolvenzverwalter hat sämtliche Pflichten zur Instandhaltung und Mängelbeseitigung übernommen. Eine feste Obergrenze für die Reparatur gibt es nicht. In der Praxis kann es bei kostspieligen Investitionen, etwa einer notwendigen Heizungserneuerung, trotzdem zu Problemen kommen. Hier kann die Rechtsberatung weiterhelfen.

## 9. Was passiert mit meinen Anteilen, wenn eine Genossenschaft pleite geht?

Im Falle einer Insolvenz sind Genossenschaftsanteile verloren. Darüber hinaus haben viele Genossenschaften in ihrer Satzung eine Nachschusspflicht vereinbart. Dann müssen die Mieter:innen auch weitere Summen nachschießen. Misslingt der Rettungsversuch, ist auch dieses Geld verloren.



**Aufpassen, wer jetzt die Miete erhält – sonst ist das Geld weg**

## 10. Einmal die Sache andersherum betrachtet: Welche Folgen hat eine Privatinsolvenz des Mieters oder der Mieterin auf das Mietverhältnis?

Sobald ein Insolvenzantrag gestellt wurde – das Verfahren aber noch nicht eröffnet wurde – kann laut Paragraph 112 Insolvenzordnung (InsO) nicht mehr wegen Zahlungsverzug gekündigt werden. Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht bei Privatinsolvenz enthält. Eine solche Klausel ist unwirksam (§ 119 InsO). Diese Kündigungssperre wird jedoch aufgehoben, sobald der Insolvenzverwalter eine sogenannte Enthaltungserklärung abgibt. Damit erlangt der Mieter die Verfügungsbefugnis über das Mietvertragsverhältnis zurück (BGH vom 9. April 2014 – VIII ZR 107/13 –). Mit anderen Worten: Das Mietverhältnis nimmt dann nicht mehr am Insolvenzverfahren teil. Alle rechtlichen Ansprüche werden wie bisher zwischen Vermieter und Mieter abgewickelt.

*Birgit Leiß*



**Geht eine Genossenschaft pleite, gehen die eingezahlten Anteile verloren**

alle Illustrationen: Lisa Smith

BARRIEREFREIES WOHNEN

# An der Zumutbarkeit der Kautionscheiden sich die Geister

Mangels klarer gesetzlicher Regelung bleiben die Bedürfnisse vieler Menschen mit Bewegungseinschränkung außen vor

Viele müssen tief in die eigene Tasche greifen, wenn sie statt der Badewanne eine Dusche brauchen. So mancher Vermieter möchte zusätzlich auch noch eine Sicherheit für den eventuellen Rückbau. Eine gesetzliche Entlastung für Mieter:innen gibt es noch immer nicht.



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Seit fünf Jahren gilt nun mit Paragraph 554 BGB neues und deutlich weiter greifendes Recht: „Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen“, heißt es dort. Nach wie vor gilt, dass dieser Anspruch nicht besteht, „wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann“. Was „zumutbar“ ist und was nicht, darum wird wohl nicht selten gestritten werden müssen. Ebenso wenig eindeutig ist nach wie vor die Frage nach einer Kautionsklärung: „Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten ...“ heißt es im Gesetz lediglich.

Der Gesetzgeber hat die Stärkung der Rechte älterer und behinderter Menschen in Mietwohnungen schon seit Längerem im Blick. So galt bis November 2020 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Paragraph 554 a, wonach Mieter:innen – für Vermietende zumutbare – bauliche Veränderungen vornehmen durften. Allerdings musste dafür eine Sicherheitsleistung hinterlegt werden, um später den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu können. Die Forderung nach Hinterlegung dieser Kautions dürfte lange Zeit die Regel gewesen sein, vor allem bei privaten Vermieter:innen. Für viele Menschen stellte sie eine enorme zusätzliche Belastung zu den ohnehin hohen Umbaukosten dar.

