

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

Mai
5/2025

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**CO₂-BEPREISUNG
DURCH DIE EU**

**Fernwärme-Kund:innen
zahlen mehr**

**KOALITIONS-
VEREINBARUNG**

**Nicht mehr als
ein Weiter-so**

**IHK-GESCHÄFTS-
STRASSEN-STUDIE**

**Sicher, sauber,
mehr Remmidemmi**



Comeback einer Institution?

Berlins Hausmeister:innen in 200 Jahren Wohn-Geschichte

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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

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

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



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

Komposition: Adene Sanchez/syndication.adobe.com



JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!

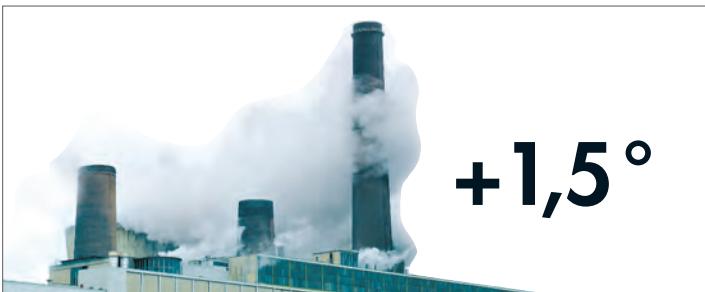
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannte, 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 Vermieter durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



Die 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

OBUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon

Ausgabe 2024/2025



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2024/2025 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

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

INHALT

PANORAMA

Veralte Bebauungspläne: Abriss mit Dominoeffekt	6
Vonovia: Miethai wird zum Umweltgeier	6
BMV-Forum Wohnen 2030: Mehr und günstiger bauen – aber wie?	7
Buch: Obdachlosigkeit – alle sind gefordert	7
Umzug: Mit 20 Jahren aus dem Haus und jeder Sechste kehrt zurück	8
Ausstellung: Unsichtbar auf der Straße	8
Reichenberger Straße 176: „ Beeindruckende Lage “	9
Ausstellung: Von Hobrecht bis Smart Home	9
Geisterhaus Odenwaldstraße 1/Stubenrauchstraße 69: Einsatz eines Treuhänders wieder fraglich	10
Hochhäuser am Gleisdreieckpark: Senat und Investor Hand in Hand	10
Wohnraumbedarfsbericht: Geringverdienende chancenlos	11
Broschüre: Gegen Mietendeckel-Angstmacherei	11
Heimstaden: Befristung aus Taktik?	12
Monopoly: Großer Kapitalismus klein am Küchentisch	12
Zweckentfremdung: Mit KI gegen illegale Ferienwohnungen	13
Tag der Städtebauförderung: Besichtigen, mitmachen, feiern	13

TITEL

Comeback einer Institution? Berlins Hausmeister:innen in 200 Jahren Wohn-Geschichte	14
---	----

HINTERGRUND

Trendverdächtiges aus Großbritannien: Günstig wohnen – zu einem hohen Preis	19
Koalitionsvereinbarung: Nicht mehr als ein Weiter-so	20
IHK-Geschäftsstraßen-Studie: Sicher, sauber, mehr Remmidemmi	22
Ombudsstelle: Eng begrenzter Aufgabenbereich	23
45 Jahre Mieterberatung in Sanierungsgebieten: Unabhängiges Sprachrohr des Mieterwillens	24
CO ₂ -Bepreisung durch die EU: Fernwärme-Kund:innen zahlen mehr	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



14

Fast 200 Jahre lang war der **Hausmeister** – in Notzeiten auch die Hausmeisterin – eine geschätzte Institution mit handwerklichem Geschick, unbestechlichem Blick für Ordnung und Sauberkeit sowie der Gabe, das nachbarschaftliche Miteinander zu organisieren. Darauf folgte eine Zeit seiner Schmähung als überholter Kostenfaktor. Jetzt erleben die Hausmeister:innen ihr Comeback.



19

Etliche tausend Menschen hüten in London leerstehende ungenutzte Gebäude und dürfen im Gegenzug darin wohnen. Was als vernünftige Idee daherkommt, offenbart in der Praxis erhebliche Einschränkungen – für die **Haushüter**.



24

Ein Blick zurück in die 70er und 80er Jahre: Eher notgedrungen alimentierte der West-Berliner Senat ein unabhängiges System der **Mieterberatung**. Das stand nämlich den Mieterwünschen näher als der offiziellen Stadtentwicklungs politik.

Abbildungen: pa/Scherl, freedomnews.org.uk, Michael Hughes · Titel: Pixabay – modifiziert von Kersten Urbanke



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

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

Betr.: Sprache im MieterMagazin

Ein unwesentlicher Unterschied

Unsere Nachbarin machte uns auf die Überschrift „Atlas der Verschwendung“ in einem Ihrer Hefte aufmerksam, als wir uns über den wesentlichen Unterschied zwischen den nicht austauschbaren Wörtern „vergeuden“ und „verschwenden“ unterhielten, den selbst viele Medien nicht zu kennen scheinen. Wir lesen im Text einer ihrer Mitarbeiterinnen: „Es ist Energieverschwendug, wenn ... auf Kipp gelüftet wird.“ Aber: Kipplüftungen können nur zu überflüssiger und teurer Energievergeudung führen! Sie blasen Energie also sinnlos zum Fenster raus. Wenn Sie aus einer Veranstaltung kommen, für die Sie viel Geld bezahlt haben, die Ihnen aber sehr missfallen hat, dann werden Sie sicher sagen, dass Sie Ihr Geld und Ihre Zeit leider ver-

geudet haben. Sie können aber mal verschwenderisch mit Ihrem Weihnachtsgeld umgehen oder Ihre komplette Belegschaft zu after work drinks einladen. Das bringt im Gegensatz zur Kipplüftung richtig Freude. Und das ist der Unterschied.

Christina Allyn

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

Aids-Virus?

Es gibt keinen Aids-Virus und ich habe kein Aids, wenn ich HIV-positiv bin. Wie kommen Sie nur darauf, vom Aids-Virus zu schreiben? Ich dachte die Zeiten der Diskriminierung hätten wir hinter uns gelassen und gerade die Zeitungsredakteure kennen den Unterschied zwischen HIV und Aids.

Anonyme Zusendung

Der anonyme Brief weist zu Recht auf einen Fehler hin. Aids ist kein Virus, sondern die englische Abkürzung für „Erworbenes Immunschwäche-Syndrom“, das durch eine Infektion mit dem HIV-Virus ausgelöst werden kann. Nicht alle HIV-positiven Menschen erkranken an Aids. Eine Diskriminierung war selbstverständlich nicht von uns beabsichtigt. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2025, Seite 14, Jens Sethmann: „Umwege und Irrwege – Statt die Mieten zu regulieren, verteilt der Staat umständlich Miethilfen“

Veraltete Daten

Im Artikel fehlt ein wichtiges Kriterium, warum viele, die eigentlich dringend einen Zuschuss zur Miete brauchen, diesen nicht bekommen: die Einstufung des Wohnortes in sogenannte „Mietstufen“. Da wurde dann für Berlin die Stufe IV festgesetzt, in München VII, in Hamburg VI. Warum?

Da die zugrunde gelegten Daten bereits mehrere Jahre alt sind, sind die aktuellen Mietansteige nicht berücksichtigt. Das passiert mit System, damit eben nicht so viel Wohngeld gezahlt werden muss. Das „Wohngeld“ ist nur Augenwischerei.

M.L.

(Name ist der Redaktion bekannt)

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

Ein Stück vom Kuchen

Ich bin Handwerker, 46 Jahre jung und befasse mich mit dem Thema Rente seit etwa 15 Jahren. Ich betreibe selber eine Altersvorsorge, indem ich in Aktien und Fonds investiere.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN:

DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC:

COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 73. Jahrgang 2025

Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Ulrike Hamann-Onnertz, Frank Maciejewski, Wibke Werner ·

Autoren und Autorinnen: Katharina Buri, Silke Kettelhake, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Tobias Becker ·

Fotos/Illustrationen/Bildagenturen: Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, Michael Hughes, pixabay, picture alliance, AdobeStock · **Layout:** Kersten Urbanke ·

Anzeigenverkauf: Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkan@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, Vorabüberweisung 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



Sabine Mania begegnete dem legendären Freiheitsdenkmal und fotografierte die

Lady Liberty – im Exil in Lichtenfelde

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

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

Dass Unternehmen Gewinne erzielen müssen, ist ein wichtiges Kriterium, um zu überleben. Da sind wir uns einig – niemand arbeitet umsonst. Wir wissen auch, das Unternehmen wie beispielsweise Vonovia Kapital benötigen, um Wohnungen zu bauen. Natürlich sind auch Zinsen am Markt entscheidend.

Das jetzige Rentensystem funktioniert nicht auf Dauer. Wenn Sie monatlich 100 Euro in die Rente einzahlen und das bei 7 Prozent Inflation, haben Sie nach einem Jahr nur noch 93 Euro zur Verfügung. Immer mehr Menschen müssten immer mehr Beiträge einzahlen und länger arbeiten. Auf der anderen Seite zahlten alleine die Dax-Konzerne 2024 über 50 Mrd. Dividende aus. Wenn wir schon für den allgemeinen Konsum Geld ausgeben und damit den ent-

sprechenden Unternehmen zu Erfolg verhelfen: Warum sollten wir nicht ein Stück vom Kuchen abbekommen? Wir alle nutzen Güter des täglichen Bedarfs, von Medikamenten, Zahnbürste bis zum Klopapier. Essen und trinken müssen wir auch immer. Es ist falsch, wenn man das einseitig betrachtet.

Auch Deutschland mit Österreich oder Norwegen zu vergleichen ist schlichtweg falsch, alleine weil wir deutlich mehr Einwohner haben als diese Länder.

Des Weiteren denke ich nicht, dass alle Immobilien in Deutschland Vonovia gehören, und außerdem haben Aktionäre ein Mitspracherecht. Auch das muss man im Hinterkopf haben. Oder ist es eine Alternative, dass wir alle erst mit 85 in die Rente gehen?

A. Müller

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. Bitte beachten Sie, dass die Vorstandssprechstunde nicht zur Erörterung von laufenden Beschwerdevorgängen vorgesehen ist.

Nächste Termine: Mittwoch, 21. Mai und Mittwoch, 18. Juni 2025, jeweils ab 17 Uhr.

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

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

Gut zu wissen

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

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

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

Das MieterMagazin online lesen

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



Foto: finanzwende.de

Begleitung der Finanzkonferenz „SuperReturn International“ durch eine öffentliche Aktion

Bezahlbarer und sicherer Wohnraum ist zu einem knappen Gut geworden. Die Wohnungsnot trifft immer mehr Mieter:innen tagtäglich. Doch des einen Leid ist des anderen Freud. Die Wohnungsnot ist nicht für alle ein Problem: Einige Finanzunternehmen profitieren davon, verschärfen die Not mit ihrem Geschäftsmodell sogar noch und machen damit viel Geld. Ein so zentrales Grundbedürfnis wie Wohnen muss davor geschützt werden.

Der Berliner Mieterverein, der Deutsche Mieterbund, die Gewerkschaft Verdi und das Bündnis Finanzwende rufen dazu auf, die Finanzkonferenz „SuperReturn International“ durch eine öffentliche Aktion am 3. Juni 2025 (vormittags) vor dem Hotel InterContinental Berlin zu begleiten.

 www.finanzwende.de/themen/finanzialisierung-die-wohnungsnot-als-superrendite

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

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

Feiertage im Mai

An den Donnerstagen, 1., 8. und 29. Mai findet keine Beratung statt. Alle Einrichtungen des Berliner Mietervereins bleiben an diesen Feiertagen geschlossen.

Änderungen

Reinickendorf/Beratungsstelle Familientreff Wittenau

Am Mittwoch, den 7. Mai findet die Beratung ersatzweise in der Ev. Kirchengemeinde Wittenau, Alt Wittenau 29b, 13437 Berlin-Wittenau statt. Vom 14. bis 28. Mai können wir in Wittenau keine Beratung anbieten. Grund hierfür sind Bauarbeiten im Familientreff Wittenau.

Treptow/Schöneweide

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

Steglitz-Zehlendorf

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

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

VERALTETE BEBAUUNGSPÄLE

Abriss mit
Dominoeffekt

Ein längst überholter Bebauungsplan von 1969 erleichtert den Abriss eines Wohnhauses in der Kurfürstenstraße 75 und bedroht auch das Wohnen in der Nachbarschaft.

Das Haus Kurfürstenstraße 75 soll abgerissen werden. Die 25 Mietparteien erhielten schon im April 2024 von den Eigentümern eine Aufforderung, sich eine neue Wohnung zu suchen. Als Begründung für den Abriss wird der Büro-Neubau auf dem Nachbargrundstück an der Schillstraße genannt, der auch „Nachteile für die Mieter“ befürchten lasse. „Der Verlust der Wohnraumqualität geht mit einer deutlichen Entwertung unseres Grundstücks einher, wenn wir an dem Bestand des Gebäudes festhalten und uns nicht der baulichen Entwicklung anschließen“, heißt es in einem Schreiben an die Mieter:innen. Offenbar ist im gleichen Zug auch eine Neubebauung beziehungsweise Aufstockung auf den angrenzenden Grundstücken Landgrafenstraße 3-6 und Wich-



mannstraße 23 geplant. Das Problem ist nicht nur die Verdrängung der Mieter:innen aus ihren bezahlbaren Wohnungen. Es müssen auch keine Ersatzwohnungen gebaut werden. Falls doch welche errichtet werden, können ihnen keinerlei Auflagen zur Bezahlbarkeit gemacht werden. Der Grund: Ein Bebauungsplan von 1969 weist dieses Areal als Kerngebiet aus, in dem das Wohnen, wenn überhaupt, nur als Ausnahme zulässig ist. Damit wollte man hier seinerzeit eine City-Bildung befördern. Um zu verhindern, dass ein „Wohnraumvernichtungs-Domino“ sich durch den Block zieht, hat die Bezirksverordnetenversammlung Mitte im März auf Antrag der Linken beschlossen, in einem neuen Bebauungsplan hier ein Mischgebiet festzusetzen, in dem das Wohnen

grundlegend erlaubt ist. Dass die vielen früheren Kerngebietsausweisungen ein Problem sein könnten, ist keine neue Erkenntnis. Schon in den 80er und 90er Jahren haben die Bezirksämter etwa für den Kurfürstendamm, die Turm-, Müller-, Potsdamer und Karl-Marx-Straße eigens Bebauungspläne aufgestellt, die ausdrücklich festhalten, dass in diesen Kerngebieten das Wohnen ab dem ersten oder zweiten Stock zulässig ist, beziehungsweise ein Wohnanteil von 50 Prozent vorgeschrieben wird.

Für einige alte Bebauungspläne fehlt aber eine solche Klarstellung – wie an der Kurfürstenstraße. Damit sind Wohnungen dort ähnlich „illegal“ wie in planerischen Arbeits- oder Industriegebieten.

Jens Sethmann

Geplanter Abriss in der Kurfürstenstraße 75 (links), Fläche für geplante Neubebauung in der Landgrafen- und Wichmannstraße (rechts): Wegen Gewerbebauvorhaben nach einem völlig veralteten Bebauungsplan sollen Mietende weichen – der Berliner Mieterverein empfiehlt den Betroffenen, sich in einer BMV-Beratungsstelle über ihre Rechte zu informieren

VONOVA

Miethai wird zum Umweltgeier

■ [www.duh.de/
goldenergeier/](http://www.duh.de/goldenergeier/)

Die neueste Trophäe der Vonovia: der goldene Geier

Deutschlands größter Vermieter Vonovia ist von der Deutschen Umwelthilfe (DUH) mit dem „Goldenen Geier für die dreisteste Umweltlüge“ ausgezeichnet worden. Der Grund ist ein denkwürdiger Erdgastarif.



Der Wohnungskonzern bietet seinen Mieter:innen an, Erdgas direkt von ihm zu beziehen. In der Mieter-App bewarb Vonovia ihren Gastarif mit dem Slogan „100 % erneuerbare Energie“, obwohl der gelieferte Brennstoff als „100 % Erdgas“ bezeichnet wurde. Erdgas ist ein fossiler Brennstoff und damit das genaue Gegenteil von „erneuerbar“. Für den „Goldenen Geier“ vorgeschlagen wurde die Vonovia von ihrem Mieter Jan K.: „Ich bin ja schon einiges von der Vonovia gewohnt, aber diese Dreistigkeit hat mich wirklich überrascht.“ Schon kurz nach der Nominierung hat Vonovia ihr Angebot gelöscht.

Man entschuldigt sich mit einem „Programmierfehler“ und dem „Fehlerfeuer“. „Wir wollten unsere Mieter:innen nicht in die Irre führen“, erklärt Pressesprecherin Silke Hoock. „Verbraucherinnen und Verbraucher dürfen nicht hinters Licht geführt werden, egal ob Programmierfehler oder bewusste Täuschung“, sagt DUH-Bundesgeschäftsführerin Barbara Metz: „Die Werbeaussage der Vonovia ist dreistestes Greenwashing.“ Jan K. freut sich, dass der öffentliche Druck schnell gewirkt hat: „Ich hoffe nur, dass niemand auf das Angebot hereingefallen ist.“

Jens Sethmann

BMV-FORUM WOHNEN 2030

Mehr und günstiger bauen – aber wie?