■ Sozialbericht 2024, Wohnen im Alter: [www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553106/wohnen-im-alter/](http://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553106/wohnen-im-alter/)

**Eine Wohnung zu nutzen und sich in ihr zu bewegen, ist für Menschen mit Handicap meist nur mit Umbauten möglich**

## Die meisten Senioren müssen mit Barrieren leben

Die Ankündigungen, mehr barrierearmen Wohnraum zu schaffen, sind zahlreich – die Realität aber noch immer ernüchternd: 2023 lebten nach einer Statistik der Bundeszentrale für politische Bildung nur 16 Prozent der Personen zwischen 45 und 90 Jahren in einer barrierearmen Wohnung. Betrachtet man die 80- bis 90-Jährigen, sind es immerhin 28 Prozent. Die absolute Mehrheit der Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen wohnt jedoch nicht barrierearm (81 Prozent). *rm*



Damit seien Mieter:innen kaum besser gestellt, kommentierte der Bezirksseniorenarbeitskreis des Deutschen Gewerkschaftsbundes



Berlin-Brandenburg. Denn sie hätten zwar das Recht, einen barrierefreien oder barrierearmen Umbau ihrer Wohnung auf eigene Kosten zu verlangen. Der Vermieter oder die Vermieterin könne den aber immer noch ablehnen indem sie sich auf die „Unzumutbarkeit“ berufen: Sie können ihr Rückbauinteresse ins Feld führen – und in diesem Zusammenhang auf die im Gesetz stehende Möglichkeit einer Sicherheitsleistung hinweisen.


## Eine zusätzliche Sicherheitsleistung?

All das geht klar zu Lasten von Mieter:innen, denn die müssen nun entscheiden: Riskieren sie eine Klage gegen ihren Vermieter wegen nicht gegebener Unzumutbarkeit? Oder kommen sie ihm nicht vielleicht besser entgegen, indem sie zusätzlich die Sicherheitsleistung aufbringen, die durchaus in ähnlicher Höhe wie die Umbaukosten liegen kann?

Die Regelung ist nach wie vor unbefriedigend, so das Resümee des Seniorenarbeitskreises. Dabei ist das Risiko für Eigentümer:innen gerade angesichts des großen Mangels an senioren- und behindertengerechten Wohnungen gering. Hinzu kommt, dass etwa der Umbau eine Wertsteigerung der Immobilie darstellt. Neben Nachbesserungen fordern die Gewerkschafter:innen auch ein Kataster für barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnungen. Abgesehen von einem praktischen Überblick, könnten mehr senioren- und behindertengerechte Wohnungen erhalten bleiben, weil sie nicht zurückgebaut werden müssten.

*Rosemarie Mieder*



Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtssprechung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtssprechung.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

### Vorkaufsrecht

**Der Vorrang des dinglichen Vorkaufsrechts eines Familienangehörigen vor dem Mietervorkaufsrecht gilt auch dann, wenn das dingliche Vorkaufsrecht erst nach Überlassung der Wohnung an den Mieter bestellt wurde.**

BGH vom 27.9.2024 – V ZR 48/23 –


 Langfassung im Internet

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen (§ 577 BGB) muss zurückstehen, wenn der Eigentümer einem Familienangehörigen ein dingliches Vorkaufsrecht durch Eintragung im Grundbuch bewilligt hat. Das gilt auch dann, wenn die Eintragung dieses Vorkaufsrechts zeitlich nach Überlassung der Mietwohnung an den Mieter erfolgt. Als Familienangehöriger in diesem Sinne ist auch ein geschiedener Ex-Ehepartner anzusehen. Wird in einem solchen Falle die Wohnung an einen Dritten verkauft, kann der Mieter sein Vorkaufsrecht nur ausüben, wenn der Familienangehörige des verkaufenden Eigentümers seinerseits auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet.

### Mietpreisbremse

Erteilt der Vermieter dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft, es handle sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, stellt sich jedoch heraus, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Modernisierung durchgeführt worden ist, ist der Vermieter nicht gemäß § 556 g Abs. 1a Satz 2 BGB gehindert, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe des § 556 e Abs. 2 BGB zulässige Mierte zu berufen.

BGH vom 27.11.2024 – VIII ZR 36/23 –

 Langfassung im Internet

Der für das Verständnis der BGH-Entscheidung maßgebliche § 556 g Absatz 1a BGB lautet: *Soweit die Zulässigkeit der Mierte auf § 556 e oder § 556 f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:*

1. im Fall des § 556 e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses war,
2. im Fall des § 556 e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556 f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556 f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

*Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Mierte berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Mierte berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Mierte erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.*

### Kündigung im Prozess

**a) Bei einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist es auch für die elektronische Form zur Wahrung der Form nicht ausreichend, dass die Willenserklärung formgerecht abgegeben wurde; diese muss dem Erklärungsgegner vielmehr auch in der entsprechenden Form zugehen. Für den Zugang einer in einem qualifiziert elektronisch signierten elektronischen Dokument enthaltenen Willenserklärung ist es daher erforderlich, dass dieses Dokument so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die Echtheit des Dokuments prüfen kann.**

**b) Diese Voraussetzungen sind in dem Zeitraum vor dem Inkrafttreten der Vorschrift des § 130 e ZPO am 17. Juli 2024 erfüllt, wenn in einem Zivilprozess ein elektronischer Schriftsatz mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet wird.**

BGH vom 27.11.2024 – VIII ZR 155/23 –

 Langfassung im Internet

## Instanzen-Rechtsprechung

## Haftung ohne Verschulden

**Beschädigungen der Mietsache in Folge vertragswidrigen Handelns hat ein Mieter gemäß §§ 280 Abs. 1, 538 BGB auch denn zu vertreten, wenn ihn daran kein Verschulden trifft (hier: rückwärtiges Hineinfallen in eine Glastür in Folge unvorhersehbarer Ohnmacht).**

LG Berlin vom 13.12.2023

– 64 S 81/23 –, mitgeteilt von

VRiLG Jörg Tegeger

🔗 Langfassung im Internet

Die Mieterin nahm die Vermieterin auf Reparatur eines beschädigten Türflügels der gläsernen Wohnzimmertür in Anspruch und begehrte die Feststellung, dass die Miete bis zur Wiederherstellung der Tür um 7 Prozent gemindert sei. Sie erklärte, sie habe einen Schwindelanfall erlitten und sei gegen die Tür gefallen, wodurch diese beschädigt worden sei; da sie ein Schuldvorwurf nicht treffe, sei ihre Haftpflichtversicherung nicht bereit, den Schaden auszugleichen.

Das Landgericht wies die Klage der Mieterin ab, obwohl das Gericht nach der persönlichen Anhörung der Mieterin keinen Zweifel daran hatte, dass ihre Schilderung der Wahrheit entspricht und sie plötzlich eine kurzzeitige Ohnmacht erlitt, so vorübergehend die Kontrolle über ihren Körper verlor und mit dem Rücken gegen die Glastür fiel, die dadurch beschädigt wurde.

Auch könne der Mieterin keine fahrlässige Beschädigung der Tür vorgeworfen werden. Denn die von der Mieterin geschilderten Blutdruckschwankungen und die vorangegangene Ohr-Operation rechtfertigten nicht den Vorwurf, die Mieterin hätte sich ohne Unterstützung einer Hilfsperson nicht alleine in ihrer Wohnung aufhalten dürfen, weil sie nach der nur kurze Zeit zurückliegenden Entlassung aus dem Krankenhaus jederzeit mit einem Schwächeanfall hätte rechnen müssen. Vielmehr handele es sich hier um einen Fall „schuldlo-

sen vertragswidrigen Handelns“.