Das vom Berliner Mieterverein (BMV) angestoßene „Forum Berlin Wohnen 2030“ diskutierte mit Fachleuten und Politiker:innen über Wege zu mehr kostengünstigem Wohnungsbau.

Berlin baut zu wenig und zu teuer. Darin waren sich die Teilnehmenden einig. Wie man den Bau von günstigen Wohnungen voranbringen kann – darüber diskutierte das Forum Berlin Wohnen 2030 in seiner ersten öffentlichen Veranstaltung am 31. März.

„Wir haben davongaloppierende Bau- und Finanzierungskosten, eine wahnsinnige Regulierungswut und echt hohe Auflagen.“ So umreißt Mario Hilgenfeld vom Verband Ber-



Fotos: Nils Richter

Gut besucht: das Diskussionsforum Berlin Wohnen 2030 des Berliner Mietervereins

■ Zum Hintergrund des Forums Berlin Wohnen 2030: www.berliner-mieterverein.de/wohnen2030.htm

in den Bauämtern – die Baukosten um 600 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden können.

Der Initiativkreis des Forums hat besonders Berlins landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) in den Blick genommen. „Dass die LWU eine herausragende Rolle spielen, wird niemand bezweifeln“, sagte Ex-Bausenatorin Katrin Lompscher, die zusammen mit Jan Kuhnert, ehemaliger Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin, vier Vorschläge präsentierte: Das Neubauziel der LWU sollte von 5000 Wohnungen pro Jahr bis 2036 auf 10000 erhöht werden. Damit die Unternehmen nicht gezwungen sind, zur Finanzierung die Bestandsmieten zu erhö-

hen, müsste der Senat ihnen Kapital zuführen. Die Bauvorhaben, die am einfachsten umzusetzen sind und am meisten Wohnungen bringen, sollten vorgezogen werden. Außerdem schlagen sie vor, dass die sechs LWU eine gemeinsame Planungsgesellschaft aufbauen und Bauleistungen gemeinsam ausschreiben.

„Die angeregte Diskussion hat gezeigt, dass wichtige neue Impulse für den leistbaren Wohnungsneubau in Berlin gebraucht werden“, sagt Gastgeber und BMV-Vorstand Rainer Tietzsch. Die nächste Veranstaltung der Reihe dreht sich um die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände.

Jens Sethmann



Gastexpertin Katrin Lompscher hatte konkrete Vorschläge zur Neubaubeschleunigung im Gepäck, und der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch wertete die lebhafte Diskussion als Zeichen, dass derartige Impulse in Berlin gebraucht werden



lin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) das Problem aus Sicht der Wohnungswirtschaft. Der Architekt Philipp Wehage kritisiert die hohen Baustandards: „Wärmeschutz, Barrierefreiheit und Schallschutz sind enorm teuer.“ Gleichwohl mahnt er: „Wenn wir heute schlecht bauen, haben wir die Kosten morgen.“

In Hamburg hat man die Richtlinien bereits hinterfragt und im Februar nach einem einjährigen Austauschprozess den „Hamburg-Standard“ für kostengünstiges Bauen beschlossen. Der immobilienwirtschaftliche Berater Lars Boettger berichtete, dass dort mit 65 Maßnahmen – von der Reduzierung der Steckdosen-Anzahl bis zur Personalaufstockung



Richard Brox, Sylvia Rizvi, Albrecht Kieser:
Deutschland ohne Dach. Die neue Obdachlosigkeit
Rowohlt Verlag
Hamburg/Berlin 2023
13 Euro, als E-Book
9,99 Euro

BUCH

Obdachlosigkeit: Alle sind gefordert

37500 Menschen gelten in Deutschland als obdachlos, die Dunkelziffer dürfte sehr viel höher liegen: Junge, Alte, Kinder, Frauen, ganze Familien, Geflüchtete – aus allen Gesellschaftsschichten fallen die Menschen in die Wohnungslosigkeit. Die Lebenserwartung auf der Straße liegt etwa 30 Jahre unter dem Durchschnitt. Der Investigativ-Autor Günter Wallraff plädiert in seinem Vorwort für eine den Betroffenen zugewandte Wohnungs- und Armutspolitik: „Nicht alle Verantwortung lässt sich an staatliche Institutionen abschieben. Insofern trifft zu, dass jeder Einzelne, wir alle gefordert sind. Wir müssen hinschauen.“ Hier kommen sie zu Wort, der Suchtkranke, die obdachlose Frau, die Roma-Familie ohne Hoffnung oder Perspektive, erschütternd die O-Töne der fünf Jugendlichen aus Essen: „Wie überlebe ich diesen Tag?“ Tascha, Anfang 20: „Die meisten, die länger auf der Straße leben, können gar nicht mehr anders. Die haben aufgegeben.“

Handfeste Tipps liefert der Hilfeteil, mit Organisationen wie MOMO, the voice of disconnected youth, einer Interessenvertretung von jungen, wohnungslosen Menschen, von denen die meisten schon selbst von Obdachlosigkeit betroffen waren. eska

UMZUG

Mit 20 Jahren aus dem Haus und jeder Sechste kehrt zurück

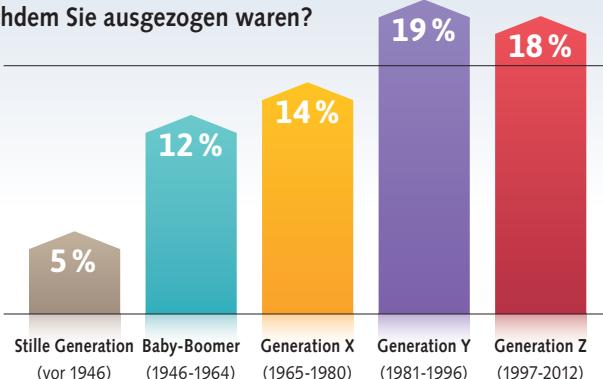
Neue Stadt, neue Wohnung, neue Chancen – ein Umzug bedeutet oft ein neues Kapitel im Leben. Das gilt besonders für den Auszug aus dem Elternhaus: In Deutschland ziehen junge Menschen im Schnitt mit 20,5 Jahren von daheim aus. Doch für einige ist die neu gewonnene Freiheit nicht von Dauer – mehr als jede:r Sechste kehrt später wieder zu den Eltern zurück. Das ermittelte eine Umfrage im Auftrag des Immobilienportals „immowelt“.

Raus aus dem Elternhaus und nie wieder zurück – vor allem für jüngere Generationen ist das keine Selbstverständlichkeit mehr. Während im Schnitt 15 Prozent der Deutschen nach dem Auszug später wieder zu den Eltern zurückgekehrt sind, fallen die Werte bei Generation Y (Jahrgänge 1981 bis 1996) mit 19 Prozent und Generation Z (Jahrgänge 1997 bis 2012) mit 18 Prozent höher aus. Offenbar sind steigende Mieten und unsichere Jobperspektiven für viele jüngere Menschen ein Grund, sich vorübergehend wieder im Kinderzimmer einzurichten. Während die Jungen heute verstärkt mit finanziellen Hürden und einem angespannten Wohnungsmarkt kämpfen, konnten frühere Generationen oft direkt in eine dauerhafte Wohnsituation wechseln. So zogen bei den Baby-Boomern (Jahrgänge 1946 bis 1964) lediglich 12 Prozent wieder zu den Eltern zurück.

Auf den Auszug aus dem Elternhaus folgen für die meisten Menschen weitere Umzüge. Im Schnitt sind die Befragten bereits 4,4-mal umgezogen, wobei 68 Prozent schon mindestens drei Wohnungswechsel hinter sich haben. Auffällig: Frauen wechseln häufiger ihren Wohnort als Männer – 73 Prozent der Frauen sind mindestens dreimal umgezogen, während es bei den Männern nur 64 Prozent sind. Offenbar passen Frauen ihre Wohnsituation häufiger an neue Lebenssituationen an, etwa für

Sind Sie zwischenzeitlich wieder bei Ihren Eltern eingezogen, nachdem Sie ausgezogen waren?

„Ja, ich bin wieder eingezogen.“



Durchschnitt 15 Prozent in Deutschland

Für die Studie wurden im Februar 2025 2007 Personen befragt, die repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren sind. Die Umfrage erfolgte online über das YouGov-Panel. Studie: immowelt

einen neuen Job oder eine Partnerschaft. Auch ein schärferes Gespür für Wohnqualität könnte eine Rolle spielen.

Neben Deutschland wurden in der Befragung auch die Umzugsgewohnheiten der Menschen in Frankreich und Belgien untersucht. Der Blick über die Landesgrenzen offenbart dabei einige Unterschiede: Zwar heißt es auch in Frankreich und Belgien irgendwann „Adieu Elternhaus“, doch während Deutsche mit durchschnittlich 20 Jahren ausziehen, blei-

ben Franzosen (21 Jahre) und Belgier (22 Jahre) etwas länger im Nest. Auch in Sachen Rückkehr zeigt sich ein Unterschied: In Frankreich und Belgien ziehen jeweils 17 Prozent zu den Eltern zurück. Und wie sieht es mit der Umzugsquote aus? 68 Prozent der Deutschen sind mindestens dreimal umgezogen – so viele wie in Frankreich. Belgien hingegen liegt mit 60 Prozent leicht darunter – dort scheint Wohnraum etwas langfristiger genutzt zu werden.

immowelt/mm

AUSSTELLUNG

Unsichtbar auf der Straße



Foto: Stadtmuseum/Phil-Dera
 „Mitten unter uns“,
 bis 30. Juni 2025,
 Humboldt Forum,
 Schlossplatz 1,
 10178 Berlin
www.stadtmuseum.de/ausstellung/mitten-unter-uns
 Mo sowie Mi bis So von
 10:30 bis 18:30 Uhr
 Eintritt 7 Euro
 bl

Obdachlose sind im öffentlichen Raum allgegenwärtig, doch wohnungslose Frauen bleiben oft unsichtbar. Eine Ausstellung im Humboldt-Forum lässt sechs (ehemals) wohnungslose Frauen selber zu Wort kommen. Um ihre Geschichten zu hören, muss man die Türen zu den verschiedenen Audio-Stationen öffnen, sortiert nach Themen wie „Warum wurden wir obdachlos?“, „Wie (über) leben wir auf der Straße?“ oder „Was hilft uns?“ Es sind Geschichten von häuslicher Gewalt, Flucht vor einem lieblosen Elternhaus, Drogensucht oder psychischen Krisen. Was auffällt: Die meisten kommen aus gut situierten Verhältnissen. „Bei mir hat sich eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt“, erklärt eine Betroffene, die ihren Job verloren hatte, irgendwann keine Post mehr öffnete und am Ende aus ihrer Wohnung zwangsgeräumt wurde. Die Ausstellung auf der Freifläche von „Berlin Global“ wurde vom Verein querstadtein zusammen mit dem Stadtmuseum Berlin erarbeitet.

REICHENBERGER STRASSE 176

„Beeindruckende Lage“

Das Drogenelend rund um das Kottbusser Tor in Kreuzberg ist eine Belastung für Anwohnende und Gewerbetreibende. Wenn man es dann noch mit einem Eigentümer zu tun hat, den am Vermieten offenbar nur das schnelle Geld interessiert, wird es unerträglich.

Die Reichenberger Straße 176 befindet sich im Auge des Orkans. Vor dem Gebäude, in dem der Drogenkonsumraum von „Fixpunkt e. V.“ untergebracht ist, sowie im Hof und im Treppenhaus werden offen Drogen konsumiert und die Notdurft verrichtet. Überall liegen Baumaterialien, Sperrmüll und Spritzen herum. Im Eingangsbereich klafft ein großes Loch in der Decke, das Concierge-Häuschen ist verwaist. Einer



der beiden Fahrstühle ist seit fast einem Jahr defekt, der andere fällt immer mal wieder aus. In dem ehemaligen Seniorenwohnhaus mit rund 80 Wohnungen leben viele ältere, zum Teil pflegebedürftige Menschen. Ein Rollstuhlfahrer aus dem 9. Stock konnte wochenlang seine Wohnung nicht verlassen. In den Wohnungen selber gibt es Schimmel.

Freiwerdende Wohnungen werden seit geraumer Zeit über einen Makler als möblierte Apartments auf Zeit vermietet – zu Wucherpreisen. Mit „beeindruckender Lage“ werden sie beworben.

Inzwischen hat sich die bezirkliche Wohnungsaufsicht eingeschaltet. Nach Auskunft von Florian Schmidt (Grüne), Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, wurden bei einer Vor-Ort-Begehung zahlreiche Mängel festgestellt. Außerdem wurde wegen nicht genehmigter Umbauten der Gewerbegebäude ein Baustopp verhängt. Gegen die möblierte Vermietung will das Bezirksamt vorgehen. In einem Erhaltungsgebiet ist das eine ungenehmigte Nutzungsänderung. Der Eigentümer des Hauses Reichenberger Straße 176, der umstrittene Immobilienmogul Gijora Padovicz, spricht von einer Kampagne: „Es gibt keine von meiner Mandantschaft zu vertretenden Missstände“, lässt er über seinen Anwalt mitteilen. Für die Verwahrlosung am „Kotti“ sei er nicht verantwortlich. Doch der restliche Bestand des Neuen Kreuzberger Zentrums, der inzwischen in öffentlicher Hand ist, beweist: Es geht auch anders. „Bei uns gibt es auch Probleme, aber es ist ein Unterschied wie zwischen Tag und Nacht“, sagt Wolfgang Moser vom Mieterat NKZ. Die Gewobag sorge dafür, dass die Hauseingangs-

Fotos: Sabine Mittermeier



Das Padovicz-Haus in der Reichenberger Straße 176 (oben) ist mittlerweile ein Fall für die Bauaufsicht

tür in Ordnung ist, und es gibt einen Sicherheitsdienst. Drei Angestellte räumen von Montag bis Freitag Spritzen und anderen Unrat weg. „Diese Zustände in der Reichenberger Straße 176 sind ein Skandal“, sagt Kerima Bouali, Bezirksverordnete der Linken. Das Bezirksamt müsse alle Hebel in Bewegung setzen, um den Eigentümer in die Pflicht zu nehmen: „Entmietung durch Verwahrlosung und befristete Vermietung zur Profitsteigerung – dieses Geschäftsmodell darf nicht aufgehen.“
Birgit Leiß

AUSSTELLUNG Von Hobrecht bis Smart Home

Dem großen Thema Wohnen widmet die Berliner Landeszentrale für politische Bildung eine Open-Air-Ausstellung. Auf Schautafeln in ihrem Innenhof geht es um Mechanismen des Wohnungsmarkts und um die Frage, wie die Politik diesen Markt reguliert. Vom Hobrecht-Plan über Gentrifizierung und dem Recht auf Wohnen bis hin zu Obdachlosigkeit, Smart Home und dem Energiesparenden Wohnen werden praktisch alle relevanten Aspekte angesprochen. Dank kurzer, prägnanter Texte und vielen Illustrationen und Statistiken ist der Gang durch die Ausstellung kurzweilig.

bl



**„Wohnen in Berlin“
Landeszentrale für
politische Bildung,
Hardenbergstraße 22-24
Mo, Mi, Do und Fr
10 bis 18 Uhr, Eintritt frei**

GEISTERHAUS ODENWALDSTRASSE 1/STUBENRAUCHSTRASSE 69

Einsatz eines Treuhänders wieder fraglich

Der vor zwei Jahren im Rahmen eines Pilotprojekts beschlossene Treuhändereinsatz für ein „Geisterhaus“ in Friedenau steht auf der Kippe. Offenbar will der Bezirk keinen Präzedenzfall schaffen.

„Wir sind entsetzt“, sagt Ingrid Schipper von der Nachbarschaftsinitiative Friedenau, die sich seit neun Jahren unermüdlich für die Rettung des Eckhauses Odenwaldstraße 1/Stubenrauchstraße 69 einsetzt. Auf eine Einwohner:innenanfrage teilte Eva Majewski (CDU), seit 2023 Stadträtin für Stadtentwicklung in Tempelhof-Schöneberg, kürzlich mit, es sei noch nicht „abschließend entschieden“, ob ein Treuhänder eingesetzt oder eine Ersatzvornahme durch den Bezirk durchgeführt wird. „Abgesehen davon, dass diese Methode schon immer möglich gewesen wäre, hieße

das jahrelanger weiterer Verfall“, sagt Ingrid Schipper. Denn die Eigentümerin soll in Vorleistung gehen. Wenn sie das nicht kann, droht eine Zwangsversteigerung. Ein neuer Investor könnte das Haus sogar abreißen, befürchtet die Initiative. Dabei hat der Senat den Bezirken im Rahmen des Pilotprojekts finanzielle Unterstützung zugesagt. Auch in diesem Fall könnte der Bezirk – wenn denn der politische Wille vorhanden wäre – endlich loslegen und nach erfolgter Sanierung zudem Mieteinnahmen generieren.