Da gemäß § 538 BGB ein Mieter nur solche Beschädigungen der Mietsache nicht zu vertreten habe, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, das – wenn auch schuldlose – rückwärtige Hineinfallen in die Tür sich aber nicht als „vertragsgemäßer Gebrauch“ beschreiben lasse, habe die Mieterin die entstandene Beschädigung zu vertreten. Nicht anders als wenn die Tür durch ein – schuldloses – Stolpern des Mieters oder etwa – trotz ausreichender Beaufsichtigung – durch ein selbst schuldlos handelndes Kleinkind des Mieters beschädigt worden wäre, liege keine aus Sicht der Mietvertragsparteien rein „zufällige“ Zustandsverschlechterung vor, sondern eine eindeutig dem Risikobereich des Mieters zuzuordnende Fehlbenutzung der Mietsache; es erschiene unbillig, dem Vermieter sozusagen die „Betriebsgefahr“ für den eigenen Körper des Mieters zuzuweisen. Sei die Mieterin mithin für die Beseitigung des Schadens selbst verantwortlich, so sei die Mangelbeseitigungsklage abzuweisen und könne unabhängig vom Ausmaß der dadurch bedingten Gebrauchsbeeinträchtigung nicht festgestellt werden, dass die Miete wegen des Defekts der Tür nach § 536 BGB gemindert wäre.

**Anmerkung:** Der Entscheidung ist zuzustimmen. Zu einem anderen Ergebnis könnte man nur kommen, wenn man auch auf diesen Fall § 827 BGB anwenden würde. § 827 Satz 1 BGB lautet: „Wer im Zustand der Bewusstlosigkeit oder in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit einem anderen Schaden zufügt, ist für den Schaden nicht verantwortlich.“ § 827 BGB drückt den allgemeinen Rechtsgedanken aus, dass die fehlende willentliche Steuerung des eigenen Handelns die Verantwortlichkeit für Schäden ausschließt. In diesem Sinne hat vor Jahren das AG Mitte in einem vergleichbaren Fall entschieden:

„Muss die Feuerwehr wegen eines epileptischen Anfalls des Mieters dessen Wohnungseingangstür aufbrechen, steht dem Vermieter gegen den Mieter kein Schadensersatzanspruch in Höhe der Reparaturkosten zu, weil der Mieter für den Schaden an der Tür gemäß §§ 827, 276 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht verantwortlich ist“ (AG Mitte vom 8.4.2013 – 20 C 321/12 –).

Unter Zugrundelegung der hiesigen Entscheidung des Landgerichts dürfte das damalige Urteil des AG Mitte aber nicht zutreffen sein. Das durch den Mieter veranlasste (!?) Aufbrechen der Wohnungseingangstür übersteigt den vertragsgemäßen Gebrauch nach § 538 BGB, egal ob den Mieter ein Verschulden trifft oder nicht.

Unabhängig davon dürfte die Berufung auf § 827 BGB zumeist an der schwierigen Beweisverteilung scheitern. Denn ist streitig, ob der Schädiger bei der Verursachung des Schadens bewusstlos war, so trifft ihn die Beweislast für die Bewusstlosigkeit; nicht etwa hat der Geschädigte den Beweis für eine vom Willen beherrschbare Handlung des Schädigers zu führen (BGH vom 1.7.1986 – VI ZR 294/85 –).

Im Übrigen ist bei kleineren Schäden die Billigkeitshaftung nach § 829 BGB zu beachten.

Versicherungsrechtlich ist zu unterscheiden: Die Wohngebäudeversicherung des Eigentümers und Vermieters erstreckt sich zwar auch auf Glasbruch, der Leistungsumfang deckt bei Weitem aber nicht jeden Schadensfall ab. Die Versicherung kommt nur in folgenden Fällen für den Schaden auf:

- Feuer
- Sturm (ab Windstärke 8)
- Hagel
- Leitungswasser
- Blitzschlag
- Explosion und Implosion
- Überspannung

Geht eine Scheibe jedoch – wie vorliegend – aufgrund eines Missgeschicks des Mieters zu Bruch, verweigert die Wohngebäudeversicherung die Kostenübernahme.



In der Privathaftpflichtversicherung des Mieters sind Glasschäden in der Regel ausgeschlossen.

Die Kosten für Glasbruch übernimmt möglicherweise aber die Hausratversicherung, wenn hier der „Glasbruch“ miteingeschlossen ist oder wenn eine gesonderte Glasversicherung abgeschlossen wurde. Allerdings sind auch hier Schäden durch unsachgemäße Behandlung oder Eigenverschulden zumeist nicht mitversichert.

## Berliner Mietspiegel (1)

**Auf ein Mieterhöhungsverlangen vom 23.06.2023 ist der Berliner Mietspiegel 2024 anwendbar, obwohl dessen Erhebungsstichtag auf den 1.9.2023 fällt.**

*LG Berlin II vom 28.11.2024*

– 64 S 143/24 –, mitgeteilt von

RA Manfred Lenz

➔ Langfassung im Internet

Nach Ansicht des Gerichts war die ortsübliche Vergleichsmiete vorliegend nicht anhand des Berliner Mietspiegels 2023, sondern anhand des erst im Verlaufe des Rechtsstreits veröffentlichten Mietspiegels 2024 zu ermitteln. Denn dieser liefere bessere Näherungswerte für die ortsübliche Miete im Zeitpunkt der Wirksamkeit des Erhöhungsbegehrens als der Mietspiegel 2023. Erhebungsstichtag für die statistische Ermittlung der Miethöhe sei beim Mietspiegel 2024 der 1. September 2023 und damit genau ein Monat vor dem Tag, zu dem die Mieterhöhung begehrt werde, während Erhebungsstichtag für den Mietspiegel 2023 der 1. September 2022 war. Zwar beurteile sich die materielle Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anhand der Höhe der ortsüblichen Miete im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens (vgl. BGH vom 29.2.2012 – VIII ZR 346/10 –). Denn dem Mieter sei es danach nicht zuzumuten, eine Prognose über die Entwicklung des stets fluktuierenden Mietpreises bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der Mieterhöhung zu treffen, und der

Vermieter habe umgekehrt keinen Anspruch auf Berücksichtigung etwaiger Mietsteigerungen im Zeitraum nach Zugang des Erhöhungsverlangens.

Daran sei festzuhalten. Der Umstand, dass der Mietspiegel 2024 für den Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens vom 25. Juli 2023 wegen des nach diesem Zeitpunkt liegenden Stichtags noch keine Gültigkeit beanspruche, spreche aber nicht grundsätzlich dagegen, der Überzeugungsbildung gemäß § 286 ZPO diesen und dessen Indizwirkung als gegenüber dem Mietspiegel 2023 bessere Erkenntnisquelle zu Grunde zu legen. Denn die ortsübliche Miete im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens könne gemäß § 286 ZPO anhand einer Interpolation zwischen den Werten zweier Mietspiegel ermittelt werden, deren Stichtage vor und nach dem relevanten Datum liegen (BGH vom 15.3.2017 – VIII ZR 195/15 –).

Für das Ergebnis einer solchen Interpolation sei von den Werten des älteren oder des jüngeren Mietspiegels ein Ab- oder Zuschlag vorzunehmen, der einer linearen Entwicklung zwischen beiden Stichtagen entspreche. Vorliegend lägen die Werte des Mietspiegels 2024 für die streitgegenständliche Wohnung unter denen des Mietspiegels 2023, sodass entweder ein Zuschlag zu dem Wert des jüngeren Mietspiegels 2024 (Zeile 127) oder ein Abschlag von dem Wert des älteren Mietspiegels 2023 (Feld I2) vorzunehmen sei.