Gegenüber dem MieterMagazin betont die Stadträtin, dass ihre Antwort keine Absage für das Treuhändermodell bedeutet: „Wir sind derzeit in intensiver Abstimmung mit einem möglichen Treuhänder, dem Senat sowie anderen Bezirken mit Problemimmobilien“. Es müsse jedoch sicher-

gestellt werden, dass das Land Berlin nicht auf den Kosten sitzen bleibt. Die Frage ist nur: Wie lange ist das seit mehr als 20 Jahren leerstehende Jugendstilhaus noch zu retten? „Wir geben nicht auf“, sagt Ingrid Schipper. Die Initiative lässt sich immer wieder kreative Aktionen einfallen, um auf den Skandal aufmerksam zu machen. *Birgit Leiß*



Mit fantasievollen Aktionen machen die Bewohner:innen auf das Geisterhaus in Friedenau aufmerksam



Fotos: Sabine Mittermeier

HOCHHAUSER AM GLEISDREIECKPARK

Senat und Investor Hand in Hand

■ Kritische Informationen über die Urbane Mitte:
gleisdreieck-blog.de

Die Auseinandersetzung um das Bauvorhaben „Urbane Mitte“ am Gleisdreieckpark eskaliert. Die Eigentümer verklagen eine Initiative und einen Blog, während Berlins Stadtentwicklungssenator Gaebler droht, dem Bezirk die Planungskompetenz zu entziehen.

Seit Jahren engagieren sich Patrick Vater und seine Mitstreiter:innen gegen die „Urbane Mitte“: Sieben Hochhäuser mit bis zu 90 Meter Höhe und 119000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, überwiegend Büros, sollen auf einem 34000 Quadratmeter großen Gelände am Gleis-

dreieckpark entstehen. So will es die Eigentümerin „Urbane Mitte Besitz S.à.r.l.“ – Hand in Hand mit dem Senat. Beide berufen sich auf einen Rahmenvertrag aus dem Jahr 2005. Die BVV Friedrichshain-Kreuzberg hingegen will die Urbane Mitte neu denken und die Bauplanung „aktuellen Bedarfen und klimapolitischen Notwendigkeiten“ anpassen, wie es in einem Beschluss im Januar 2024 hieß. Ein vom Bezirksamt beauftragtes Gutachten kam damals zu dem Ergebnis, dass dies ohne eine Schadensersatzpflicht gegenüber der Investorin möglich ist.

Die Urbane Mitte Besitz S.à.r.l. hingegen möchte schnell bauen. Sie sitzt in Luxemburg und gehört zum Großteil „Periscope Partners“ (vormals: DLE Group). Deren Mehrheitsaktionärin ist eine Firma des Tech-Investors Christian Angermayer, der wiederum mit dem rechten US-Milliardär Peter Thiel verbandelt ist.

Die SPD-geführte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen schrekt das nicht ab. Es gehe darum, „das Land Berlin als verlässliche Vertragspartnerin zu wahren“, teilte sie dem MieterMagazin auf Anfrage mit. Man hatte dem Bezirk bereits im vergangenen Jahr die Planung für den südlichen Teil der „urbanen Mitte“ entzogen und droht nun, auch das Planverfahren des nördlichen Teils an sich zu reißen. Die Eigentümerin hat unterdessen Unterlassungsklagen sowohl gegen die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e. V. als auch gegen den Gleisdreieck-Blog eingereicht. „Reine Einschüchterung“, findet Patrick Vater. Die BVV des Bezirks fordert in einer Resolution die Klagerücknahme, da es sich „ganz augenscheinlich“ um „eine strategische Klage gegen eine öffentliche Beteiligung“ handele. Die Urbane Mitte Besitz S.à.r.l. bestreitet das. *Tobias Becker*



Foto: Sabine Mittermeier

WOHNRAUMBEDARFSBERICHT

Geringverdienende chancenlos

Der Wohnraumbedarfsbericht des Senats offenbart – wenig überraschend – dass Menschen mit geringem Einkommen in Berlin kaum bezahlbare Wohnungen finden können. Der Bausenator meint, mit der Verlängerung der Mietpreisbremse alles ihm mögliche getan zu haben.

Für den Berliner Durchschnittshaushalte sind nur 27,8 Prozent aller angebotenen Mietwohnungen leistbar. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag im Jahr 2023 bei 2575 Euro im Monat. Je nach Personenzahl variiert der Wert: Bei Einpersonenhaushalten sind es 1800 Euro, bei Haushalten mit vier oder mehr Köpfen sind es 4525 Euro. Als leistbar gilt eine Wohnung, wenn die Nettokaltmiete höchstens 27 Prozent des Einkommens verschlingt.

Foto: Christian Muhrbeck



Der Senat hat vor kurzem die Mietpreisbremse bis zum Ende dieses Jahres verlängert ...

wohnungslosen Haushalten. Bei barriearmem Wohnraum bestehe eine Versorgungslücke von 57 000 Wohnungen. Es fehle außerdem an preiswertem Wohnraum für Studierende, für von Gewalt betroffene Frauen, für junge Leute aus der Jugendhilfe und für Haftentlassene.

Abhilfe soll vor allem der Neubau schaffen. „Um allen Menschen ein für sie bezahlbares Zuhause zu ermöglichen, müssen wir weiter daran arbeiten, das Angebot auszuweiten“, sagt Bausenator Christian Gaebler (SPD). Darüber hinaus verweist er auf die mietenpolitischen Maßnahmen, die Berlin in den letzten zehn Jahren ergriffen hat. Zuletzt hat der

Senat die Mietpreisbremse in Berlin bis Ende 2025 verlängert. Sonst wäre sie im Mai ausgelaufen. Damit „werden die aktuell gegebenen zivilrechtlichen Möglichkeiten zur Beschränkung der zulässigen Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung ausgeschöpft“, teilt die Senatsverwaltung mit.

Eine Verlängerung der Mietpreisbremse über dieses Jahr hinaus ist nur möglich, wenn die Bundesregierung dies wie angekündigt beschließt. „Ich habe die Erwartung, dass die neue Bundeskoalition sich verstärkt der Verbesserung des Mieterschutzes widmet“, so Gaebler. Jens Sethmann

◀ ... womit nach Ansicht von Bausenator Gaebler die „zivilrechtlichen Möglichkeiten der Mietbegrenzung bei Wiedervermietung ausgeschöpft“ sind



Foto: Sabine Mittermeier

Absolut dramatisch sieht es bei geringverdienenden Haushalten aus. Wer weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens hat – dies gilt als Schwelle zur Armutgefährdung – kann sich nur 4,8 Prozent der angebotenen Wohnungen leisten, in den Innenstadtbezirken so gut wie keine. Die mittlere Angebotsmiete stieg 2023 auf 13,99 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Ausgewertet wurden dafür nicht nur die notorisch teuren Online-Wohnungsinserate, sondern auch die vergleichsweise günstigen Angebote von landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Der Bericht verzeichnet einen „Nachfrageüberhang“ von aktuell 34 720



Andrej Holm: Schöner deckeln! Mythen und Fakten zum bundesweiten Mietendeckel (Luxemburg argumente Nr. 27), Berlin 2025
Bestellung und kostenloser Download: www.rosalux.de/publikation/id/52966

BROSCHÜRE

Gegen Mietendeckel-Angstmacherei

Der Ruf nach einem bundesweiten Mietendeckel wird lauter. „Verfassungswidrig!“ wehren die Immobilienlobby und die von ihr beeinflussten Parteien die Forderung ab. Als Beweis dient ihnen der Berliner Mietendeckel, der im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht aufgehoben wurde. Die Karlsruher Richter:innen bemängelten aber seinerzeit nur, dass Berlin als Bundesland dazu nicht ermächtigt war – und bestätigten somit, dass der Bund die Kompetenz hat, einen Mietendeckel zu erlassen. Auch die anderen Argumente, die gegen den Mietendeckel in Stellung gebracht werden, sind fadenscheinig, populistisch oder schlicht falsch: Er greife unzulässig in die Freiheit des Eigentums ein, reduziere das Wohnungsangebot, helfe nur den Besserverdienenden, verhindere Investitionen, blockiere energetische Sanierungen und baue keine Wohnungen. Der Stadtsoziologe Andrej Holm hat für die Rosa-Luxemburg-Stiftung die zehn gängigsten Einwände gegen den Mietendeckel systematisch unter die Lupe genommen. In der 50-seitigen Broschüre „Schöner deckeln!“ zeigt er detailliert auf, was hinter den Argumenten steckt, und stellt ihnen Fakten, Zahlen und Statistiken entgegen. js

HEIMSTADEN

Befristung aus Taktik?

Der schwedische Immobilienkonzern Heimstaden macht erneut Negativ-Schlagzeilen. Aktuell werden Mieter:innen unter Druck gesetzt und in mehreren Fällen sogar auf Räumung verklagt, weil ihre befristeten Mietverträge auslaufen. Dabei sind die Befristungen nach Überzeugung des Berliner Mietervereins (BMV) juristisch hältlos.

Betroffen sind nach Schätzungen der Initiative StopHeimstaden Hunderte von Mietparteien, die nun um ihre Wohnungen bangen. Heimstaden hat die meist auf fünf Jahre geschlossenen Mietverträge von der früheren Besitzerin Akelius beim Ankauf 2021 übernommen. Als Begründung für die zeitliche Begrenzung der Mietverhältnisse wurde eine geplante Modernisierung und Instandsetzung genannt.

Mietrechtsanwältin Carola Handwerk, die etwa 40 solcher Mietverträge

geprüft hat, hält das für einen Vorwand. Abgeschlossen wurden die Mietverhältnisse allesamt zwischen 2019 und 2021, also während der Geltungsdauer des Berliner Mietendeckels. „Möglicherweise war das Ziel, den Mietendeckel zu umgehen“, erklärt sie. Außerdem ist die Rede von klassischen Modernisierungsmaßnahmen, für die der Vermieter eine Duldung durchsetzen kann und die auch im laufenden Mietverhältnis durchgeführt werden können. Somit ist eine Befristung unzulässig. Einige Mieter:innen berichten, dass sie von dem Wohnungsunternehmen

Foto: Sabine Mittermeier



Der schwedische Vermieter Heimstaden bringt seine Mieter:innen immer wieder mit neuen kruden Ideen gegen sich auf

auf ihre Bitte um „Entfristung“ nicht einmal eine Antwort bekommen haben, anderen wurden wesentlich höhere Mieten und eine Indexmietvereinbarung angeboten. Das sei doch nur „fair“, erklärt der Sprecher von Heimstaden. Schließlich habe man im Gegenzug „freiwillig“ auf die Befristung verzichtet.

Inzwischen wurde eine Feststellungs-klage eingereicht, um gerichtlich klären zu lassen, ob die Befristungen zulässig sind. Derzeit wird vor dem Amtsgericht Neukölln über die erste Räumungsklage in dieser Sache verhandelt.

Birgit Leiß

„Das Ziel war möglicherweise, den Mietendeckel zu umgehen“: Rechtsanwältin Handwerk hat fragwürdige Mietverträge geprüft



Foto: Christian Mührbeck

MONOPOLY

Großer Kapitalismus klein am Küchentisch

■ Andreas Tönnemann:
Monopoly –
Das Spiel, die Stadt
und das Glück
Berlin 2011/2014

Gehe in das Gefängnis! Rücke vor bis zur Schloßstraße. Der Ton im Spiel ist rüde, spärlich, keine höfliche Bitte – es ist die knallharte Sprache, mit der das Geld die Welt regiert.

4000 Euro „im vorübergehen“ – woher hatten die Monopoly-Urheber nur diese Idee? Wer denn nun die Erfindung des Monopoly-Spiels auf seine Fahnen schreiben kann, darüber ist sich auch der leider schon verstorbene Kunst- und Architekturhistoriker Andreas Tönnemann nicht ganz sicher: Ist es

der Quäkerin Lizzie Magie Phillips (1866-1948) mit ihrem quadratischen „The Landlord's game“, einem Patent von 1904, zu verdanken, dass das Spiel ohne Vergnügungsstätten, Fabriken, also weltlich-urbanen Einrichtungen auskommt? Oder ist Monopoly doch ein Produkt der US-amerikanischen Börsencrashjahre des 20. Jahrhunderts, als Charles Darrow für sein Plagiat 1935 bei den Parker Brothers einen Vertrag unterzeichnet?

In Nazi-Deutschland war das stabile, qualitativ hochwertige Spiel zumindest in der Goebbels-Familie mehr als unbeliebt, denn statt wie später die Schloßallee stand Schwanenwerder in Berlin-Wannsee auf dem Spielbrett: die zwangsweise arisiert Villa des Propagandaministers, seiner Frau und seiner fünf Kinder konnte man auf dem Spielbrett für

8000 Reichsmark erwerben. Im Kalten Krieg galt Monopoly im Osten als verpönt, doch von reiselustigen Großmüttern hinter den Eisernen Vorhang geschmuggelt, trat das Spiel auch dort seinen Siegeszug an. Nur ein Spiel? Oder eine Geisteshaltung?

Tönnemann verweist auf all die linken Anti-Monopoly-Versionen, etwa „provopoli“, Untertitel „Wem gehört die Stadt?“. Doch in seiner wahrlich wissensfundierten Abhandlung über die Geschichte der idealen Stadt, von den Anfängen eines Stadtplans auf einer Tonscherbe bis hin zum Monopoly-Spiel als kulturelles Phänomen, das die kulturschichtlichen Versionen der Moderne aufnimmt – nicht nur hier brilliert Andreas Tönnemann sprachlich mehr als elegant.

Silke Kettelhake



Foto: Christian Mührbeck

ZWECKENTFREMDUNG

Mit KI gegen illegale Ferienwohnungen

Seit 2014 ist die Zweckentfremdung von Wohnraum zu Ferienapartments verboten, doch Verstöße werden immer noch zu selten entdeckt und geahndet. Friedrichshain-Kreuzberg will jetzt Künstliche Intelligenz (KI) einsetzen.

Der Berliner Rechnungshof hat in seinem Jahresbericht 2024 bemängelt, dass die Bezirke nicht konsequent genug gegen unerlaubte Ferienwohnungsvermietung vorgehen. Der Deutsche Ferienhausverband schätzt die Zahl der Berliner Touristenwohnungen auf 38500. Bis Sep-



Foto: BA Friedrichshain-Kreuzberg

ohne gültige Registrierung zu finden. Doch nach einer Testphase hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Einsatz der Software gestoppt, weil damit noch keine erfolgreiche Verfolgung der Zweckentfremdung gewährleistet sei. „Dies liegt daran, dass die Onlineplattformen nicht bei der Ermittlung der Kontaktdaten der Anbietenden der Ferienwohnungen mitwirken“, erklärt Staatssekretär Stephan Machulik auf eine Anfrage des BSW-Abgeordneten Alexander King. Jetzt wartet der Senat auf eine europarechtliche Lösung, die allerdings nicht vor Frühjahr 2026 erwartet wird. Oliver Nöll, bis Ende März SPD-Stadtrat für Bürgerdienste in Friedrichshain-Kreuzberg, dauert das zu lange. Er will ein KI-Scraping-Programm einsetzen. „Diese Technologie ermög-

licht es uns, nicht nur die auf den Plattformen veröffentlichten Registriernummern zu überprüfen, sondern auch durch die Analyse von Bildmaterial wie Spiegelungen in Fenstern die Adresse und Lage der Wohnungen zu identifizieren“, teilt Nöll mit. Die Bezirksamtsbeschäftigten müssten dann zwar immer noch die Situation vor Ort überprüfen, könnten aber mögliche Verstöße schneller und effizienter erkennen. Derweil wollen die Grünen in Friedrichshain-Kreuzberg sogenannte Schlüsselboxen im öffentlichen Raum verbieten. Solche Mini-Tresore mit Zahlenschloss dienen der Schlüsselübergabe, ohne dass Vermietende und Gäste sich treffen müssen. In Paris, Florenz und Dublin sind sie bereits verboten.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

tember 2024 sind aber nur 4319 Genehmigungen erteilt worden. Die Dunkelziffer ist also offensichtlich enorm.

Der Rechnungshof kritisiert, dass die Bezirksämter den Hinweisen aus der Bevölkerung auf Zweckentfremdungen zu selten nachgehen, aufgedeckte Verstöße häufig nicht mit Bußgeldern belegen und die angeordneten Wiedervermietungen – bis September 2024 immerhin 7751 Fälle – zu wenig kontrollieren. Vor allem aber nutzten die Ämter nicht alle technischen Möglichkeiten zum Aufspüren von illegalen Ferienwohnungen.