## Berliner Mietspiegel (2)

**Es liegt keine moderne Heizungsanlage im Sinne des Berliner Mietspiegels vor, wenn (nur) die Übergabestation für Fernwärme aus dem Jahr 1974 im Jahr 2004 erneuert wurde.**

*LG Berlin II vom 28.11.2024*

– 64 S 143/24 –, mitgeteilt von

RA Manfred Lenz

➔ Langfassung im Internet

Das Gericht führt aus: Das Mietobjekt verfügt nach aktuellem Sach-

und Streitstand nicht über eine moderne Heizungsanlage. Dagegen spricht maßgeblich, dass im Jahr 2004 unstrittig lediglich die Übergabestation zum im Jahr 1974 vorgenommenem Fernwärmeanschluss ausgetauscht wurde. Es ist nicht vorgetragen, dass es sich dabei um eine Modernisierungsmaßnahme gehandelt hat, sodass von einer Instandsetzung auszugehen ist, die eine nach Sinn und Zweck des wohnwerterhöhenden Merkmals notwendige Qualitätsverbesserung für die Mieterinnen und Mieter nicht mit sich bringt, zumal die Hausanlage nicht ausgetauscht worden ist. Etwas anderes kann sich aus dem Energieausweis des Objektes ergeben, sodass eine Eingruppierung nach dem Energieverbrauchs-kennwert möglich gewesen wäre. Diesen hat die Klägerin aber nicht vorgelegt.

## Berliner Mietspiegel (3)

**Eine Wohnung in der Wetzlarer Straße 9, 14197 Berlin (Künstlerkolonie) liegt nicht in einer besonders ruhigen Wohnlage im Sinne des Berliner Mietspiegels.**

*LG Berlin II vom 28.11.2024*

– 64 S 143/24 –, mitgeteilt von

RA Manfred Lenz

➔ Langfassung im Internet

Das LG Berlin II bezieht sich auch auf den über das Geoportal Berlin zugänglichen Umweltatlas (Kernindikator Lärmbelastung 2021/2022; abrufbar unter <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>). Dieser weist die Lärmbelastung in der Wetzlarer Straße 9 auf der dreistufigen Skala „gering/mittel/hoch“ als „mittel“ aus.

## Indexmiete

1. Die Vereinbarung einer Indexmiete durch Verweis auf die bloße Paragraphenangabe des § 557 b BGB, ohne den Text bzw. Inhalt dieser Vorschrift anzugeben, ist wegen Intransparenz unwirksam.  
2. Die Vereinbarung einer Indexmiete im Abschnitt „sonstige Vereinbarungen“ und nicht bei den

**Regelungen über Miete und Nebenkosten ist als überraschende Klausel im Sinne des § 305 c Abs. 1 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn die Klausel zur Indexmiete die letzte Vereinbarung vor den Unterschriften bildet und dazwischen der Text steht: „Die Mietparteien haben den Mietvertrag gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben.“**

*AG Schöneberg vom 11.4.2024  
– 13 C 174/23 –*

*LG Berlin II vom 13.1.2025  
– 63 S 138/24 –, mitgeteilt von  
RA Cornelius Krakau*

 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag hieß es in „§ 16 Sonstige Vereinbarungen“ unter Punkt 4.4 „Mieter und Vermieter vereinbaren eine Indexmiete gem. § 557 b BGB“.

Mit Schreiben vom 16.5.2023 passte die Vermieterin die monatliche Nettokaltmiete von 1100,00 Euro um 12,02 Prozent auf 1232,22 Euro an. ...

Die Mieter zahlten nicht und beantragten stattdessen vor Gericht festzustellen, dass sich die monatliche Nettokaltmiete aufgrund des Schreibens vom 16.5.2023 nicht ab dem 01.7.2023 von 1100,00 Euro auf 1232,22 Euro erhöht habe. Das Amts- und das Landgericht gaben den Mietern Recht.

Die Mietanpassung mit Schreiben vom 16.5.2023 sei nicht wirksam. Die Regelung zur Vereinbarung einer Indexmiete verstoße als Formulklausel gegen § 305 c Abs. 1 BGB. Danach werden überraschende Klauseln, d. h. solche, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, nicht Vertragsbestandteil. Auch der ungewöhnliche äußere Zuschnitt einer Klausel und ihre Unterbringung an unerwarteter Stelle könnten die Bestimmung zu einer ungewöhnlichen und damit überraschenden Klausel machen. Derart versteckte Klauseln könnten eine abweichende Erwartung des Vertragspartners wecken. Dabei komme es aber nicht als solches darauf

an, an welcher Stelle des Klauselwerks eine Bestimmung stehe, weil grundsätzlich alle Bestimmungen gleich bedeutsam seien und nicht durch die Platzierung einer Bestimmung im Klauselwerk auf deren Bedeutung geschlossen werden könne. Aus der Stellung einer Klausel könne sich ein Überraschungseffekt aber dann ergeben, wenn diese in einem thematischen oder systematischen Zusammenhang stehe, in dem der Vertragspartner sie nicht zu erwarten brauche. Dies sei etwa der Fall bei Regelungen unter einer irreführenden Überschrift. Überschriften und Gliederungen im Vertragswerk dürften vom Vertragspartner ernst genommen werden. Auch die fehlende drucktechnische Hervorhebung einer Klausel könne überraschend sein, wenn eine solche zu erwarten wäre.

Vorliegend befinde sich die Klausel zur Vereinbarung einer Indexmiete nicht in § 3 des Mietvertrages, der sich laut Überschrift mit Miete und Nebenkosten befasst, sondern als Unterpunkt unter § 16, der mit „Sonstige Vereinbarungen“ überschrieben sei und in den Ziffern 1 bis 3 keine materiellen Mietvertragspflichten regele, sondern sich unter anderem mit der formellen Wirksamkeit des Mietvertrags und der Kommunikation der Parteien befasse. Eine Klausel zur Regelung der Miethöhe sei an dieser Stelle und in diesem Zusammenhang als überraschend anzusehen, weil sie nach keinem Verständnis zu der Überschrift „sonstige Vereinbarungen“ passe. Wenn die Regelung der Indexmiete nicht bereits innerhalb der Regelungen zur Miethöhe gemäß § 3 des Mietvertrages vereinbart werden sollte, so wäre jedenfalls eine besondere Kenntlichmachung an anderer Stelle des Mietvertrages zu erwarten gewesen, etwa durch „§ 17 – Indexmietvereinbarung“ o. ä.

An der vorstehenden Beurteilung ändere es nichts, dass die Klausel zur Indexmiete die letzte Vereinbarung vor den Unterschriften bildete und dazwischen der Text stehe: „Die Mietparteien haben den Mietvertrag gelesen, genehmigt

und eigenhändig unterschrieben.“ Die Klausel verstoße ferner gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, weil sie lediglich auf § 557 b BGB verweise, ohne zu erläutern, welcher Inhalt damit gemeint sei.

Denn dem Mieter müsse es möglich sein, ohne Einholung von Rechtsrat die Klauseln zu verstehen. Formulklauseln seien daher in der Regel unwirksam, wenn sie sich (auch) an Verbraucher wenden und aus der Sicht des rechtlichen Laien schwer verständlich seien. Dies sei hier der Fall, da der Inhalt der hiesigen Indexmietvereinbarung nicht ohne den Gesetzestext verständlich werde. Unter anderem fehle etwa ein Hinweis auf den Anknüpfungspunkt der Preisanpassung, nämlich den vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Daran ändere es nichts, dass dies in Wohnraummietverträgen die einzige Grundlage für eine Indexmiete sei.