Das Durchforsten der Ferienwohnungsportale nach ungenehmigten Angeboten ist immer noch detektive Handarbeit. Seit 2021 ist den Bezirken zwar das automatisierte Durchsuchen der veröffentlichten Online-Anzeigen – das sogenannte Scraping – erlaubt, um Angebote

Der inzwischen abgewählte Friedrichshain-Kreuzberger Bürgerdienstestadtrat Oliver Nöll (links) will mit der künstlichen Intelligenz (KI) den Zweckentfremdungen durch Ferienwohnungsvermietung auf die Schliche kommen

TAG DER STÄDTEBAUFOHRERUNG

Besichtigen, mitmachen, feiern



Tag der Städtebauförderung
Samstag, 10. Mai 2025
tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de
Alle Veranstaltungen sind kostenlos,
für einige ist eine Anmeldung nötig.
bl

Mit Mitteln der Städtebauförderung wurden in den vergangenen Jahren über 200 Orte für die Nachbarschaft, etwa Kinder- und Jugendzentren sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen saniert oder neu gebaut. Außerdem wurden 135 Grünflächen neu angelegt oder verbessert und 55 Projekte rund um Sport und Bewegung gefördert. Wer sich die Ergebnisse anschauen möchte, hat am 10. Mai Gelegenheit dazu. Mehr als 400 Besichtigungen, Mitmachaktionen und Straßenfeste stehen auf dem Programm, von der Samentauschbörse im Harzer Kiez über ein Lesefest auf dem Hertzbergplatz bis hin zum Rundgang mit Stadtplaner:innen durch den geplanten „Pocket-Park“ an der Langhansstraße in Weißensee.

Das Städtebauförderungsprogramm gibt es seit 1971. Seitdem haben Bund und Land über 4 Milliarden Euro in die Verbesserung der Berliner Kieze investiert.



Comeback einer Institution?

Berlins Hausmeister:innen in 200 Jahren Wohn-Geschichte

Illustration: Pixabay/Roszie

Die Rolle von Hausmeistern - und in jüngerer Zeit auch Hausmeisterinnen - hat sich im Laufe der Zeit gewandelt, aber ihre Bedeutung als Ansprechpartner und Hüter und Pfleger von Haus und Hof bleibt ungebrochen, auch wenn sich Gebäudetechnik und gesellschaftliche Rahmenbedingungen verändert haben. Die Geschichte der Hausmeister:innen ist aber nicht nur eine Geschichte des Wohnens im Berlin der letzten 200 Jahre, sondern eine Geschichte der Stadt selbst.



Berlin im April 1961: „Mit der neuen Reinigungsmaschine lassen sich 15 Arbeitskräfte einsparen. Vorläufig wird sie nur vom Hausmeister bedient, da die Frauen erst eingeschult werden müssen“ – so die originale Beschreibung

Während des ausgehenden 18. Jahrhunderts hatte Berlin begonnen, sich von einer relativ kleinen Stadt zu einem industriellen Zentrum zu entwickeln. In den dicht bewohnten Vierteln und den großen Wohnhäusern der aufstrebenden Mittelschicht wurden spezialisierte Handwerker als Hausmeister benötigt, um die vielfältigen Anforderungen der Gebäudeinstandhaltung zu erfüllen. Zu den Aufgaben gehörten neben kleineren Reparaturen das Beheizen von Kesseln und das Führen von Aufzeichnungen über den Zustand des Hauses. Hausmeister waren jedoch nicht nur für technische Arbeiten zuständig, sondern auch für die Pflege von Vorgärten und Innenhöfen. Das alles erforderte eine Kombination



Stellvertreter des Eigentümers

aus handwerklichem Geschick und Kenntnis der Gebäudetechnik, die zu dieser Zeit oft noch auf einfachen Mechanismen wie Holzöfen und offenen Kaminen basierte.

Die damaligen Bauherren waren – im heutigen Sinne – Investoren, die größtenteils nicht in diesen Häusern wohnten. So wurde ein „Vizewirt“ eingesetzt, der die Interessen des Vermieters vertrat, die Miete kassierte und für Ordnung im Haus sorgte. Der Begriff „Hausmeister“ existierte zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch nicht in der Form, wie wir ihn heute kennen. Die Aufgaben eines Hausmeisters in Berlin waren damals mehr die eines Hausange-

stellten oder Handwerkers, der für die Wartung des Gebäudes verantwortlich war.

Während der Cholera-Epidemien im 19. Jahrhundert, insbesondere während der schweren Ausbrüche in Berlin in den Jahren 1831 und 1866, spielten Hausmeister eine wichtige Rolle im städtischen Alltag. In einer Zeit, in der es weder flächendeckende sanitäre Einrichtungen noch ein modernes Gesundheitswesen gab, waren sie oft die ersten, die hygienische Missstände erkannten und für Abhilfe sorgten. Sie kümmerten sich um die Sauberkeit der Aborte und Wasserstellen in den Miethäusern, die oft von Dutzenden Familien gemeinsam genutzt wurden. Als verschmutztes Trinkwasser und mangelnde Sauberkeit als Hauptursachen für die Ausbreitung der Krankheit entdeckt wurden, mussten sie Anweisungen der Stadtverwaltung umsetzen, etwa zur Reinigung von Latrinen oder zur Desinfektion von Wohnräumen nach Krankheitsfällen. Auch waren sie diejenigen, die Bewohner:innen im Haus über neue Vorschriften informierten.

Ab den 1870er Jahren wurden der großen Wohnraumnachfrage entsprechend ganze Stadtviertel neuer mehrgeschossiger Wohnhäuser („Mietskasernen“) gebaut. In dieser Zeit entstand die moderne Vorstellung eines Hausmeisters, der nicht nur für Reparaturen, sondern auch für die Verwaltung und das Funk-



Ali Topaloglu mit seinen Nichten am Neujahrstag 1982 in der Kreuzberger Naunynstraße, wo er lebt und arbeitet – als Hausmeister



Foto: pa/ÖNB-Bildarchiv/picturedesk

Dieses Bild eines Wiener Hausmeisters aus dem Jahr 1885 ging in die zeitgenössische Postkarten-Serie „Wiener Typen“ ein

tionieren des Miteinanders im Haus zuständig war. Er wurde Ansprechpartner für alle Angelegenheiten, die die Wohnung betrafen, und er war derjenige, der die Kommunikation zwischen Eigentümern und Mieter:innen sicherstellte. Was die technische Seite seines Berufs anbelangte, erforderte die aufkommende Verwendung von Gas und Strom neue Kenntnisse und Fähigkeiten.

gen brachte der Zweite Weltkrieg: Viele Gebäude wurden durch Luftangriffe beschädigt. In dieser Zeit war der Hausmeister nicht nur für einen auskömmlichen Alltag der Mieter:innen verantwortlich, sondern auch für die Sicherheit des Gebäudes. Es gab regelmäßige Luftschutzübungen, und Hauswarte hatten die Aufgabe, die Luftschutzräume zu kontrollieren und im Notfall schnelle Evakuierungen zu organisieren. Der

Blockwart für etwa 40 bis 60 Haushalte zuständig und kontrollierte als verlängerter Arm der Partei Ge- sinnung und politisches Verhalten der Bewohner im Alltag. Die Blockwarte meldeten „abweichendes Verhalten“, sammelten Spenden für NS-Aktionen und sorgten für die Verbreitung von Propaganda. Durch



Als Spitzel missbraucht

ihre Doppelfunktion wurde quasi die berufsbedingte zivile Fürsorge im Alltag mit einer dem System dienenden politischen Überwachung durch den Staat verbunden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg bestand die Herausforderung in Berlin in der gewaltigen Aufgabe des Wiederaufbaus, nachdem ein Großteil der Gebäude zerstört und die Versorgung mit Wohnraum katastrophal war.

In dieser Zeit gewann die Arbeit der Hausmeister:innen wieder einmal große Bedeutung. Sie sorgten für ein Stück Normalität und Orientierung in den zerstörten Vierteln. Zu dieser Zeit wurde Berlin in Sektoren aufgeteilt, wobei im Ost- und den drei Westsektoren unterschiedliche politische und gesellschaftliche Strukturen entstanden. Auch der Beruf der Hausmeister:innen war davon betroffen. Im Ostteil der Stadt bot sich für manche Künstler ein Hausmeisterposten als Ausweg an, um einer Anklage wegen „Bummelantentum“ zu entgehen, denn mit einer nachweisbaren Tätigkeit blieb man von

Foto: pa/Günter Brätek



17. September 1953:
Rund 600 West-Berliner Hauswarte demonstrieren gegen den Verband der Haus- und Grundbesitzer für mehr Lohn

Die politischen und sozialen Umbrüche zu Beginn des 20. Jahrhunderts hatten auch Auswirkungen auf die Arbeit der Hausmeister in Berlin. Der Erste Weltkrieg (1914 bis 1918) führte zu einem drastischen Mangel an Arbeitskräften, viele Männer wurden an die Front geschickt, und Frauen übernahmen zunehmend Aufgaben in Hauswirtschaft, Gebäudepflege und -verwaltung. Neue und erneut erhebliche Veränderun-

Krieg führte auch zu einer rationierten Versorgung mit Ressourcen wie Brennmaterial und Wasser. Hier war Einfallsreichtum gefragt, um mit den knappen Mitteln die Versorgung der Berliner:innen zu gewährleisten.

Eine düstere Rolle spielte manch Hausmeister während der NS-Zeit in der Funktion eines sogenannten Blockwarts. Als unterste Ebene der NSDAP-Organisation war der



Fotos: Christian Muhrbeck





den staatlichen Organisationen einigermaßen unbehelligt. Auf der anderen Seite standen Hausmeister bei den Mieter:innen oft im Verdacht, für die Staatssicherheit zu arbeiten und Informationen über die politische Einstellung und Zuverlässigkeit der Bewohner:innen zu liefern. Die Geschichte der Hausmeister:innen in Berlin spiegelt also die Geschichte dieser Stadt mit all ihren industriellen, sozialen und politischen Umwälzungen wider, erzählt von Wachstum, Kriegen, Zerstörung und Wiederaufbau. Was verwundern mag: Der Beruf des Hausmeisters mit seiner 200-jährigen Geschichte kennt bis heute keine reguläre Ausbildung. In der Regel üben Quereinsteiger aus unterschiedlichen Branchen die Tätigkeit aus. Um diesem Missstand abzuhelpfen, bietet die „BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft“ in Berlin einen Lehrgang mit dem Abschluss „zertifizierte:r Hausmeister:in“ an. „Neben dem fachlichen Wissen vermitteln wir auch soziale und kommunikative Fähigkeiten“, sagt Sandra Niedergesäß, geschäftsführende Vorständin der

BBA. Kunden seien vor allem Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen.

Seit längerer Zeit beauftragen einige Wohnungsunternehmen mit dem Tätigkeitsbereich, der traditionell von Hauswarten ausgeführt wird, externe Dienstleistungsunternehmen oder eigens gegründete Subunternehmen. Diese Firmen, die Gewinnabführungsverträge mit den Wohnungsunternehmen haben, stellen

Externe in der Kritik

nicht selten überhöhte Hausmeisterkosten in Rechnung, die dann als Nebenkosten vom Vermieter auf die Mieter:innen umgelegt werden. Vor allem aber wird von Bewohner:innen kritisiert, dass die Dienstleister oft nur umständlich erreichbar und die ausgeführte Arbeit von zweifelhafter Qualität sei.

Die Gewobag, eines der größten kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins, geht nun einen neu-

Auf die Umstellung von Hausmeister:innen auf Dienstleistungsfirmen reagierten viele Mieter:innen verschnupt: Die Arbeit der Servicekräfte sei mangelhaft, Ansprechpartner oft nicht vorhanden. Und die versprochenen Kosteneinsparungen treten auch nicht ein

Hausmeister und Mietrecht

Zu den Tätigkeiten von Hausmeistern und Hausmeisterinnen gehören Aufgaben wie die Reinigung des Treppenhauses, die Pflege von Gartenanlagen, das Beseitigen von Schnee im Winter, kleinere Wartungs- und Kontrollarbeiten sowie das Überwachen technischer Anlagen. Die für die Person anfallenden Kosten können als so genannte Betriebskosten auf die Mieter:innen umgelegt werden. Wichtig ist jedoch: Übernehmen Hausmeister:innen zusätzlich Verwaltungsaufgaben oder führen sie Reparaturen durch, dürfen die darauf entfallenden Kosten nicht als Betriebskosten abgerechnet werden, da diese Tätigkeiten nicht umlagefähig sind. Vermieter:innen können statt eines eigenen Hausmeisters auch ein gewerbliches Unternehmen mit den Aufgaben beauftragen, einen sogenannten Hausmeisterdienst. In diesem Fall gelten dieselben Regeln: Arbeiten, die jedoch der Instandhaltung, Instandsetzung oder Verwaltung des Hauses dienen, dürfen nicht mit den Betriebskosten abgerechnet werden. Betreut ein Hauswart zusätzlich zu seinen Aufgaben auch die Wasserversorgung, Heizung, Warmwasserbereitung, den Aufzug oder reinigt Straßen und sorgt für die Müllabfuhr, dann darf das nicht noch einmal separat abgerechnet werden.



Von den Vorgängern gelernt: Neben vielfältigen handwerklichen Kenntnissen gehört zur erfolgreichen Hausmeisterei auch ein offenes Ohr für die Bewohner:innen



► Eine doppelte Berücksichtigung der Hausmeisterkosten unter verschiedenen Betriebskostenpositionen ist unzulässig. Nach der Betriebskostenverordnung zählen zur Position „Kosten des Hauswärts“ insbesondere das Gehalt, Sozialabgaben und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt. Des Weiteren gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot: Die Kosten für einen Hauswart dürfen nicht überhöht sein. Das bedeutet auch, dass Vermieter:innen nicht ohne Not Aufgaben an externe Firmen vergeben dürfen, die von Hausmeister:innen erledigt werden könnten. Bei der Höhe der Hausmeisterkosten gilt als angemessen, was nach Art und Umfang der Aufgaben ortsüblich ist. Oft sind Hausmeister:innen heute „Mädchen für alles“ und übernehmen Tätigkeiten, die über das klassische Aufgabenfeld hinausgehen. In solchen Fällen sind Vermieter:innen verpflichtet, eine nachvollziehbare Aufschlüsselung vorzulegen und nicht umlagefähige Anteile aus der Betriebskostenabrechnung herauszurechnen. Fehlt diese Differenzierung, kann die Abrechnung unwirksam sein. Wenn ein:e Mieter:in als Hausmeister:in tätig ist und dafür beispielsweise mietfrei wohnt, müssen diese geldwerten Vorteile bei der Umlage der Kosten berücksichtigt werden. Entscheidend ist: Die umgelegten Kosten müssen transparent, angemessen und rechtlich zulässig sind.

stk

en Weg. Im Jahr 2011 hatte sie ihr Hausmeister-Tochterunternehmen Gewobag HS an das Privatunternehmen fletwerk verkauft. Seitdem bezieht die Gewobag ihre Hauswärtsdienstleistungen von dort. Als sie 2021, zehn Jahre später, die Bilanz dieser Umstellung bekannt gab, wurde deutlich, dass der Schritt keine Einsparungen, sondern Mehrkosten mit sich gebracht hat. Jetzt will die Gewobag ab dem 1. Juli 2025 wieder einen eigenen Hausmeisterservice einsetzen. Dafür wurde die „HausWart Plus Servicegesellschaft mbH“ gegründet, die künftig rund 15 000 Wohnungen in den Bezirken Reinickendorf, Spandau und Pankow betreuen wird. Für den 1. Juli 2026 ist vorgesehen, dass der Haus-

„Meyers Hof“ in der Ackerstraße um 1930:
Der Hausmeister verteilt die Post. Um wie viele der an sechs Hinterhöfe grenzenden Gebäude er sich kümmern musste, ist nicht überliefert



Foto: pa/Scherl

meisterdienst sich um den gesamten Bestand von 75 000 Wohnungen kümmern wird. Pressesprecher Sebastian Schmidt dämpft allerdings die Erwartungen „Ich schätze, dass die Kosten für die Mieter:innen gleich bleiben werden.“ Ein anderes Konzept hat die DPF Genossenschaft, die 51 Wohnanlagen in Berlin betreibt, vor kurzem umgesetzt.



Kurskorrekturen

Zukünftig werden alle Wohnanlagen über fest zugeordnete Hausmeister verfügen, die vor Ort als Ansprechpartner für alle Anliegen zur Verfügung stehen. Die persönliche Betreuung ermöglicht, kleinere Anliegen sofort zu bearbeiten und regelmäßige Kontrollen durchzuführen. Insgesamt setzt die DPF 13 Hausmeister ein, die jeweils mehrere nahe beieinander gelegene Wohnanlagen betreuen sollen. Private Vermieter:innen bevorzugen für die Hauswart-Tätigkeiten in ihren Häusern zumeist einen externen Hausmeisterservice. Ein solcher ist beispielsweise das Unternehmen Carat. Seit 1999 betreut man mit derzeit 19 Hausmeistern und einer Hausmeisterin 130 Objekte in ganz

Seuchen und Krankheiten hatten in den überfüllten engen Mietshäusern des 19. Jahrhunderts leichtes Spiel. Hygiene und sanitäre Einrichtungen waren in ihrem Anfangsstadium. Die restaurierten Latrinen auf dem Hof der Dresdener Straße 12 in Kreuzberg mussten früher vom Hausmeister gereinigt werden.

Berlin und führt alle klassischen Tätigkeiten durch. Auch wenn der Wasserhahn tropft, legen die Carat-Leute selbst Hand an. „Wir machen alles, was wir können, auf jeden Fall wird das Problem gelöst“, sagt der Chef selbstbewusst.

Gibt es ihn nun eigentlich noch, den Hausmeister alter Schule, der mit im Haus wohnt? Ja, es gibt ihn noch. In einem Kreuzberger Haus hat ein Mieter sich zunächst um die Anlage des Innenhofes gekümmert, freiwillig und aus Freude an der Tätigkeit. Dann wurde ihm vom Vermieter eine Stelle als regulärer Hausmeister angeboten. Er übernahm – und macht seither einen guten Job. Man muss bei ihm nur an der Tür klingeln und er steht mit Rat und Täglich Hilfe zur Verfügung. Es ist der Hausmeister des Hauses, in dem der Autor wohnt.

Stefan Klein

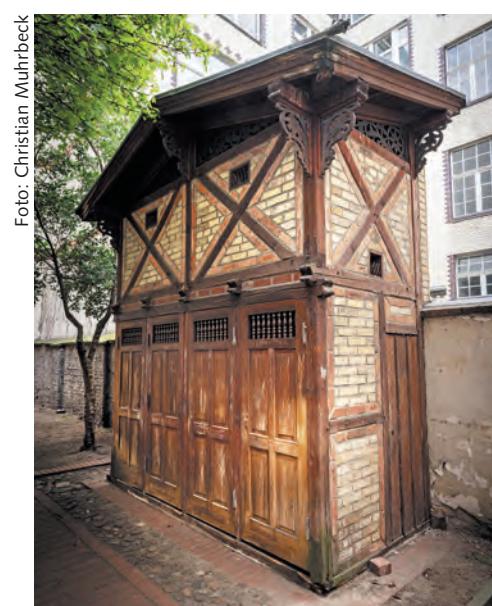


Foto: Christian Muhbeck

Eine Londoner Firma wirbt um Kunden und Mitarbeiter mit ihrer Werbetafel



Foto: freedomnews.org.uk

■ Viele Informationen rund um die Leipziger Wächterhäuser finden sich auf den Seiten des dahinterstehenden Vereins: www.haushalten.org/de/index.asp

TRENDVERDÄCHTIGES AUS GROSSBRITANNIEN:

Günstig wohnen – zu einem hohen Preis

London zählt zu den Städten mit den höchsten Mietpreisen der Welt. Ein Trend findet dort seit Jahren immer mehr Anhänger:innen: Um Mietkosten zu sparen, bewohnen Menschen gegen eine geringe Gebühr leerstehende Gebäude. Das Modell hat jedoch gravierende Nachteile.

Mit den ▶ Grundrisse der Objekte werden die Wohnwächter:innen gelegentlich ihr Problem haben

Der amerikanische Fernsehsender CNN porträtierte unlängst Luke Williams, 45, Projektmanager einer Tech-Firma, der als „Property Guardian“ (zu deutsch „Eigentumswächter“) ein leerstehendes Bürogebäude in London bewohnt.

den, geschützt vor Vandalismus und Einbruch oder Besetzung. Die Räume werden durch den „Guardian“ regelmäßig geheizt, die Leitungen durchgespült, alles instand gehalten. Zudem wird wertvoller Raum in Innenstädten nicht dem Leerstand preisgegeben.

Der Urlaub vom Wohnen muss genehmigt werden

Das Konzept ist nicht neu: Es entwickelte sich bereits in den 1980er Jahren in den Niederlanden, um illegale Hausbesetzungen einzudämmen. In den frühen 2000ern schwuppte die Idee dann nach Großbritannien und traf auf dem angespannten Wohnungsmarkt einen Nerv. Medienberichte beziffern die Anzahl der britischen „Wächter:innen“ aktuell mit mehr als 13 000. Sie leben in leerstehenden sanierungsbedürftigen öffentlichen Gebäuden wie Feuerwehrstationen, Kirchen, Schulgebäuden – aber auch in Wohnungen, die beispielsweise vor der Neuvermietung noch renoviert werden sollen. Die steigenden Mietpreise sorgen für wachsendes Interesse in der Bevölkerung; Medien berichten von zehntausenden Bewerbungen. Spezialisierte Firmen vermitteln zwischen Eigentümer:innen und Bewer-

Hauserhalt durch Nutzung: die Leipziger Wächterhäuser

Auch in Deutschland gibt es seit Jahren Bestrebungen, leerstehende Gebäude von „Wächter:innen“ bewohnen zu lassen, um sie gegen Vandalismus und Witterungsschäden zu schützen. Der 2004 gegründete Verein HausHalten e. V. hat in Leipzig weit über 100 Nutzer:innen in leerstehende Gebäude, so genannte „Wächterhäuser“, vermittelt. Das Erfolgsmodell wurde später auf Leipziger Ladenlokale ausgeweitet – und auf weitere ostdeutsche Städte übertragen, darunter Dresden und Erfurt. In Leipzig scheint das Modell inzwischen an seine Grenzen zu kommen: Der jahrzehntelange Leerstand weicht rasantem Zuzug von Leuten, die sich um eine Unterkunft bemühen; „Hypezig“ ist jetzt eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. kb

Dafür bezahlt Williams nur einen Bruchteil dessen, was er normalerweise an Miete für eine an Fläche vergleichbare Wohnung überweisen müsste. Der Eigentümer wiederum spart sich den teuren Sicherheitsdienst, weiß sein Haus in guten Hän-

ber:innen. Positive Stimmen bewerten das Modell als „Win-win“-Situation für Eigentümer:innen und „Guardians“. Teilweise leben diese seit Jahren in unterschiedlichen Zwischennutzungen, mitunter in Top-Lage und auf großer Fläche.

Immer lauter werden aber auch kritische Stimmen. Bemängelt wird, dass die „Wächter:innen“ kaum rechtlichen Schutz genießen. Da sie keinen Mietvertrag haben, können sie innerhalb kürzester Zeit auf die Straße gesetzt werden. Viele Verträge schließen Besuch aus, und Kinder oder Haustiere dürfen nicht mit einziehen. Teilweise ist es den Bewohner:innen untersagt, mit der Presse zu sprechen. Und Räume dürfen von den Eigentümer:innen jederzeit inspiziert werden. Die Nutzungsgebühr kann jederzeit erhöht werden, wohingegen man sich Urlaub schrift-



Foto: bluedoorpropertyguardians

lich genehmigen lassen muss. Viele der Gebäude sind zur Renovierung oder zum Abriss vorgesehen und in einem entsprechend schlechten Zustand, teilweise ohne Strom, Heizung oder fließend Wasser. Die britische Zeitung „Guardian“ berichtete schon 2015 von „Zuständen wie in Hühnerställen“, von Flächen, die mit Sperrholzwänden unterteilt wurden und über kein natürliches Licht und keine Belüftung verfügten. Menschen, die sich die hohen Mieten in London und anderen Ballungsräumen nicht leisten können, würden durch das Konzept zu „Mieter:innen zweiter Klasse“. Expert:innen fordern eine stärkere Regulierung. Katharina Buri

KOALITIONSVEREINBARUNG

Nicht mehr als ein Weiter-so

Bei Drucklegung dieser MieterMagazin-Ausgabe standen die Zustimmung der SPD-Mitglieder und des CDU-Bundesausschusses zur Koalitionsvereinbarung sowie die personelle Besetzung der 16 Ministerposten noch aus.

Die Koalitionsvereinbarung, auf der CDU/CSU und SPD ihre neue Bundesregierung gründen wollen, bringt aus Mietersicht ein bisschen Licht und viel Schatten. Zwar haben sich die künftigen Regierungsparteien auf wohnungspolitische Vorhaben verständigt, die von der vorherigen Koalition nicht umgesetzt worden sind. Doch weitere dringende Mietrechtsverbeserungen fehlen.

Der Koalitionsvertrag soll ein „kraftvolles Aufbruchsignal“ sein, so der designierte Bundeskanzler Friedrich Merz (CDU) bei der Vorstellung des 144-seitigen Papiers am 9. April. Der SPD-Vorsitzende Lars Klingbeil ergänzte: „Wir wollen uns dafür einsetzen, dass das Leben wieder einfacher und gerechter wird.“ Doch was sich CDU/CSU und SPD im Bereich

lich ausweiten.“ Konkret wird die Mietpreisbremse, die bei Wiedervermietungen höchstens eine zehnprozentige Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt, um vier Jahre bis Ende 2029 verlängert. Auf eine etwaige Verschärfung muss man hingegen noch warten. Eine Expertengruppe soll bis Ende 2026 Vorschläge erarbeiten, wie Verstöße gegen die Preisbremse mit Bußgeldern geahndet werden können. Sie soll gleichzeitig einen Vorschlag für eine taugliche Regelung gegen Mietwucher erarbeiten.

„Wir begrüßen die Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Wuchermieten müssen effektiv geahndet werden“, ergänzt er. „Hier hätten die angehenden Koalitionäre einen Konsens finden

Fehlen politischer Wille und der nötige Elan?

müssen.“ Das Verschieben des Themas in eine Kommission ist für den Berliner Mieterverein (BMV) „ein gefährliches Verzögern auf Kosten der Mieter:innen“, so Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Die nötigen Reformvorschläge liegen seit Jahren auf dem Tisch – gefragt ist jetzt politischer Wille und sofortiges Handeln, nicht Stillstand bis 2027.“ Positiv bewerten die Mieterverbände, dass Indexmieten, möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietungen eingeschränkt, der Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen um fünf Jahre verlängert und das Vorkaufsrecht der Städte und Gemeinden gestärkt werden soll. Der Kündigungsschutz soll so verbessert werden, dass bei Zahlungsverzug eine Schonfristzah-

Schritt nach vorn oder zurück?

Die Wohnungswirtschaft bewertet den Koalitionsvertrag sehr unterschiedlich. Der GdW Bundesverband bejubelt ihn als „riesigen Schritt nach vorne“, er stehe für „mehr und schnelleren bezahlbaren Wohnraum“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Er begrüßt ausdrücklich, dass zu Fragen des Mietrechts eine Kommission eingesetzt werden soll: „Hier wurden die Sorgen der Wohnungswirtschaft anerkannt, indem zunächst weder die Kappungsgrenzen abgesenkt noch die Länderöffnungsklausel bei der Mietpreisbremse eingeführt werden und damit kein Weg für einen Mietendeckel durch die Hintertür geebnet wird.“ Der Verband Haus & Grund sieht hingegen einen „Rückschritt für das Bauen und Wohnen in unserem Land“, so Präsident Kai Warnecke. Die mietrechtlichen Vorschläge sind für ihn die Fortsetzung einer „seit zehn Jahren scheiternden Regulierungspolitik“. „Ob Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse oder neue Einschränkungen bei Modernisierungsmieterhöhungen – das sind allesamt alte Forderungen, die sich bereits als wirkungslos oder kontraproduktiv erwiesen haben“, meint Warnecke. Auch die Verbände BFVW und ZIA stoßen sich vor allem an der Mietpreisbremse: Sie erstickt die nötige Investitionsbereitschaft im Keim, schimpft der ZIA. js

Wohnungs- und Mietenpolitik vorgenommen haben, erinnert mehr an ein „Weiter so“ als an einen Aufbruch zu mehr Gerechtigkeit. „Es ist wichtig, dass Wohnen bezahlbar bleibt“, erklärte SPD-Chefin Saskia Esken. „Wir werden die Mietpreisbremse fortsetzen und den sozialen Wohnungsbau deut-



lung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden kann. „Hier ist seit Jahren dringend Handlungsbedarf geboten“, sagt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Mit einer Anpassung der Modernisierungsumlage bei energetischen Sanierungen möchte die Koalition sowohl Investitionen anreizen als auch die Bezahlbarkeit der Miete gewährleisten – wie das aussehen soll, ist noch sehr vage. Die Ankündigung, mehr staatliche Fördergelder in den sozialen Wohnungsbau, für gemeinnützige Träger, barrierefreies Wohnen und energetische Sanierungen auszugeben, ist nicht mit Zahlen unterlegt.

Das große Manko der Koalitionsvereinbarung: Es gibt keine konkreten Maßnahmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen. Lukas Sieben-



Foto: n2/Mike Schmidt



Foto: no /Mike Schmidt

kötten ist enttäuscht: „Weder ein Mietenstopp oder Deckel, noch eine reduzierte Kappungsgrenze oder gar eine Länderöffnungsklausel finden sich im Koalitionsvertrag.“ Die SPD hatte sich in ihrem Wahlprogramm für einen Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten und eine Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf

Rückzieher der SPD beim Mietenstopp

sechs Prozent innerhalb von drei Jahren eingesetzt, konnte sich damit aber nicht durchsetzen. Nach dem Scheitern des Berliner Mietendeckels 2021 hatte sich eine breite Mieterbewegung – nicht nur in Berlin – für einen bundesweiten Mietendeckel stark gemacht. Den will die Bundesregierung nicht umsetzen, und sie will auch den Ländern nicht per Öffnungsklausel ermöglichen, selbst tätig zu werden.

Außerdem fehlt im Koalitionspapier eine Antwort auf das Problem der Eigenbedarfskündigungen – laut

BMV eine Bedrohung für Zehntausende Mieter:innen. „Dass der Missbrauch von Eigenbedarfskündigungen weiterhin ignoriert wird, ist ein gravierendes Versäumnis“, betont Sebastian Bartels. Vorschläge, den Eigenbedarf nur für die Selbstnutzung und für Verwandte ersten Grades zuzulassen, prallten offenbar an der CDU ab.

Die Linke kritisiert den Koalitionsvertrag als „mutlos, fantasielos und ohne sozialen Kompass“, so Parteivorsitzende Ines Schwardtner. „Natürlich hat auch die neue Koalition kein Interesse, sich mit der Immobilienlobby anzulegen. Lieber lässt sie die Mieterinnen und Mieter im Regen stehen“, sagt die Linken-Fraktionsvorsitzende Heidi Reichinnek. „Was wir brauchen, ist ein Mietendeckel, damit wir die Mieten einfrieren und absenken können.“ Die Grünen-Fraktionsvorsitzende Katharina Dröge weist darauf hin, dass im Koalitionsvertrag alle Maßnahmen unter Finanzierungsvorbehalt stehen. „Das ist eine Form von unseriöser Politik, vor der wir nur warnen können“, so Dröge. Die Grünen-Abgeordnete Hanna Steinmüller aus Berlin vermisst Regulierungen von Mieterhöhungen, Eigen-



卷之三

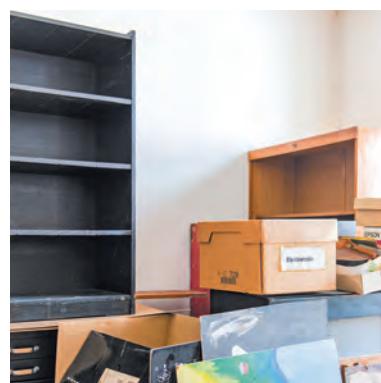


Foto: Sabine Mittmann

bedarfskündigungen und Mietsspiegeln und beklagt eine „gähnende Leere“ beim Klimaschutz: „Wie sollen Mieter:innen vor Preisexplosionen beim fossilen Heizen geschützt werden? Darauf bleibt die neue Koalition Antworten schuldig“, so Steinmüller. „Schöne Worte senken keine Wohnkosten.“ Was im Koalitionsvertrag steht und was tatsächlich umgesetzt wird, sind zwei verschiedene Dinge. „In der letzten Legislaturperiode ist viel Vertrauen in die Arbeit der Regierung verloren gegangen, Mieterinnen und Mieter wurden zum Spielball parteipolitischer Interessen“, beklagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Wir erwarten daher, dass die Interessen der Mieterinnen und Mieter in der neuen Bundesregierung endlich ernstgenommen und die Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag auch zügig umgesetzt werden.“ Das hängt stark davon ab, wie groß der Wille und die Durchsetzungskraft der zuständigen Minister:innen



otos: Nils Richter



sind. Die Ministerien für Justiz, für Wohnen und Bauwesen sowie für Umwelt- und Klimaschutz sollen alle von der SPD besetzt werden.

► Die Koalitions- spitzen von CDU/ CSU und SPD auf dem Weg zur Vorstellung ihres Programms

► Die Fraktionsvorsitzende der Grünen, Katharina Dröge (linke Seite Mitte), nennt den umfassenden Finanzierungsvorbehalt eine „unseriöse Politik“; die Linken-Politikerinnen Schwerdtner und Reichinnek (rechts unten) vermissen den „sozialen Kompass“, und BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels (linke Seite unten) beklagt die anhaltende Bedrohung Zehntausender Mieter:innen durch Eigenbedarf

► Kommt sicher nicht: der Mieten-deckel; bleibt erst einmal so wie sie ist: die Mietpreisbremse; wird um fünf Jahre verlängert; der Um-wandlungsschutz; wird um eine „letzte Rettung“ bei Zah-lungsverzug ergänzt: der Kündigungsschutz

IHK-GESCHÄFTSSTRASSEN-STUDIE

Sicher, sauber, mehr Remmidemmi

Die Nahversorgung steckt in der Krise. Was für den Einzelhandel Umsatzrückgang und am Ende mitunter Geschäftsaufgabe heißt, bedeutet für die Anwohnerschaft immer weitere Wege zum Supermarkt, zur Buchhandlung oder zur Arztpraxis. Hilft da „mehr „Erlebnischarakter in den Einkaufsstraßen“, wie von der IHK vorgeschlagen?

Die Hochzeit- und Event-Unterhalterin DJane Tilly baut ihr Pult auch gern in der Kaufhaus-Abteilung für Damenoberbekleidung auf



Foto: DJane Tilly

Ex-Senatorin ►
Schreiner ist jetzt für den Publikumsverkauf zuständig

„Wir brauchen dringend kreative Nutzungskonzepte gegen Leerstand“, erklärt Manja Schreiner, Ex-Verkehrssenatorin und jetzige Hauptgeschäftsführerin der Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin. Sicherheit, Sauberkeit und einen hohen „Kultur- und Eventanteil“ hält Uwe Timm, Vorstandsvorsitzender der AG City, für den Schlüssel auf dem Weg zu einer lebendigen Innenstadt.

Fehlende Kundenschaft, leere Geschäfte: Steglitzer Schloßstraße

Die beiden stützen sich auf die Ergebnisse der kürzlich vorgelegten bundesweiten Studie „Vitale Innenstädte 2024“, die im Auftrag der IHK Berlin und anderer Wirtschafts-

Akteure durchgeführt wurde. In Berlin wurden drei Einzelhandelszentren untersucht: die Schloßstraße, der Kurfürstendamm und die Hackeschen Höfe. Es handele sich nicht um eine Auswahl nach Problemlage, sondern diese Standorte wollten freiwillig teilnehmen, erklärt die Pressemitarbeiterin der IHK. Die Studie beruht auf der Befragung von Passant:innen, insgesamt 3000 waren es in Berlin. Erstes, durchaus erstaunliches Ergebnis: in der Schloßstraße sowie in den Hackeschen Höfen und Umgebung gehen zu über 90 Prozent Berliner:innen einkaufen. Nur am Ku'damm sind die Auswärtigen in der Mehrzahl. Viele der Befragten nannten Leerstand und Ladensterben als Problem. 51 Prozent sprachen sich für Maßnahmen gegen Leerstand und für Aufwertung aus. 42 Prozent wünschen sich mehr Toiletten. Mit dem Handels- und Erlebnisangebot an den drei Berliner Standorten sind die Befragten überwiegend zufrieden. Nichtsdestotrotz lautet das Fazit der Studie, man müsse die Aufenthaltsqualität verbessern und den Erlebnischarakter

Mehr Schutz für Schuster, Schneiderin & Co

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert seit Langem mietpreisregulierende Vorschriften auch für Gewerbemietner. Denn um das Kleingewerbe zu schützen, braucht es vor allem bezahlbare Mieten. Neben einem verbindlichen Gewerbemietspiegel sind nach Überzeugung des BMV Verbesserungen im Gewerbemietrecht erforderlich, etwa ein Kündigungsschutz. Bisher sind Gewerbemietner:innen ungleich schlechter rechtlich geschützt als Wohnungsmietner:innen. bl

stärken. Eine ganze Palette von innovativen Maßnahmen wird da genannt, von Lichtinstallationen über Kunstobjekte im Schaufenster bis hin zur Kopfhörerdisco. Einige Ideen sind durchaus im Sinne der Anwohnerschaft, etwa Repair-Cafés oder die Ansiedlung kleiner Manufakturen. Aber diese sind nur als temporäre Nutzung gedacht. Dem Kleingewerbe, das unter extrem hohen Mieten leidet, hilft das langfristig nicht. Dabei sind es gerade die kleinen Läden, die einen Kiez lebenswert machen.

Das Kleingewerbe fällt hinten runter

Das Thema Miethöhe wird in der IHK-Studie komplett ausgespart. Von „neoliberalem Stuss“ und der IHK als „Lobby für Besserverdienende“ spricht daher Katalin Gennburg, Sprecherin für Stadtentwicklung der Berliner Linksfraktion. Gründe für die Verödung des Einzelhandels sind aus ihrer Sicht zu hohe Mietforderungen und die Tatsache, dass Leerstände auch noch steuerlich abgesetzt werden können. „Die Versorgungskrise hat fatale Folgen für das Leben in den Nachbarschaften, das



Foto: pa/Christoph Soeder



Foto: Nils Richter

kann man nicht dem Markt überlassen“, sagt sie. „Die Mieten müssen radikal runter, wir brauchen einen Mietendeckel auch für das Gewerbe“, so Gennburg. Birgit Leiß

Knut Beyer ►
von der Ombuds-
stelle bedauert, für
einen guten Teil
der Anfragen nicht
zuständig zu sein



■ Ombudsstelle:
E-Mail
info@ombud-lwu.de
☎ 030-213 0073 00
www.ombud-lwu.de

OMBUDSSTELLE

Eng begrenzter Aufgabenbereich

Die Ombudsstelle für Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen bleibt bislang hinter den Erwartungen zurück. Die Fragen, bei der die Stelle vermitteln soll, sind eng begrenzt. Durchsetzungsmöglichkeiten hat die Ombudsstelle nicht.

Wofür ist die Ombudsstelle zuständig?

Die Ombudsstelle kann zu allen Fragen angerufen werden, die sich aus den speziellen Regelungen für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ergeben. Bei ihnen werden nach dem „Leistbarkeitsversprechen“ Mieterhöhungen gekappt, wenn die Nettomiete 27 Prozent des Haushalteinkommens übersteigt. Modernisierungen dürfen höchstens zu Mietsteigerungen von zwei Euro pro Quadratmeter führen. Außerdem wird der Wohnungstausch unter Beibehaltung der alten Quadratmetermiete ermöglicht. Bei anderen Beschwerden vermittelt die Ombudsstelle den Kontakt zu den Bezirklichen Mieterberatungen oder zu anderen Hilfsangeboten. Die „Wohnraumversorgung Berlin“, inzwischen in „Sicheres Wohnen“ umbenannt, hat die Mieterberatungsgesellschaft asum mit der Ombudsstelle beauftragt. Beratungen sind in Vor-Ort-Büros in Lichtenberg und Charlottenburg, am Telefon oder per E-Mail möglich.

js

Grünen-Politikerin ►
Katrin Schmidberger
hegt den Verdacht,
„dass der Senat
seine Unternehmen
gar nicht richtig
kontrollieren will“

Im ersten halben Jahr wurde die Ombudsstelle von nur 95 Mieter*innen angerufen. Das ergab eine Anfrage der Grünen-Abgeordneten Katrin Schmidberger an den Senat. Zuständig ist die Ombudsstelle für die 360 000 Mietparteien bei Degewo, Gesobau, Gewobag, Howo, Stadt und Land, WBM und Berlinovo. Sie

wird aber nur bei bestimmten Problemen tätig (siehe Infobox). Von den 95 Fällen, die von Mitte März bis Mitte August 2024 bearbeitet wurden, betrafen nur 43 den eigentlichen Aufgabenbereich. 52 Anfragen wurden an andere Stellen weitergeleitet.

Einvernehmliche Lösungen sind rar

Von den 43 angenommenen Fällen ließen sich 23 schon in der Beratung der Ombudsstelle klären. In 20 Konfliktfällen wurde eine Vermittlung mit dem jeweiligen Wohnungsunternehmen gesucht. Eine einvernehmliche Lösung gelang jedoch nur in vier Fällen: Dabei ging es um eine Kündigung, einen Wohnungstausch, eine Mietminderung und um Rückbaukosten. In den anderen 16 Fällen, wo es zu keiner Einigung kam, wurde den Mieter*innen das negative Ergebnis mitgeteilt – und damit ist das Verfahren beendet. Die Ombudsstelle würde gern mehr tun. „Wir haben ein sehr begrenztes Aufgabenfeld“, sagt Knut Beyer, Geschäftsführer der mit der Ombuds-

Foto: Christian Muhrbeck

stelle beauftragten Mieterberatung asum. Viele Mieter*innen kommen mit Beschwerden über Wohnungsmängel, unerreichbare Hauswarte und nicht antwortende Service-Center. „Die müssen wir an andere Stellen verweisen“, bedauert Beyer.

Katrin Schmidberger weiß, dass die Probleme der Mieter*innen von fehlender Instandhaltung, mangelnder Information bis hin zu undurchschaubaren Nebenkostenabrechnungen reichen. „Zu all diesen Themen wäre eine Erweiterung der Aufgabenstellung der Ombudsstelle nicht nur sinnvoll, sondern dringend erforderlich“, sagt die Grünen-Wohnungspolitikerin. „Ich fordere den Senat auf, die Ombudsstelle bedarfsgerecht arbeiten zu lassen und sie mit den notwendigen Kompetenzen auszustatten. Alles andere würde den Verdacht bestätigen, dass der Senat die landeseigenen Wohnungsunternehmen gar nicht richtig kontrollieren will.“ Wenn sich in einem Schlichtungsverfahren das Wohnungsunternehmen nicht bewegt, will Katrin Schmidberger der Ombudsstelle die Möglichkeit geben, die Senatsverwaltung und nötigenfalls auch den Aufsichtsrat des Unternehmens einzuschalten.

Jens Sethmann

Foto: HD_VincentVillwock



stelle beauftragten Mieterberatung asum. Viele Mieter*innen kommen mit Beschwerden über Wohnungsmängel, unerreichbare Hauswarte und nicht antwortende Service-Center. „Die müssen wir an andere Stellen verweisen“, bedauert Beyer.

Katrin Schmidberger weiß, dass die Probleme der Mieter*innen von fehlender Instandhaltung, mangelnder Information bis hin zu undurchschaubaren Nebenkostenabrechnungen reichen. „Zu all diesen Themen wäre eine Erweiterung der Aufgabenstellung der Ombudsstelle nicht nur sinnvoll, sondern dringend erforderlich“, sagt die Grünen-Wohnungspolitikerin. „Ich fordere den Senat auf, die Ombudsstelle bedarfsgerecht arbeiten zu lassen und sie mit den notwendigen Kompetenzen auszustatten. Alles andere würde den Verdacht bestätigen, dass der Senat die landeseigenen Wohnungsunternehmen gar nicht richtig kontrollieren will.“ Wenn sich in einem Schlichtungsverfahren das Wohnungsunternehmen nicht bewegt, will Katrin Schmidberger der Ombudsstelle die Möglichkeit geben, die Senatsverwaltung und nötigenfalls auch den Aufsichtsrat des Unternehmens einzuschalten.

Jens Sethmann



45 JAHRE MIETERBERATUNG IN SANIERUNGSGEBIETEN

Unabhängiges Sprachrohr des Mieterwillens

Vor 45 Jahren startete in Kreuzberg die erste eigentümerunabhängige Mieterberatung. Damit wurden die Interessen der sanierungsbetroffenen Mieter:innen wohl erstmals wirklich ernst genommen – ein unverzichtbarer Teil der behutsamen Stadterneuerung.

**Von kritischen ►
Geistern, die hinter
allem eine feind-
liche Obrigkeit
vermuteten, wurden
auch schon mal die
Mieterberatungen
angegriffen – nur
eines war Konsens:
Neubauten wie Kreuz-
berger Zentrum oder
Märkisches Viertel
waren keine Lösung**

Vor 1980 wurden die Mieter:innen eher als Objekte im Prozess der Stadterneuerung angesehen. Als Sanierung noch „Abriss und Neubau“ bedeutete, galten die Altbau-Bewohner:innen vor allem als Hindernis für die schnelle Abwicklung der Sanierung. Nach dem 1971 beschlossenen Städtebauförderungsgesetz waren zwar für die unmittelbar Betroffenen Sozialpläne vorgesehen. Doch in der Berliner Praxis sah das so aus, dass die als Sanierungs-träger eingesetzten Wohnungsbau-gesellschaften versuchten, den Abrißmieter:innen einen Umzug in ihre Neubausiedlungen schmackhaft zu machen. Dazu gab es regelrechte Werbe-Bustouren. So wurden den Leuten aus dem Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz die

des geplant war, konnte die Stadt nach dem Städtebauförderungsgesetz auf Antrag des Eigentümers die Mietverträge mit einer sechsmonatigen Frist beenden.

Der Unmut über diese Kahlschlagsanierung über die Köpfe der Bewohner:innen hinweg wurde im Laufe der 70er Jahre immer größer. Bausenator Harry Ristock (SPD) gab daraufhin der Sanierungspolitik ab 1977 schrittweise eine neue Richtung: Ein Wettbewerb „Strategien für Kreuzberg“, das Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) und die Ausrufung der Internationalen Bauausstellung (IBA) waren der Anfang für eine sogenannte behutsame Stadterneuerung. In den Häusern, die mit ZIP-Geldern modernisiert werden sollten, wurden im Herbst 1978 erstmals testweise die Wünsche der Mieter:innen ermittelt und dafür gesorgt, dass sie im Sanierungsplan auch berücksichtigt wurden. Aufgrund der guten Erfahrungen beschloss der Senat 1980, für die Betroffenen des neu angelaufenen Landesmodernisie-



Als Baustadtrat der Alternativen Liste (Vor-gängerin der Grünen) bewegte sich Werner Orlowsky („der Dicke“) viel und gern unter den Leuten der Mieter-beratungen, der IBA und der Hausbesetzer – das Thema bei allen: Lassen sich die her-untergewirtschafteten Altbaukieze noch retten?

Vorzüge der Neubauwohnungen auf dem Falkenhagener Feld vorgeführt, für die Weddinger:innen gingen die Werbefahrten ins Märkische Viertel. Ob die Mieter:innen sich die Neubauwohnungen leisten konnten oder ob sie überhaupt umziehen wollten, fragte niemand. Die Sanierungsbetroffenen hatten dem auch wenig entgegenzusetzen, denn es drohte ihnen die zwangsweise Aufhebung des Mietverhältnisses: Wenn der Abriss des Gebäu-



alle Fotos: Michael Hughes

rungsprogramms (LaMod) eine solche Vorgehensweise auch zu finanzieren. Im Januar 1980 startete der aus einer Bürgerinitiative hervorgegangene Verein SO 36 mit zwei fest angestellten Beraterinnen die erste dauerhafte Mieterberatung, die unabhängig von Hauseigentümern und Sanierungsträgern war. Zuständig war die Beratung für das sogenannte Strategiegebiet SO 36, also den Osten Kreuzbergs.

Lieber mit Ofenheizung als weziehen

„Wir sind in die Häuser gegangen, haben uns die Wohnungen angesehen und mit den Mietern gesprochen“, erinnert sich Maren Schulze, eine der beiden ersten Mieterberaterinnen. Das war damals ein völlig neuer Ansatz. Nach einem Jahr zog man eine Zwischenbilanz: Die große Mehrheit der Sanierungsbetroffenen wollte trotz vielfältiger Wohnungsmängel nicht woanders hinziehen. 78 Prozent wünschten sich, in ihrer Wohnung, im Haus oder wenigstens in unmittelbarer Nähe zu bleiben. Fast die Hälfte wollte sogar lieber den alten Standard mit Ofenheizung behalten und allenfalls den



Einbau einer Innentoilette befürworten – nicht aus nostalgischen Grünen, sondern weil sie eine vollmodernisierte Wohnung nicht hätten bezahlen können.

Die IBA richtete ihr Konzept der behutsamen Stadterneuerung nach den Interessen der Mieter:innen aus. „Es kam darauf an, die Voraussetzungen für deren Bleiben zu schaffen“, erklärte IBA-Altbau-Chef Hardt-Walther Hämer. „Das kann zum Beispiel auch den Verzicht auf Zentralheizung und Beibehaltung der Ofenheizung bedeuten.“ Dass es für das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor zunächst keine Mieterberatung gab, nannte der dortige Betroffenenvertreter und spätere Kreuzberger Baustadtrat Werner Orlowsky „ein ungeheuerlich skandalöses Defizit“. 1981, auf dem Höhepunkt der Hausbesetzungswoche, setzte der Senat einen Rahmenvertrag auf: Die Mieterberatungen sollten nicht nur die Sanierungsbetroffenen über ihre Rechte aufklären, sondern auch ihre Bedürfnisse ermitteln, daraufhin Sozialpläne erstellen

und auch deren Umsetzung begleiten. In den Bezirken mit Sanierungsgebieten wurden sechs teilweise neu gegründete Mieterberatungsgesellschaften mit anfangs rund 25 Mitarbeiter:innen tätig.

Die nun fest eingebundene Mieterberatung bedeutete eine erhebliche Beschränkung der bisherigen Eigentümermacht. „Vor allem die Sanierungsträger, die immer der Meinung waren, dass sie das Beste für ihre Mieter tun, versuchten mit Hilfe des Senats die Kompetenzverlagerung wieder rückgängig zu machen“, stellten die Stadtplaner Rainer Bonne und Erwin Zint 1989 fest. So hatte die Eigentümerseite erfolgreich bewirkt, dass nach den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien von 1985 „einfache Maßnahmen“ im Umfang bis 60000 Mark pro Wohnung ohne Mieterberatung durchgeführt werden durften. In der Folge wurden viele Baumaßnahmen beantragt, die wundersamerweise 59999 Mark kosten sollten. Im Laufe der 80er Jahre begann es sich angesichts der wachsenden Wohnungsnot auch zu lohnen, ohne staatliche Fördergelder zu modernisieren. In solchen Fällen war die Beteiligung der Mieterberatung nicht vorgeschrieben.

Mieterberatung im Fokus der Systemkritiker

Zuweilen wurde die Rolle der Mieterberatung als Teil des Sanierungsapparats aber auch hart kritisiert: „Verein SO 36 Hand in Hand mit Staat und Kapital“, war zum Beispiel an einer Kreuzberger Hauswand zu lesen. Im Konflikt mit Hausbesetzer:innen, die Wohnungen von Sanierungsbetroffenen in Beschlag genommen hatten, wurde die Mieterberatung zur Zielscheibe für Bedrohungen und Anschläge. Monatelang mussten die Mitarbeiter:innen hinter verrammelten Fenstern arbeiten, weil die Scheiben immer wieder eingeschlagen wurden. Nach dem Wendejahr 1989 richtete sich die Stadterneuerung stark auf den Ostteil aus. In Kreuzberg konnte der Verein SO 36 nur noch sechs seiner 18 Stellen erhalten und muss-

Dienstleister:innen für ein soziales Berlin

Die Mieterberatungsgesellschaften sind heute auch Sozialforscher, die oft von den Bezirksamtern mit Studien beauftragt werden, etwa für die Frage, ob ein Kiez unter Milieuschutz gestellt werden soll, oder die soziale Lage der Bevölkerung ermittelt werden muss. Sie führen auch Bürgerbeteiligungsverfahren durch oder organisieren für Wohnungsbaugesellschaften den Ablauf von Haussanierungen. Manche haben ihre Tätigkeit auch auf das Quartiersmanagement ausgeweitet. Seit 2018 bieten auch alle Bezirke offene und kostenlose Mieterberatungssprechstunden an. Die meisten Bezirksamter haben damit die bewährten Expert:innen beauftragt, die zum Teil mit dem Berliner Mieterverein zusammenarbeiten.

js

te zwei seiner drei Läden schließen.

Ein Teil der Belegschaft wechselte nach Prenzlauer Berg und baute für die dortigen Sanierungsgebiete eine Mieterberatungsgesellschaft auf. Auch aus den anderen Bezirken setzte eine Ostwanderung ein. So wurde die Tiergarter ASUM in Friedrichshain tätig, das Wedding BfS betreute die Sanierungsgebiete in Mitte und die Schöneberger SPAS beriet auch in Weißensee.

Selbst nach der Abwicklung der ersten großen Nachwende-Sanierungsgebiete bleibt für die Mieterberatungsgesellschaften noch einiges zu tun. So überwachen sie bei den Häusern, die mit öffentlichen Fördergeldern saniert wurden, die Einhaltung der Mietpreisbindung und

Ulrich Lautenschläger war in den 80er Jahren Mieterberater in Kreuzberg – als in den 90er Jahren der Sanierungsschwerpunkt in die Ost-Bezirke verlagert wurde, zog er mit der Mieterberatung nach Prenzlauer Berg



Foto: Christian Muhrbeck

koordinieren die Belegung der Wohnungen mit dazu berechtigten Mietparteien. Da die Bindungen aber nur 20 bis 30 Jahre gelten, schwindet diese Aufgabe aktuell zusehends. Jens Sethmann

CO₂-BEPREISUNG DURCH DIE EU

Fernwärme-Kund:innen zahlen mehr

EU und Deutschland
bepreisen die CO₂-
Emission unterschied-
lich – für die Kunden
großer deutscher
Fernwärmever-
sorger ein Nachteil

Die Höhe der Emissionskosten, die durch das Heizen verursacht werden, ist nicht in allen Haushalten gleich, denn sie ist abhängig vom Wärme- lieferanten. Fernwärmekunden zahlen mehr als jene, die durch kleine Energieanlagen versorgt werden. Noch.



Foto: Hans Schramm GmbH

■ Mehr Informa-
tionen unter:
[www.bew.berlin/
waerme/fernwaerme/
preisaenderungsklausel/](http://www.bew.berlin/waerme/fernwaerme/preisaenderungsklausel/)

Das Berliner Fernwärmennetz ist mit rund 2000 Kilometern Länge das größte Westeuropas und versorgt etwa ein Drittel der Berliner Haushalte. Eine MieterMagazin-Leserin, die an dieses Fernwärmennetz angeschlossen ist, hat der Redaktion nun mitgeteilt, dass sie einen höheren CO₂-Emissionspreis pro Tonne bezahle, als in den Veröffentlichungen des MieterMagazins genannt: „Erst mit Erhalt meiner Heizkostenab-

rechnung für 2023 und dem hierin ausgewiesenen Emissionspreis von 89 Euro je Tonne CO₂-Ausstoß habe ich feststellen müssen, dass wir als Mieter mit dem Dreifachen des Festpreises ... in den Wärmekosten

Emissionshandel auf EU-Ebene schon seit 20 Jahren

belastet sind.“ Zustande kommt das, weil Betreiber großer Energieanlagen am Europäischen Emissionshandels- system (EU-ETS) teilnehmen müssen und damit nicht in den Geltungsbereich des nationalen Emissionshandelssystems fallen, das (noch) einen günstigeren CO₂-Emissionspreis vorsieht, erläutert Susanne Huneke, Leiterin Strategie, Politik und Regulierung der BEW Berliner Energie und Wärme. Die BEW ist die FernwärmeverSORGERIN der Hauptstadt und seit deren Rückkauf durch das Land Berlin von Vattenfall im Mai 2024 in kommunalem Besitz. Anlagen ab einer Leistung von 50 Megawatt (MW) – und damit nahezu

So setzen sich die Fernwärmekosten zusammen

Die CO₂-Kosten sind nur ein kleiner Teil der eigentlichen Heizkosten. Die Fernwärmekosten für einen Standardhaushalt (70 m², Baustandard 90er Jahre, Verbrauch 6300 kWh/Jahr) betrugen für das Verbrauchsjahr 2024 (Mieter:innen- anteil) durchschnittlich rund 1060 Euro (brutto). Der Anteil der CO₂-Kosten nach den gesetzlichen Berechnungspflichten hätte dabei rund 82 Euro (brutto) betragen.

Zu beachten ist jedoch, dass sowohl der Zustand des Gebäudes als auch das Verbrauchsverhalten deutlichen Einfluss auf die Wärme- und die CO₂-Kosten haben.

rm

der gesamte Erzeugerpark der BEW – unterliegen dem Europäischen Emissionshandel, der schon vor 20 Jahren installiert wurde, um den CO₂-Ausstoß zu begrenzen und die Dekarbonisierung voranzutreiben.

„Allerdings waren die CO₂-Preise jahrelang mit unter 20 Euro pro Tonne noch deutlich geringer“, so Susanne Huneke. Ab 2018 begannen die Preise nach oben zu klettern. Ein Grund dafür: Die Emissionen werden über Zertifikate an der Energie-Börse gehandelt. Dort sind die Preise von Angebot und Nachfrage abhängig. Das heißt, sie können steigen oder auch fallen, ebenso wie Preise für Energieträger wie Gas, Öl oder Kohle.

Die Preise für den CO₂-Ausstoß nähern sich an

Neben diesem EU-ETS wurde ab dem 1. Januar 2021 in Deutschland nachträglich ein Preis für den nationalen Emissionshandel festgelegt, der alle fossilen Brennstoffe erfasst. Zu denen zählen Benzin, Diesel, Gas, Heizöl, Kohle ebenso wie die Altstoffverbrennung.

„Es sollte so auch der CO₂-Ausstoß bei kleineren Heizanlagen und beim Verkehr bepreist werden, etwa um Anreize für eine bessere Isolierung von Gebäuden zu schaffen oder das Fahrverhalten zu verändern“, erläutert Susanne Huneke. Dieser Preis wird bislang pro Kalenderjahr gesetzlich festgelegt. 2025 ist er von 45 auf 55 Euro pro ausgestoßener Tonne CO₂ gestiegen.

„Das heißt, dass Fernwärmekunden für ihre CO₂-Emissionen noch immer tiefer als die Energiebeziehenden kleineren Versorger in die Tasche greifen müssen“, so die BEW-Chefstrategin. Doch das könnte und werde sich ändern. „Zum einen unterliegt der Preis an der Börse Schwankungen, zum anderen sollen sich beide Emissionspreise mit der Zeit einander annähern.“ Hinzu kommt, dass mehr und mehr technische Veränderungen ein emissionsärmeres oder sogar CO₂-freies Heizen möglich machen, das dann einer CO₂-Bepreisung erübrigt. Rosemarie Mieder

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtsprechung.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

Stellplatz -Mieterhöhung

1. **Das auf einen einheitlichen Mietvertrag über eine Wohnung und einen Stellplatz zur Anwendung kommende Recht bestimmt sich nach dem wahren, das Rechtsverhältnis prägenden Zweck des Vertrags; dies ist in der Regel das Wohnraummietrecht.**
2. **Der Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der im Mietvertrag gesondert ausgewiesenen Stellplatzmiete bestimmt sich in diesem Fall nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB.**

BGH vom 22.10.2024 – VIII ZR 249/23 –

 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag, mit welchem sowohl die Wohnung als auch der Stellplatz vermietet worden war, enthielt unter anderem folgende Regelung:

- „§ 3 Miete
- 3.1. Die Grundmiete beträgt monatlich 843,03 Euro.
[...]
 - 3.3. Die vom Mieter geschuldete Miete setzt sich demnach zusammen wie folgt:
Grundmiete für die Wohnung: 843,03 Euro
Grundmiete für die Garage/Stellplatz: 50,00 Euro
Vorauszahlung auf Heiz- u. Warmwasserkosten derzeit: 93,60 Euro
Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten derzeit: 131,10 Euro
Monatliche Gesamtmiete derzeit: 1117,73 Euro
 - 3.4. Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558-561 BGB. Sie ist auch während einer etwa vereinbarten festen Ver-

tragsdauer oder der Zeit eines etwa vereinbarten wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.“

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von zuletzt 1062,43 Euro um 117,36 Euro auf 1180,29 Euro und für den angemieteten Stellplatz von 50 Euro um 7,50 Euro auf 57,50 Euro, jeweils mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022.

Zur Begründung nahm er hinsichtlich der Wohnung auf den Mietspiegel 2021 der Stadt München Bezug. Hinsichtlich des Stellplatzes verwies er auf die Mieten für vier Vergleichsstellplätze in Höhe von 60 Euro bis 86 Euro.

Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Der Vermieter er hob daraufhin Zustimmungsklage. Das Amtsgericht verurteilte die Mieter, einer Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung von bisher monatlich 1062,43 Euro auf monatlich 1180,29 Euro zuzustimmen.

In der Berufungsinstanz hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und die Mieter auch zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete für den zu der Wohnung gehörenden Stellplatz von bisher monatlich 50 Euro auf 57,50 Euro verurteilt. Die Revision gegen das landgerichtliche Urteil hatte keinen Erfolg. Der BGH entschied, dass der Vermieter einen Anspruch gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Zustimmung zu der von ihm verlangten (weiteren) Erhöhung der Nettokaltmiete für die streitgegenständliche Wohnung mit Stellplatz um 7,50 Euro hat.

Das Berufungsgericht habe zu Recht angenommen, dass hier ein Mietverhältnis über Wohnräume im Sinne von § 549 Abs. 1 BGB vorliege, auf das die Vorschriften der §§ 558 ff. BGB auch mit Blick auf den Mietanteil für den mitvermieteten Stellplatz anwendbar seien. Denn bei dem Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung und den Stellplatz handele es sich um ein einheitliches Mietverhältnis, bei dem die Nutzung zu Wohnzwecken eindeutig überwiege.

Die gemietete Wohnung und der Stellplatz seien Gegenstand eines einheitlichen Mietverhältnisses. Die in der in Ziffer 3.3. des Mietvertrags enthaltene Ausweisung des auf den Stellplatz entfallenden Mietanteils sei lediglich eine Offenlegung der vermieterseitigen Kalkulationsgrundlage für die verlangte Miete.

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliege, sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolge.

Gemessen hieran handelte es sich bei dem vorliegenden Mietverhältnis auch mit Blick auf den mitvermieteten Stellplatz rechtlich um ein solches über Wohnraum. Die Mieter hätten neben der 93,67 m² großen Wohnung lediglich einen einzelnen Stellplatz angemietet. Auch die sich aus Ziffer 3.3. des Mietvertrags ergebende Verteilung der Gesamtmiete weise auf einen eindeutigen Schwerpunkt der Nutzung des Mietobjekts als Wohnraum hin.

Das Berufungsgericht habe auch zu Recht angenommen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen (§§ 558 ff. BGB) für die vom Vermieter mit Blick auf den Stellplatz verlangte Zustimmung zu einer Mieterhöhung um monatlich weitere 7,50 Euro erfüllt seien.

Insbesondere sei die Heranziehung der monatlich zu zahlenden Entgelte für vier Vergleichsstellplätze zur Begründung der Erhöhung der Nettomiete hinsichtlich des mitvermieteten Stellplatzes in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Zwar würden solche Entgelte in § 558 a Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich als Begründungsmittel genannt. § 558 a Abs. 2 BGB enthalte jedoch keine abschließende Regelung und die in § 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB genannten Entgelte für mit dem Mietobjekt vergleichbare Wohnungen ließen erkennen, dass die Heranziehung von Vergleichsobjekten ein zulässiges Begründungsmittel darstelle.

Das Mieterhöhungsverlangen sei auch materiell begründet, soweit der Vermieter noch die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete um weitere 7,50 Euro begehre.

Offenbleiben könne hierbei, ob die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB beim Vorliegen eines einheitlichen Mietverhältnisses über eine Wohnung und einen Stellplatz durch die Heranziehung eines Mietspiegels für die Wohnung und unter Zugrun-

delegung der ortsüblichen Stellplatzmiete für den Stellplatz bestimmt werden könne oder ob auf die ortsübliche Vergleichsmiete für das gesamte Mietobjekt, also die Wohnung mit dem mitvermieteten Stellplatz, abzustellen sei.

Denn sowohl unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen solchen Stellplatz als auch unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung mit Stellplatz sei das Verlangen auf Erhöhung der Gesamtmiete um weitere 7,50 Euro als berechtigt anzusehen.

Das Berufungsgericht habe eine monatliche Miete für einen vergleichbaren Stellplatz in Höhe von 57,50 Euro als für die Landeshauptstadt München evident ortsüblich angesehen und von der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesehen.

Das Mieterhöhungsverlangen wäre aber auch dann als gerechtfertigt anzusehen, wenn man die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit Stellplatz als Vergleichsmaßstab heranzöge. Denn nach dem Münchener Mietspiegel betrage die ortsübliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung ohne Stellplatz schon 14,58 Euro/m². Vorliegend werde aber „nur“ eine Miete (einschließlich des erhöhten Stellplatzzuschlages) von 13,21 Euro/m² verlangt.

Instanzen-Rechtsprechung

Räumungsvereinbarung

Ein Widerruf einer Räumungsvereinbarung – ohne Hinweis auf das Widerrufsrecht – ist nicht möglich, da sich die Mieter nicht zu der Zahlung eines Preises verpflichten.

LG Berlin II vom 19.2.2025 – 67 S 213/24 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

Langfassung im Internet

Mieter und Vermieter hatten eine Vereinbarung zur Auflösung des Mietverhältnisses getroffen. Als der Mieter zum vereinbarten Termin nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. Im Prozess verteidigte der Mieter sein Wohnen bleiben damit, dass er die Auflösungsvereinbarung zwischenzeitlich widerrufen habe. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter gleichwohl zur Räumung.

Das Landgericht konnte an der amtsgerichtlichen Entscheidung keine Fehler feststellen und führte hierzu aus, dass dem Mieter kein

Recht zum Widerruf der Aufhebungsvereinbarung zur Seite stand.

Die zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung sehe einen späteren Widerruf nicht vor. Aber auch ein gesetzliches Widerrufsrecht ergebe sich weder aus § 355 Abs. 1 BGB, noch aus einer anderen gesetzlichen Vorschrift. Dass liege daran, dass die zwischen den Parteien geschlossene Auflösungsvereinbarung nicht dem Anwendungsbereich des § 312 Abs. 1 BGB unterfalle, da sich der Mieter in ihr nicht „zu der Zahlung eines Preises verpflichtet“ habe.

§ 312 Abs. 1 BGB lautet: „Die Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels sind auf Verbraucherverträge anzuwenden, bei denen sich der Verbraucher zu der Zahlung eines Preises verpflichtet.“ § 312 Abs. 1 BGB stellt also das Eingangserefordernis für die in den folgenden Kapiteln des BGB genannten Widerrufsvorschriften dar.

§ 312 Abs. 1 BGB verlange ausdrücklich – so das Landgericht – die „Zah-

lung eines Preises“ oder eine entsprechende Verpflichtung durch den Verbraucher. Eine solche liege hier aber nicht vor. Insbesondere stelle die Verpflichtung des Mieters zur Räumung der Wohnung keine „Zahlung eines Preises“ im Sinne des § 312 Abs. 1 BGB dar, auch wenn daraus ein geldwerter Vorteil für die Vermieterseite entstehe.

Das Merkmal der „Zahlung eines Preises“ sei in seiner Kernbedeutung erfüllt, wenn der Verbraucher einen Preis in Geld zahlt, um eine Ware, Dienstleistung oder andere Leistung vom Unternehmer zu erhalten. Neben einem Preis in Geld im Sinne eines gesetzlichen Zahlungsmittels seien von § 312 Abs. 1 BGB also nur solche Gegenleistungen erfasst, denen nach der Verkehrsauffassung oder der besonderen Vereinbarung der Parteien Zahlungsfunktion zukomme. § 312 Abs. 1 BGB umfasse daher jede Gegenleistung, die bezeichnet sei und sich nach der Verkehrsauffassung als „Hingabe eines Wertes“ darstelle.

Daran fehle es bei der Verpflichtung zur Räumung einer Wohnung, da diese zwar für den Vermieter einen geldwerten Vorteil darstelle, aber eben nicht beziffert sei und danach nicht die „Zahlung eines Preises“ im Sinne des § 312 Abs. 1 BGB darstelle. Anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass der Vermieter zum Ausgleich der mit der Rückgabe der Wohnung verbundenen Nachteile einen Betrag in Höhe von 30000 Euro an den Mieter zu zahlen bereit war. Diese Zahlung diente lediglich der Kompensation dieser (möglichen) Nachteile des Mieters; sie bezifferte nicht den Wert oder Preis der Räumung.

Da dem Mieter kein Widerrufsrecht zustand, komme es auch nicht darauf an, ob er über ein solches beigelehrt wurde und unter welchen örtlichen und tatsächlichen Umständen die Auflösungsvereinbarung zustande kam.

Treppenlift

Der Anspruch des Mieters nach § 554 BGB auf Duldung des Einbaus eines Treppenliftes im frisch renovierten Treppenhaus ist unter Umständen auch dann nicht ausgeschlossen, wenn der Mieter die vom Vermieter stattdessen angebotenen Ersatzwohnungen im Erdgeschoss ablehnt.

AG Charlottenburg vom 19.05.2023
– 220 C 47/22 –, mitgeteilt von
RA Klaus Henningsen

🔗 Langfassung im Internet

Die Mieter forderten vom Vermieter die Genehmigung zum Einbau eines Treppenlifts im Treppenhaus, wobei sie die Kosten übernehmen wollten. Ein Mitmieter leidet an Multiple Sklerose und ist hochgradig gehbehindert, was durch einen neurologischen Befundbericht und einen Schwerbehindertenausweis belegt wurde.

Der Vermieter bot den Mieter da-raufhin stattdessen zwei Erdgeschosswohnungen als Ersatz an, was die Mieter jedoch ablehnten.

Das Gericht entschied, dass dem Anspruch auf Duldung des Einbaus des Treppenliftes die Ablehnung der

Mieter hinsichtlich der angebotenen Ersatzwohnungen nicht entgegenstehe. Dieses Verhalten der Mieter führe nicht dazu, dass ihr Interesse an der behindertengerechten Nutzung der Wohnung hinter dem Interesse der Eigentümerin am Erhalt des Treppenhauses gemäß § 242 BGB zurücktrete. Grundsätzlich beziehe sich der Schutz des Mieters auf die konkret gemietete Wohnung und nicht auf die Verfügbarkeit einer Wohnung am Mietmarkt. Nur ausnahmsweise könne dem Mieter mit Rücksicht auf die Interessen des Vermieters zugemutet werden, sich eine andere Wohnung zu suchen. Dabei hänge das Gewicht des Bestandsinteresses des Mieters davon ab, in welchem Umfang und zu welchem Preis vergleichbare behindertengerechte Ersatzwohnungen angemietet werden können.

Die Vergleichbarkeit der Wohnungen sei hier allerdings nicht gegeben. Der Vermieter habe den Mieter deshalb 2 Wohnung angeboten, da nur diese gemeinsam in etwa die Größe der gegenwärtigen Wohnung hätten und dem Raumbedürfnis der Mieter entsprechen könnten. Die beiden angebotenen Wohnungen seien jedoch räumlich voneinander getrennt und nur über den der Hausgemeinschaft zustehenden Hausflur miteinander verbunden. Eine interne Verbindung zwischen den Wohnungen bestehe nicht und könne auch nicht hergestellt werden. Insoweit seien diese Ersatzwohnungen mit der derzeit genutzten Wohnung der Mieter nicht vergleichbar. Insbesondere das Sicherheitsbedürfnis spreche dagegen. Durch die Erkrankung des Mitmieters sei es nicht ausgeschlossen, dass dieser auf die Hilfe seiner Ehefrau angewiesen sei, welche durch die Trennung der Wohnungen nicht rechtzeitig erfolgen könne. Dies liege hier schon am Problem der Kommunikation. Durch beide Haustüren und den Flur hinweg müsste der Mieter seine Ehefrau zu Hilfe rufen. Ob diese dies aus der anderen Wohnung schnell genug wahrnehmen könne oder nicht, sei vom Zufall abhängig. Würde man beide Wohnungstüren offenlassen, kön-

te dieses Risiko gemindert werden, dies verletzte jedoch das Recht auf Privatsphäre. Die Mieter müssten es dann hinnehmen, dass alle anderen Bewohner der oberen Etagen, die den gemeinschaftlichen Flur verwenden, entsprechende Einblicke in die Wohnung der Mieter hätten. Nachdem das Gericht ein Sachverständigengutachten eingeholt hatte, das bestätigte, dass der geplante Einbau des Treppenlifts alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt, entschied es, dass die Mieter einen Anspruch auf Duldung des Einbaus des Treppenlifts gemäß § 554 BGB haben. Denn das Interesse der Mieter an einer behindertengerechten Nutzung der Wohnung überwiege hier das Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung des Treppenhauses.

Eigenbedarf einer Gesellschaft

Ist die Vermieterin eine rechtsfähige Gesellschaft i.S.d. § 705 Abs. 2 n.F. BGB kann sie nicht wegen Eigenbedarfs kündigen und zwar weder für sich noch für einen ihrer Gesellschafter bzw. deren Angehörige. Diese Rechtslage gilt für Kündigungen, die nach dem 1.1.2024 Wirkung entfalten sollen.

AG Mitte vom 28.10.2024
– 20 C 151/24 –, mitgeteilt von
RA Nikolaus Krehne

🔗 Langfassung im Internet

Es ging um einen Rechtsstreit zwischen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und ihren Mieter. Die Klägerin, eine GbR, hatte den Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt, um die Wohnung für die Tochter einer Gesellschafterin zu nutzen. Die Mieter widersprachen der Kündigung und argumentierten, dass sie eine unzumutbare Härte für sie darstelle, da sie gesundheitliche Probleme haben und finanziell nicht in der Lage sind, eine neue Wohnung zu finden.

Das Gericht entschied, dass die Kündigung unwirksam ist. Die Neuregelung des § 705 BGB ab dem 1.1.2024 sehe vor, dass eine rechtsfähige Gesellschaft keinen Eigenbedarf für

sich oder ihre Gesellschafter geltend machen können.

Das Gericht wies die Klage daher ab und entschied zugunsten der Mieter.

Anmerkung:

In diesem Sinne hat auch das AG Wedding (*Urteil vom 9.1.2025 – 13 C 5027/24 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke*) entschieden.

⌚ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel (1)

Die von der Vermieterin herangezogenen positiven Merkmale „guter öffentlicher Nahverkehr“ und „gute Nahversorgung“ sind im Mietspiegel 2023 nicht enthalten und auch nicht den dort erwähnten Merkmalen gleichzustellen. Vielmehr ist eine gute Anbindung an den Personennahverkehr in Berlin in den meisten Gebieten gegeben. Deshalb sind die von der Vermieterin „erfundenen“ Merkmale „guter öffentlicher Nahverkehr“ und „gute Nahversorgung“ nicht zugunsten der Vermieterin zu berücksichtigen.

AG Kreuzberg vom 8.8.2024
– 18 C 369/23 –

Anmerkung:

Zum gleichen Ergebnis kommen: AG Mitte (– 117 C 266/24 –) in einem richterlichen Hinweis vom 13.1.2025 und in einem solchen vom 5.3.2025 (– 151 C 282/24 –) sowie das AG Lichtenberg vom 4.2.2025 (– 7 C 5099/24 –) sowie die folgend abgedruckten Judikate.

Berliner Mietspiegel (2)

Zum Wohnwertmerkmal „Gute Versorgungs- bzw. ÖPNV-Lage“.
AG Schöneberg vom 26.2.2025
– 11 C 5194/24 –, mitgeteilt von RA Manfred Lenz

Das Gericht sei zwar berechtigt, Merkmale zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen, die nicht in der Orientierungshilfe aufgeführt sind. Es sei allerdings der Auffassung, dass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bereits bei der Bestimmung der Wohnlage als Indikator ausreichend berücksichtigt worden ist.

Im Übrigen stelle eine Entfernung von 550 m zur nächsten U-Bahn-Station keine überdurchschnittlich gute Anbindung dar.

Fazit: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sei in diesem Fall nicht wohnwert erhöhend.

Berliner Mietspiegel (3)

Zum Wohnwertmerkmal „Gute Versorgungs- bzw. ÖPNV-Lage“.

AG Pankow vom 27.2.2025
– 101 C 5061/24 – mitgeteilt von RAin Birgit Stenzel

Das Gericht führt aus:

„... Die Merkmalgruppe Wohnumfeld ist, der Einschätzung der Klägerin entgegen, keinesfalls besser als neutral zu werten. Dabei kann hier offenbleiben, ob auch solche Merkmale als wohnwertbestimmend gewertet werden können, die in der Orientierungshilfe zum Mietspiegel nicht eigens ausgewiesen sind. Denn das von der Klägerin für sich als wohnwerterhöhende reklamierte Merkmal gute ÖPNV-Anbindung und gute Nahversorgung besteht schon auf der Grundlage des tatsächlichen Klagevorbringens nicht. Die Klägerin hat zur Nahversorgung, hier zur Versorgung der streitgegenständlichen Anschrift in einem Umkreis von ca. 900 m, einen Aldi-Markt, einen Edeka-Markt, einen Netto-Markt und eine Apotheke angeführt. Zur ÖPNV-Anbindung hat sie vorgetragen, dass sich in rund 110 m Entfernung die Bushaltestelle Woelckpromenade und in rund 700 m Entfernung die Straßenbahnhaltestelle Albertinenstraße befindet. Diese Versorgungs- bzw. ÖPNV-Lage könnte man als gut bewerten, befänden wir uns zum Beispiel in Ennepetal-Voerde oder Arnsberg-Niedereimer. Die streitgegenständliche Liegenschaft befindet sich indessen in Berlin, mit der Folge, dass die Versorgung am Maßstab einer Metropole zu messen ist und nach diesem Maßstab mehr als das Übliche bieten müsste, um als wohnwerterhöhend gewertet werden zu können. Hiervon sind wir hier indessen um einiges entfernt.

Die Versorgung mit drei Lebensmittelmarkten und einer Apotheke ist, am Maßstab einer Metropole bewertet, allenfalls durchschnittlich, und die ÖPNV-Anbindung vor dem Hintergrund, dass sich innerhalb von 20 Gehminuten keine einzige U-Bahn-Station und keine einzige S-Bahn-Station befindet, sogar als ausgesprochen dürftig zu werten. Ob Letzteres nicht womöglich sogar eine Abwertung nahelegt, braucht hier nicht entschieden zu werden. Denn selbst mit einer neutralen Bewertung der Merkmalgruppe Wohnumfeld kommt man allenfalls noch auf einen Spannenzuschlag von 80 Prozent und damit auf eine monatliche Nettokaltmiete von höchstens 485,93 (8,776 x 55,37) Euro. Die Beklagten zahlen aber bereits eine monatliche Nettokaltmiete von 495 Euro. ...“

Berliner Mietspiegel (4)

Die Annahme einer besonders guten Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung ist nicht gerechtfertigt, wenn keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, die eine wesentliche Besonderheit begründen würden, weil es sich um eine im Berliner Innenstadtgebiet eher durchschnittlich angeschlossene Wohnung handelt.

AG Charlottenburg vom 11.3.2025
– 203 C 239/24 –, mitgeteilt von RAin Stefanie Schulz

Berliner Mietspiegel (5)

Die Merkmale der Orientierungshilfe sind nicht abschließend formuliert, sodass im Einzelfall weitere, ebenfalls wichtige Merkmale innerhalb der Merkmalgruppen zum Tragen kommen können. So kann eine Berücksichtigung auch dann angemessen sein, wenn ein Merkmal nicht im Wortlaut erfüllt ist, aber im Einzelfall eine vergleichbare Situation vorliegt. Dies trifft auf die von der Vermieterin kreierten Merkmale „Gute ÖPNV-Anbindung“ oder „Gute Nahversorgung“ jedoch nicht zu.

AG Lichtenberg vom 11.3.2025
– 2 C 5114/24 –, mitgeteilt von RAin Birgit Stenzel

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

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße

Zugang im EG bedingt
rollstuhlggeeignet (Stufe 18 cm)

Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlggeeignet (Stufe 5 cm)

Walther-Schreiber-Platz

Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hermannplatz (600 m)

Schönleinstaße (350 m)

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:
Akutberatung nur Montag

Geschäftsstelle Spichernstraße:
Hier keine Akutberatung ohne Termin

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

For consultations in English
please make an appointment.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Spichernstraße (U3 und U9)

Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Frankfurter Allee

Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

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



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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:
mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

Lichtenberg
■ Di 17-19 Uhr
Nachbarschaftshaus
im Ostseeviertel,
Ribnitzer Straße 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
⌚ 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
Achtung: 7. Mai ersatzweise Beratung
in der Ev. Kirchengemeinde Wittenau,
Alt Wittenau 29 b, 13437 Berlin-Wittenau
Vom 14. bis 28. Mai finden keine
Beratungen statt (Bauarbeiten)

Steglitz-Zehlendorf
■ Mi 17-19 Uhr
Mittelhof,
Königstraße 42-43
⌚ Zehlendorf

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

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

MIETERMAGAZIN ONLINE

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

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 Mietenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an.

Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

☎ 030-226 26-187

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ Charlottenburg

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ Wilmersdorf/Schöneberg

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

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

Stadtteilzentrum Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

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.

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 ☎ 030-230 899-42

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,
☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de
☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 173-3860

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.berlin.de/umwelt/themen/laerm

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191,
Fax 030-480 98 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-490 0099 0, Fax 030-490 0099 28,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
■ **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach 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,
beirzte@berliner-mieterverein.de

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,
Fritz Peter Brost
■ Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden zweiten Dienstag eines Monat um 18:30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,
Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden dritten Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:
in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel,
Rico Blochmann, Ursula Niemann
■ Treffen der Bezirksgruppe jeden zweiten Freitag im Monat um 17:30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85,
S- und U-Bhf. Frankfurter Allee

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeniks,
Irina Neuber, Peter Reuscher
■ Kontakt aufnahme 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,
beirzte@berliner-mieterverein.de

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,
Sophie Mödig
Kontakt: 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, Maurizio Graubner

■ 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 Boroviczny,
Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann,
Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 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 beirzte@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

MARKTPLATZ

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

SPENDEN macht tierisch GLÜCKLICH

Der Tierschutzverein für Berlin finanziert Europas größtes Tierheim ausschließlich aus Spenden.



13 Millionen Euro
Fixkosten pro Jahr



über 190
Mitarbeitende



mindestens 1.300 Tiere
zur täglichen Betreuung



durchschnittlich 2.700
Vermittlungen im Jahr



www.tierschutz-berlin.de/spenden



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannte, 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

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

ÖFFENTLICHE AKTION AM DIENSTAG, 3. JUNI 2025, VOR DEM HOTEL INTERCONTINENTAL BERLIN



DEINE
MIETE
IST
IHRE **SUPER-
RENDITE**

Menschen, die monatelang in unbeheizten Wohnungen frieren oder aus ihren Mietwohnungen vertrieben werden. Familien, die jahrelang in viel zu kleinen Wohnungen ausharren, weil sie nichts Größeres finden. Fachkräfte, die in Großstädten keine bezahlbare Unterkunft finden können und stundenlang pendeln müssen. Bezahlbarer und sicherer Wohnraum ist zu einem knappen Gut geworden.

Die Wohnungskrise trifft immer mehr Mieter:innen tagtäglich. Doch des einen Leid ist des anderen Freud. Die Wohnungsnot ist nicht für alle ein Problem: Einige Finanzunternehmen profitieren davon, verschärfen die Not mit ihrem Geschäftsmodell sogar noch und machen damit viel Geld. Ein so zentrales Grundbedürfnis wie Wohnen muss davor geschützt werden.

Der Berliner Mieterverein, der Deutsche Mieterbund, Verdi und das Bündnis Finanzwende rufen dazu auf, die Finanzkonferenz „SuperReturn International“ durch eine öffentliche Aktion zu begleiten.



Am 3. Juni 2025 (vormittags) vor dem Hotel InterContinental Berlin.

www.finanzwende.de/themen/finanzialisierung/die-wohnungsnot-als-superrendite