## Berliner Mietspiegel (4)

**Ein vorhandenes zweites WC ist als wohnwerterhöhendes Merkmal des Berliner Mietspiegels nur dann gegeben, wenn der zusätzliche Toilettenraum auch mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Nämlich nur dann ist mit dem zweiten WC auch ein zusätzlicher Wohnwert verbunden, der insbesondere dadurch zum Ausdruck kommt, dass die vorhandenen Toiletten gleichzeitig genutzt werden können oder Gäste auf das separate WC verwiesen werden können, ohne das Badezimmer betreten zu müssen. Nach den herrschenden mitteleuropäischen Hygienevorstellungen ist eine Toilette jedoch nur dann nutzbar, wenn auch eine Möglichkeit besteht, nach dem Toilettengang die Hände zu waschen. Fehlt es daran, kommt der zusätzlichen Toilette mangels Nutzbarkeit kein höherer Wohnwert zu.**


*AG Schöneberg vom 10.1.2013  
– 109 C 199/12 –, mitgeteilt von  
RA Klaus Henningsen*



# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum Müllerstraße


Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

## Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau

 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße


Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44


 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

## Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße



## 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 Hermannplatz

Hobrechtstraße 28  
(Laden, zwischen Lenau-  
und Pflügerstraße)


 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

## 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

## BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

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

### Beratung zu Ostern

Am Samstag, den 19. April 2025 findet keine  
Beratung statt.

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.



Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße  
in der Zillestraße 81

## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Am Samstag, den 19. April 2025 geschlossen.

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

## 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 1 b,  
2. OG, Raum 204  
🟢 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof,  
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:

☎ 030-22626-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### MEIN BMV

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

Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: [mein.berliner-mieterverein.de](http://mein.berliner-mieterverein.de)

### MIETERMAGAZIN ONLINE

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

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

**Di 17-19 Uhr:**

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

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

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

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

## MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

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

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81,  
nahe 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,  
Kummerow 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: Mieterhöhlungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

##### ■ StattReisen Berlin

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

☎ 030-455 30 28

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:  
Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

■ Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden zweiten Dienstag eines Monats 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](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,

Andreas Berg, Sophie Mödig

Kontakt: [bmV-neukoelln@freenet.de](mailto:bmV-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](mailto: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](http://shop.mieterbund.de)



Komposition: Adene Sanchez/Sydekadobe.com

## 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](http://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](http://shop.mieterbund.de)



# Wohnungsnot

durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen

## stoppen!

## Der Verlust von bezahlbarem Wohnraum durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen ist ein Problem für Hunderttausende Mieterinnen und Mieter in Deutschland!

Wenn Mietshäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden, beginnt oft eine Kette von Ereignissen, die am Ende zum Wohnungsverlust von Mieterinnen und Mietern führt – meist durch Eigenbedarfskündigungen. Diese Spirale der Wohnungsnot muss gestoppt werden! Betroffenen muss geholfen werden!

Unser Bündnisprojekt fordert deshalb, dass Kommunen Aufteilungen und Umwandlungen von Mietshäusern verhindern können. Nur so lässt sich langfristig sicherstellen, dass bestehender Wohnraum als bezahlbarer Mietwohnraum erhalten bleibt.

Doch bereits jetzt sind tausende Häuser aufgeteilt – und überall werden Eigentumswohnungen verkauft, oft mit den Mieterinnen und Mietern darin. Hunderttausende Haushalte sind nicht ausreichend geschützt. Es braucht wirksame politische und rechtliche Maßnahmen, um diese Menschen vor Verdrängung zu schützen.

**Lesen Sie unsere Forderungen, finden Sie Beratung und unterstützen Sie uns.**

[www.wohnungsnot-stoppen.de](http://www.wohnungsnot-stoppen.de)

Dieses Projekt lebt von der Mitwirkung vieler Organisationen und Einzelpersonen – je mehr dabei sind, desto stärker wird unser gemeinsamer Einsatz gegen Wohnungsnot. Tragen Sie sich online mit Ihrer Organisation als Unterstützende ein! Nutzen Sie unseren Newsletter, um bei Veranstaltungen dabei zu sein!

Initiativpartner\*innen im wachsenden Bündnis:

