



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

Juni
6/2025

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

BETRIEBSKOSTEN

**Kontrolle für
Mietende erschwert**

KOSTEN DER UNTERKUNFT

**Mit einem Fuß in
der Obdachlosigkeit**

RECHT

**Der vererbte
Mietvertrag**



Seniorengerechtes Wohnen

**Tut Berlin genug
für ältere Menschen?**

MARKTPLATZ

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/sokd/aobe.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



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

Aktuelles Mietrecht
– mit dem neuen
Heizungsgesetz

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

pwc-Studie: Ohne Wohnungen keine Fachkräfte	6
Langer Tag der StadtNatur:	
Zur Schafschur oder in die Weinregion Britz	6
Delegiertenversammlung:	
Spannung bis weit nach Mitternacht	7
Women in Architecture: Die Bauwende ist weiblich	7
„Blaczko Immobilien“: Klappe für den Geldregen	8
Studie des Umweltbundesamtes: Haushaltsgeräte reparieren lohnt sich	8
Spenerstraße 23 a-e: Plötzlich war die Wand weg	9
Buch: Expertin für das Behaustsein	9
Vergesellschaftung: Chronik einer Verzögerung	10
Modernisierungen bei den LWU: Größte Last auf den schwächsten Schultern?	11
Miniwohnungen zu Maxipreisen	11
Ministerinnen Hubertz und Hubig: Eine Newcomerin und eine Rückkehrerin	12
Grundeigentümer gegen Umwandlungsbündnis: Schlichte Logik	12
Berlin Wohnen 2030: Dicker Brocken Wärmewende	13
„Helfende Wände“: Wohltätiges Hilfsprojekt oder clevere Geschäftsidee?	13

TITEL

Seniorengerechtes Wohnen	
Tut Berlin genug für ältere Menschen?	14

HINTERGRUND

Kosten der Unterkunft:	
Mit einem Fuß in der Obdachlosigkeit	19
Mietvertragsvereinbarungen:	
Nicht alles ist wirksam, was im Vertrag steht	20
Recht: Der vererbte Mietvertrag	22
Apps: Für alle Lebenslagen	23
Splanemann-Siedlung:	
Die ersten Platten – idyllisch und dörflich	24
Digitale Belege für Betriebskosten:	
Kontrolle für Mietende erschwert	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



14

Mal fehlt der Aufzug. Mal ist er für die Nutzung mit altersüblichen Fortbewegungshilfen ungeeignet. Mal fehlt eine unterstützende Pflegekraft. Dann wieder gleichen Wege in Wohnung, Haus und Umgebung einem **Hindernis-Parcours für Senior:innen.**



23

So groß das Angebot an **Apps** für das Handy ist, so groß ist auch dessen Unübersichtlichkeit. Das MieterMagazin stellt ein paar der kleinen Helfer-Programme vor, die Mieter:innen gute Dienste leisten.



24

Eine Friedrichsfelder Siedlung wurde Ende der 1920er Jahre zum Experimentierfeld für **Wohngebäude aus vorproduzierten Beton-Platten** („Großtafel-Bauweise“). Heute steht die Ursprungsidee nur einen Steinwurf entfernt von jenen „Platten“, die 30 Jahre später in der DDR Karriere gemacht haben.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, pixabay/gerald, Nils Richter · Titel: Sabine Mittermeier



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

Leserbriefe

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

Betr.: MieterMagazin 7+8/2024, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Weil jeder Tropfen zählt – Berlin ist auf dem Weg eines nachhaltigen Umgangs mit Wasser“

Man muss es auch wirklich wollen

Ich habe Ihnen mitgeteilt, einen Selbstversuch zur Reduzierung des Wasserverbrauchs durchzuführen. Inzwischen kann ich die Senkung des Wasserverbrauchs zwischen dem Jahr 2020 und dem Jahr 2023 durch Werte der Verbrauchslesefirma belegen:
Verbrauch 2020: 37,14 m³
Verbrauch 2023: 11,28 m³
Die Senkung des Wasserverbrauches ist hauptsächlich auf weniger duschen und die Verwendung einer Bio-Toilette zurückzuführen. Ge-schirrspülen erfolgt bei mir nur händisch. Ein Grauwassersystem ist bei

mir nicht vorhanden, insofern ist die Handhabung nicht kompliziert. Zum Auffangen von Wasser benötigt man lediglich Schüsseln oder Gießkannen. Ich lebe übrigens in einem Ein-Personen-Haushalt.

Einen Wasserverbrauch nur über wassersparende Geräte erreichen zu wollen, reicht nicht. Wichtig ist, dass mehr Menschen ein Bewusstsein für das Wassersparen entwickeln und es auch wirklich wollen. Wir sollten nicht warten, bis unser Trinkwasser wirklich knapp wird.

Kerstin Lösch

Betr.: MieterMagazin 5/2025, Leserbrief von A. Müller: „Ein Stück vom Kuchen“ zum Beitrag in MieterMagazin 11/2024, Seite 20, Jens Sethmann: „Rentenpaket II: Aktienrente auf Mieterkosten?“

Kommt Herr Müller selbst für seine Gewinne auf?

Da beißt sich die Katze in den Schwanz. Vom „Kuchen“ kann Herr Müller nur was abhaben, wenn die Eigentümer regelmäßig auch die Preise, sprich die Miete, erhöhen, denn Instandhaltungen, Abschreibungen von Investitionen und die Gehälter der Mitarbeiter sind schon in der Miete eingepreist. Das heißt, die Wertzuwächse der Aktien und Fonds, die Herr Müller offenbar bei den Immobilienhaien hat, beruhen auf der

Erhöhung seiner Gewerbemiete. Das wird er doch nicht wollen. Vonovia besitzt nicht die Wohnungen, wohl wahr, aber es gibt genug andere, die auch zu Lasten der Mieter handeln. Wohnen soll keine Ware sein. Und Häuser und Wohnungen sollten keine profitorientierten Spekulationsobjekte sein – sondern wenn es geht – immer mit null aufgehen.
Wolfgang Schlenzig

Unvollständige Rechnung

Was das Mitglied A. Müller vergessen hat: Zu den 7 Prozent Inflation kommen noch die Abgaben für die Krankenkasse, Pflegeversicherung, Steuern.

Die Fonds, Aktien, Tagesgeld usw. müssen mindestens 20 Prozent erwirtschaften, damit überhaupt beim Sparer etwas bleibt.

Frank Trometer

Betr.: Wohnungsmangel: Kreative Ansätze für die Wohnraumkrise aus China

Anregung zum Nachdenken

Angesichts der aktuellen Wohnraumkrise möchte ich eine innovative Idee einbringen, inspiriert von einer jungen Frau in China, die sich an die Herausforderungen der steigenden Mieten angepasst hat. Eine 18-Jährige in Zhuzhou hat eine außerge-

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, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Tobias Becker · Fotos/Illustrationen/Bildagenturen: Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, pixabay, iStock · 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 Doppelnummer 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



Dieses „Zuhause mit Zukunft“

(so der Werbe-Slogan der Deutsche Wohnen) entdeckte die MieterMagazin-Leserin Susanne Sitzler im Oktober 2023 in der Kantstraße vor dem Geschäftshaus der Deutsche Wohnen.

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.

wöhnliche Lösung gefunden, indem sie für umgerechnet 6,27 Euro im Monat in einer umgestalteten Toilette ihres Arbeitsplatzes lebt.

Dieses kreative Beispiel zeigt, wie unkonventionelle Lösungen Menschen helfen können, mit schwierigen Umständen umzugehen. Es regt dazu an, auch in Deutschland über alternative Wohnkonzepte nachzudenken. So könnten ungenutzte Räume, einschließlich sanitäre Einrichtungen in Gebäuden wie Sozialämtern, Arbeitsagenturen oder anderen öffentlichen Institutionen zu preiswerten Wohnmöglichkeiten umgestaltet werden, insbesondere für ältere Menschen mit geringem Einkommen.

Eine weitere positive Auswirkung solcher Projekte wäre die Entlastung des Wohnungsmarktes. Insbesondere könnten dadurch mehr Wohnungen für Asylsuchende und Flüchtlinge, einschließlich Menschen aus der

Ukraine, verfügbar gemacht werden. Die Umnutzung und Optimierung bestehender Räumlichkeiten könnte somit nicht nur sozialen Zusammenhalt fördern, sondern auch dringend benötigten Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen schaffen. Ich hoffe, dass dieser Vorschlag Anklang findet und bin überzeugt, dass er zur Verbesserung der Lebensumstände vieler Menschen beitragen würde.
Alex Bauer

Es muss ja nicht unbedingt der Umbau einer Toilette sein, aber wenn Sie, liebe Leserinnen und Leser, auch schon mal eine Idee hatten, was sich gut und mit überschaubaren Kosten von seinem vormals völlig anderen Zweck zu Wohnraum umbauen ließe, dann schreiben Sie uns. Wir veröffentlichen Ihre Gedanken hier auf der Leserbriefseite.
Die Redaktion



Foto: BMV

Zum Geburtstag

Der frühere Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Hartmann Vetter, hat am 27. April seinen 80sten Geburtstag gefeiert. Als Vetter sich 2010 vom Mieterverein in den Ruhestand verabschiedete, lagen 30 spannende und engagierte Berufsjahre hinter ihm. Von der Neuausrichtung des Vereins zur Zeit seines Berufseinstiegs über die Jahre der Wiedervereinigung, wo in Berlin zwei Rechtssysteme, zwei Mietervereine und mancherlei anderes zusammengefügt werden musste bis hin zu den am Ende seines Berufslebens sich abzeichnenden Verwerfungen, die eine von diversen Regierungen unkritisch verfolgte wirtschaftsliberale Gangart auslösten und in die wohnungs- und baupolitische Misere mündete, die heute unisono beklagt wird. Man ahnt, wie Hartmann Vetter die aktuellen Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt heute einschätzen wird. Denn auch während seiner aktiven Zeit lagen auf Mieten- und Baupolitik mehr Schatten als Licht.

Lieber Hartmann, wir wünschen wir Dir – mit ein wenig Verspätung – alles Gute und noch viele gesunde Jahre.

Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter:innen des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins

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, 18. Juni und Mittwoch, 16. Juli 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)*

f 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.

Gut zu wissen

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de
Servicetelefon ☎ 030-226 260

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

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

PWC-STUDIE

Ohne Wohnungen keine Fachkräfte

Der angespannte Mietwohnungsmarkt in deutschen Großstädten wirkt sich auch negativ auf den Arbeitsmarkt aus. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie der Unternehmensberater von PricewaterhouseCoopers (pwc).

Für die Anfang dieses Jahres durchgeführte Studie wurden 4000 Bevölkerungsgruppen zwischen 18 und 65 Jahren in zwölf deutschen Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohner:innen befragt, darunter auch Berlin. Mit eindeutigen Ergebnissen: Jeder Zehnte gab an, den Job schon einmal aufgrund zu hoher Mieten in der Region gewechselt zu haben, 35 Prozent haben nach eigenen Angaben zumindest schon einmal darüber nachgedacht – in Berlin sogar 39 Prozent.



Foto: pa/P5ec

Besonders betroffen von der Entwicklung ist die Gruppe der befragten jungen Berliner:innen zwischen 18 und 34 Jahren: Von ihnen haben bereits 33 Prozent wegen (zu) hoher Mieten schon einmal den Job gewechselt, weitere 46 Prozent haben es in Erwägung gezogen. Das sind die bundesweit mit Abstand höchsten Zahlen. Es verwundert wenig, dass 76 Prozent aller Befragten der Aussage „Ich würde einen Job ablehnen, wenn die Mieten am Arbeitsort viel höher sind als dort, wo ich aktuell lebe“ zustimmten und immerhin 70 Prozent der Aussage „Homeoffice ermöglicht mir, in einer günstigeren Gegend zu wohnen und trotzdem für meinen aktuellen Arbeitgeber zu arbeiten“. 82 Prozent der Befragten gehen davon



Foto: Nils Richter

aus, dass die aktuelle Situation den Fachkräftemangel verschärft, in Berlin sogar 88 Prozent. Etwa zwei Drittel beobachten den Fachkräftemangel beim eigenen Arbeitgeber. Anregungen, wie Unternehmen den „Brain Drain“, das Abwandern von Fachkräften, abmildern können, liefert die Untersuchung gleich mit: 85 Prozent der Befragten fordern, dass Arbeitgeber:innen in Regionen mit hohen Mieten ihren Beschäftigten einen Mietzuschuss zahlen sollen. Auch die Übernahme von Pendelkosten findet bei 81 Prozent Anklang, gefolgt von einer Finanzierung der Homeoffice-Ausstattung

(80 %) beziehungsweise dem Angebot Betriebswohnungen (79 %). Von der öffentlichen Hand wünschen sich die Beschäftigten Wohnungsbauprogramme mit stärkerem Schwerpunkt auf Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen (90 %), die Umwandlung von leeren Büros in Wohnraum (88 %) und die Verschärfung der Mietpreisbremse (83 %). Bei den befragten Berliner:innen kommt eine weitere Idee besonders gut an: Die Aufstockung von Wohneinheiten auf Supermärkten oder Parkhäusern.

Katharina Buri

Die Großbäckerei „Märkisches Landbrot“ hat Fachkräfte schon vor Jahren mit dem Versprechen einer Wohnung angeworben

■ Alle Ergebnisse der pwc-Umfrage unter: www.pwc.de/de/mittelstand/pwc-studie-wohnungsnot-und-die-folgen-fuer-den-arbeitsmarkt-2025.pdf

◀ In der frühen Bundesrepublik waren firmeneigene Wohnungen überall gang und gäbe



LANGER TAG DER STADTNATUR

Zur Schafschur oder in die Weinregion Britz



14./15. Juni 2025:
Tickets kosten 4 Euro,
ermäßigt 2 Euro. Für Kinder
bis 14 Jahren kostenlos. Für die
meisten Veranstaltungen ist
eine Anmeldung erforderlich.

www.langtagderstadtnatur.de

Ticket-Hotline
(030) 2639 41 41

Unter dem Motto „Vielfalt macht glücklich“ will der diesjährige „Lange Tag der StadtNatur“ zeigen, wie facettenreich Berlin ist. Auf mehr als 500 Veranstaltungen an rund 150 Orten kann man beispielsweise erkunden, welche Tiere in unseren Gebäuden wohnen, sich über Bienenhaltung in Schrebergärten informieren oder im Kajak Müll aus dem Landwehrkanal fischen. Zu den Highlights gehören die Live-Schafschur auf dem Tempelhofer Feld mit Bezirksbürgermeister Jörn Oltmann sowie ein Ausflug zur Weinregion Britz. Bei vielen Veranstaltungen kommen Kinder auf ihre Kosten, vom Marienkäferhaus-Workshop bis hin zum Modellieren von Baumgesichtern im Park am Gleisdreieck. Kontrovers könnte es bei einer Führung durch den Görlitzer Park zum Thema öffentliche Beleuchtung werden. Denn Licht bietet zwar Sicherheit, schadet aber Vögeln und Insekten. Der lange Tag der StadtNatur wird alljährlich von der Stiftung Naturschutz Berlin organisiert. bl

DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Spannung bis weit nach Mitternacht

Wieder einmal verlangte die Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins viel Durchhaltevermögen von den 135 anwesenden Stimmberechtigten – diesmal bis weit nach Mitternacht.

Der eigentlichen Delegiertenversammlung geht immer ein öffentlicher Teil voraus, der in diesem Jahr vom Referat des Gastredners Stephan Machulik, SPD-Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz im Berliner Senat, und Grußworten des DMB-Präsidenten Lukas Siebenkotten sowie der DMB-Direktorin Melanie Weber-Moritz geprägt war.

Dem schloss sich der Bericht der Geschäftsführung an, in dem Geschäftsführer Sebastian Bartels zu berichten wusste, dass der BMV im Jahr 2024 um etwa 7000 Mitglieder gewachsen ist. Der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch berichtete, dass der Verein finanziell auf soliden Füßen steht. Den Ehrenamtlichen maß er große Bedeutung zu, ebenso der Mieterbewegung in ganz Berlin.

BMV-Schatzmeisterin Carla Dietrich erklärte die Notwendigkeit der Beitragserhöhung, die es zum 1. Januar 2025 gegeben hat. Eine damit befasste Kommission habe sich in enger Absprache mit den Bezirksgruppen insbesondere auch um eine einheitliche Beitragsstruktur bemüht. Nun gebe es den finanziellen Spielraum für die erforderlichen Aufgaben der nächsten Jahre wie Digitalisierung, Mitgliedergewinnung und Erneuerung der Beratungsstrukturen. Erfreulich sei, dass das Defizit im Be-

Fotos: Sabine Mittermeier

richtsjahr trotz gestiegener Kosten in einigen Bereichen bei weitem geringer ausgefallen sei als befürchtet. Erst zu fortgeschrittenster Stunde wurden dann die wie üblich zahlreichen organisations- und mietenpolitischen Anträge behandelt. Kontrovers diskutiert wurde der Antrag, mit dem einige in verschiedenen Initiativen engagierte Mitglieder dafür eintaten, dass der Verein bei seinem Ausbau der Rechtsberatung auch Kapazitäten für ein kollektives juristisches Vorgehen schaffen sollte. Ferner hatte der Arbeitskreis Nachwuchs, Bewegung, Organisierung beantragt, vier Stellen für die Unterstützung von Miet-Initiativen zu schaffen, damit der BMV den ein-

geschlagenen Weg der Organisierung und Mitgliedergewinnung auch dann weitergehen kann, wenn die externe Finanzierung des sogenannten Kiezprojekts ausläuft. Beide Anträge wurden zu später Stunde angenommen. Wie eine Umsetzung unter Berücksichtigung der Vereinsbelange erfolgen kann, wird nun geprüft.

Zum Ende der Versammlung verspassten dann manche Delegierte ihre letzte Bahn nach Hause – wohl mit ein Grund, dass die Mehrheit der Anwesenden sich dafür aussprach, die Versammlung zukünftig samstags und tagsüber stattfinden zu lassen.

Tobias Becker



Der BMV ist ein wirtschaftlich gesunder Verein ...



... mit einem erfreulichen Mitgliederzuwachs, von dem Geschäftsführer Sebastian Bartels berichtete



Women in Architecture
19. bis 29. Juni,
Programm unter
[www.ak-berlin.de/
baukultur/women-
in-architecture-2025](http://www.ak-berlin.de/baukultur/women-in-architecture-2025)

Wie alljährlich ging es auch 2025 bei der Diskussion um die Anträge lebhaft zu

WOMEN IN ARCHITECTURE

Die Bauwende ist weiblich

Architektur und Stadtplanung sind schon lange keine Männerdomäne mehr. Dennoch sind die vielfältigen Facetten weiblicher Baukultur oft nicht sichtbar. Das Festival „Women in Architecture“ will das ändern und dabei auch die Vernetzung zwischen Institutionen, Verbänden und Initiativen fördern. Das von der Architektenkammer Berlin und der Bundesarchitektenkammer organisierte Festival hatte seinen Auftakt 2021 in Berlin und findet nun erstmals bundesweit statt. 265 Veranstaltungen in ganz Deutschland präsentieren Projekte und Akteur:innen, die sich für mehr Vielfalt in der Baukultur einsetzen. So begibt sich eine Fahrradtour auf die Suche nach den Architektinnen der Hauptstadt. Sie führt unter anderem zu den Wohnungsbauprojekten des IBA Block 2 in der Stresemann- und Dessauer Straße, wo Zaha Hadid, Myra Warhaftig und Christine Jachmann emanzipatorisches Wohnen realisiert haben. Ein interaktiver Stadtspaziergang entlang des „Cafés Achteck“ widmet sich der Frage, ob der öffentliche Raum wirklich für alle zugänglich ist. Die gendergerechte Stadtplanung steht auch im Fokus weiterer Veranstaltungen, etwa in Form der Ausstellung „Die Bauwende ist weiblich“ oder durch einen Dialog mit Expert:innen zum Schumacher-Quartier. bl



„BLACZKO IMMOBILIEN“

Klappe für den Geldregen

Die Küchenklappe eine Dunstabzugshaube? Hinter solch absurdem Einfällen und damit einhergehenden Mieterhöhungsverlangen steckt die Firma Blaczko Immobilien. Mit Tricks wie Scheinverträgen und abstrusen Ausstattungsmerkmalen sollen Kapungsgrenze und Mietpreisbremse umgangen werden. Viele Mieter:innen sind verunsichert.



Die Wohnhäuser in der Reichenberger Straße 140 und 141 sowie in der Lausitzer Straße 15 sind Gebäude aus den 60er Jahren in Einfachbauweise. Eigentümerin ist die Blaczko GmbH Co. Vermögensverwaltungs-gesellschaft KG, kurz Blaczko Im-

mobilien. Von dieser erhielten die Mieter:innen Mieterhöhungsverlangen. Allein das ist merkwürdig, denn vermietet wurden die Wohnungen nicht durch die Blaczko Immobilien, sondern von angeblichen Hauptmieter:innen. Bei diesen handelt es sich um den Mieter:innen völlig unbekannte Personen, hauptsächlich aus dem Rhein-Main-Gebiet. Miet erhöhungsverlangen müssten eigentlich an diese Hauptmieter:innen geschickt werden. Denn dass diese sich derselben Immobilienverwaltung bedienen wie die Eigentümerin, ist zumindest höchst ungewöhnlich. Als Mieter:innen diesen Erhöhungen widersprachen, präsentierte Blaczko ihnen eine Miethöheberechnung, die einiges Erstaunen auslöste. So wurden „Dunstabzugshauben“ in der Küche als wohnwertsteigerndes Merkmal angegeben. Es handelt sich aber um einfache eiserne Klappen in der Wand, die laut Hausverwaltung besser nicht geöffnet werden sollen, weil sich sonst schlechte Gerüche verbreiten können. Auch ein Aufzug



Fotos: Nils Richter

Bei den Mieterhöhungen, die Blaczko Immobilien seinen Mieter:innen in der Reichenberger Straße zukommen ließ, bleiben viele Fragen offen

wurde plötzlich als wohnwertsteigendes Merkmal angegeben, obwohl es sich um ein fünfstöckiges Haus handelt, bei dem das Positivmerkmal im Mietspiegel gar nicht greift. Schließlich wurde selbst ein Supermarkt in der Nähe zur Begründung eines höheren Mietwerts herangezogen. Sämtliche Erhöhungen wurden mit einem Wert von ein bis zwei Prozent berechnet, so dass sich insgesamt Steigerungen von 24 bis 28 Prozent ergaben.
Stefan Klein

STUDIE DES UMWELTBUNDESAMTES

Haushaltsgeräte reparieren lohnt sich



■ In Berlin gibt es für Reparaturen einen öffentlichen Zuschuss von bis zu 200 Euro. Infos unter www.ibb-business-team.de/reparaturbonus/

Liste von Handwerksbetrieben und Repair-Cafés: repami.de

Der Handel wirbt unermüdlich für energieeffiziente Kühlschränke, Staubsauger und andere Haushaltsgeräte. Eine neue Studie des Umweltbundesamtes (UBA) belegt: Sowohl für das Klima als auch für den Geldbeutel ist es statt eines Neukaufs meist sinnvoller, ältere Geräte weiter zu nutzen und bei Bedarf reparieren zu lassen.

Das Öko-Institut Freiburg hat im Auftrag des Umweltbundesamtes (UBA) umfangreiche Modellrechnungen angestellt. Das Ergebnis: Bei einer durchschnittlichen Nutzung im Privathaushalt lohnt es sich in der Regel weder finanziell noch ökologisch, ältere Haushaltsgeräte gegen neue, sparsamere

auszutauschen. Lediglich bei einer intensiven Nutzung und bei sehr alten, ineffizienten Geräten kann ein Neukauf angebracht sein – beispielsweise bei Geschirrspülern und Wäschetrocknern. Bei Kühl- und Gefriergeräten lohnt sich aus ökologischer Sicht der Austausch ab einem jährlichen Stromverbrauch von 340 kWh, für den Geldbeutel

sogar erst ab einem Verbrauch von 560 kWh. Dies, so das Umweltbundesamt, treffe allerdings nur auf sehr wenige Geräte zu. Bei Staubsaugern kommt es vor allem auf die Häufigkeit der Nutzung an. Wird mindestens eineinhalb Stunden pro Woche mit einem 1800 Watt starken Gerät gesaugt, lohnt sich eine Neuanschaffung finanziell. Aus ökologischer Sicht gilt das bereits, wenn mindestens eine Stunde mit 1200 Watt gesaugt wird.

„Die Ergebnisse der Studie sind erfreulich. Bei immer mehr Geräten lohnt es sich, sie möglichst lange zu betreiben. Das spart Geld und ist gut für das Klima“, erklärt UBA-Präsident Dirk Messner.
Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Plötzlich war die Wand weg

Hindernislauf durch Baumaterial und Schutt, täglicher Lärm, allgegenwärtiger Dreck, und dann verschwinden auch noch unvermittelt Wände in der Spenerstraße.

Seit September 2024 ist das Haus Spenerstraße 23 a-e mit mehr als 100 Wohnungen eine Großbaustelle. Das im Blockinnenbereich liegende Grundstück gleicht einem Baustofflager und einer Bauschutthalde. Vor den Eingängen muss man manchmal über herumliegende Gerüstteile steigen, Farbe und Mörtel kleckern von oben herab. Die Menschen mit Handicaps in den behindertengerechten



Foto: privat

Erdgeschosswohnungen brauchen deshalb oft Hilfe, um das Haus zu verlassen, ihre Terrassen können sie schon seit über einem Jahr nicht mehr nutzen. Einen Monat lang war die Zufahrt des Hauses so blockiert, dass der Müll nicht abgeholt werden konnte. Zudem haben offenbar Bauarbeiter über längere Zeit den Keller als Toilette missbraucht.

Der bisherige Tiefpunkt: Als die Bauarbeiter zum angekündigten Fensteraustausch anrückten, rissen sie gleich die ganze Außenwand zum Balkon ab. Markus F.* war geschockt: „Damit hat keiner gerechnet.“ In der Modernisierungskündigung war von einem Wandabriss keine Rede. Die neuen Fenster wurden dann mit Wandmodulen eingesetzt, die nicht richtig passen. Mit den Nacharbeiten für



Foto: Sabine Mittermeier

saubere Wandabschlüsse wurde er auf unbestimmte Zeit vertröstet. Seinen durch das Baugerüst verdunkelten und mit Baumaterial verstellten Balkon darf Mieter F. bis September nicht nutzen. Die Wasserversorgung war schon mehrmals unangekündigt unterbrochen. Die Hausverwaltung, die ihren Namen nicht veröffentlicht sehen will, betont, dass bei der Baustelleneinrichtung „alle relevanten Sicherheitsstandards“ eingehalten wurden. „Die Wege werden stets freigehalten und es wird auf Sicherheit und Sauberkeit geachtet“, erklärt der Niederlassungsleiter, der ebenfalls nicht namentlich genannt werden möchte. Der Wandabriss sei die „bestmögliche Ausführungsvariante“ und

„in der Ausführung angekündigt“ worden.

Bei Beginn der Arbeiten schrieb die Hausverwaltung den Mieter:innen: „Für etwaige Beeinträchtigungen möchten wir Ihnen die Entschädigung in Form einer Mietminderung gewähren.“ Auf die angekündigten Angebote warten die Mieter:innen seit Monaten. Auf MieterMagazin-Nachfrage teilte die Hausverwaltung mit, dass nun „weitgehende Planungssicherheit zu Ausführungszeiträumen“ bestehe und deshalb „entsprechende Angebote erstellt“ werden. „Es entsteht kein Nachteil aus Verzögerung in dieser Hinsicht.“ Auf die Höhe des Mietminderungsangebots darf man gespannt sein.

Jens Sethmann

Baustoffe, Schutt und manches mehr lagert um das Haus in der Spenerstraße

◀ „Bestmögliche „Ausführungsvariante“: Statt einfach die Fenster zu tauschen, haben die Bauarbeiter die ganze Außenwand abgerissen

*Name geändert

BUCH

Expertin für das Behauftsein



Doris Dörrie: *Wohnen*,
Hanser Verlag,
Berlin 2025,
128 Seiten, 20 Euro,
als E-Book 14,99 Euro

Die Filmmacherin und Autorin Doris Dörrie ist weitgereist und hat an vielen Orten gewohnt. Auf ihren unzähligen Reisen nach Japan, Mexiko, Marokko, Südeuropa und in die USA sieht sie, wie eng das Wohnen an die jeweilige Kultur geknüpft ist. In Kalifornien ging sie zu Hausbesichtigungen, nur um sich andere Leben in anderen Räumen auszumalen. Und bei ihrer Arbeit als Filmmacherin wird sie zur Expertin für das Erschaffen künstlicher Wohnwelten. In dem Buch „Wohnen“ nimmt sie uns jetzt mit auf eine ganz persönliche Wohn- und Gedankenreise. So hat Dörrie zum Beispiel für sich selbst festgestellt, dass sie am liebsten und produktivsten in der Küche oder im Bett schreibt – und nicht etwa am dafür vorgesehenen Schreibtisch. Rückblickend fragt sie sich auch, wo ihre Mutter eigentlich ihren ureigensten Raum, ihren Rückzugsraum, gehabt hat. Es gab ihn nicht, er wurde ihr nicht zugestanden. Warum ist das so? Das ist der Anfang von vielen interessanten Selbstbefragungen rund um das „Behauftsein“. Dörrie kümmert sich nicht um angesagte Einrichtungstrends und nimmt keine Wertung Stadt contra Land vor, sondern sie spricht mit ihren persönlichen Wohn-Überlegungen die Lebenserfahrung eines jeden in dessen vier Wänden an. Denn alle sollten idealerweise doch Wohnerxpert:innen in eigener Sache sein. js

VERGESELLSCHAFTUNG

Chronik einer Verzögerung

100000 Euro plant der eher als spärwütig bekannte Berliner Senat für ein Gutachten ein, um ein Gesetz zu prüfen, das nach Ansicht von Expert:innen unnötig ist. Die Chronik einer Verzögerungstaktik.

2021: 59,1 Prozent der Berliner:innen stimmen für die Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne. 2022: Der rot-rot-grüne Senat setzt eine Expert:innenkommission ein. Sie soll die Verfassungskonformität einer Vergesellschaftung prüfen und rechtssichere Wege ausloten. April 2023: Die Giffey-SPD geht trotz rot-rot-grüner Mehrheit eine Koalition mit der CDU ein. Die Koalitionsparteien betonen, den Volksentscheid nicht umsetzen zu wollen, obwohl sie bei der Wahl weniger Stimmen auf sich vereinen konnten als der Volksentscheid.

Juni 2023: Die Senats-Kommission kommt zu dem Schluss, dass die Vergesellschaftung möglich und verhältnismäßig ist.

August 2023: CDU und SPD kündigen ein „Vergesellschaftungsrahmengesetz“ an. Die Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen und der BMV halten dieses Gesetz für eine Verzögerungstaktik. Mitglieder der Expert:innenkommission nennen es überflüssig. Der Senat könnte auf Grundlage des Artikel 15 Grundgesetz ein Vergesellschaftungsgesetz erlassen.

November 2023: Der Senat erklärt, Anfang 2024 ein weiteres Gutachten in Auftrag geben zu wollen, das das geplante Vergesellschaftungsrahmengesetz verfassungsrechtlich prüft. Veranschlagt sind dafür 100000 Euro 2024: „Sparhammer!“ (Berliner Kurier). Der schwarz-rote Senat kün-

Fotos: Christian Muhrbeck



digt massive Kürzungen an. Im Haushaltsjahr 2025 sollen 3 Milliarden Euro eingespart werden.

2025: Das unnötige Gutachten für das unnötige Gesetz soll nicht eingespart werden. In einer Antwort auf eine kleine Anfrage erklärt der Senat Anfang April die Ausschreibung nun „für Ende April/Anfang Mai vorgesehen“ zu haben. Die Ergebnisse sollen „im dritten Quartal 2025“ vorliegen. Der Entwurf für das Vergesellschaftungsrahmengesetz soll „im Jahr 2026“ vorgelegt werden. 2026 findet die nächste Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus statt.

Tobias Becker

Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegner treibt eine klare Entscheidung in sicherem Abstand vor sich her

Anzeige

Finissage
mit Gespräch & Musik
12.06.2025
18:30 Uhr

Eintritt frei

Eintritt frei

Eine Kooperation von

STIFTUNG STADTMUSEUM BERLIN

querstadtein.org

Design: Groupe-Dejour.de

Verlängert bis
Extended until
30.06.2025

Eine Freifläche der Ausstellung BERLIN GLOBAL im Humboldt Forum
An Open Space at the BERLIN GLOBAL exhibition at the Humboldt Forum

BERLIN GLOBAL

Die Berlin Ausstellung im Humboldt Forum
The Berlin Exhibition at the Humboldt Forum

MODERNISIERUNGEN BEI DEN LWU

Größte Last auf den schwächsten Schultern?

Jede zehnte landeseigene Wohnung befindet sich in einem energetisch schlechten Zustand. deren Sanierung dürfe nicht auf Kosten der Mieter:innen gehen, mahnt der Berliner Mieterverein (BMV).

Nach Vorgaben der Europäischen Union sollen die energetisch schlechtesten Gebäude bis 2033 mindestens in die Energieeffizienzklasse E gebracht werden. Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen



Foto: BMV

(LWU) und der quasi-landeseigenen Berlinovo betrifft das über 37 300 Wohnungen, also etwa ein Zehntel des Bestandes. Die Unternehmen planen deshalb, in den nächsten acht Jahren knapp 3,5 Milliarden Euro zu investieren.

Der BMV begrüßt, dass die schlechtesten Gebäude zuerst angegangen werden. „Die nun angekündigte Modernisierungsoffensive darf aber nicht allein auf dem Rücken der Mieter:innen erfolgen“, warnt Geschäftsführerin Wibke Werner. Die landeseigenen Unternehmen dürfen sechs Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen und dabei die Monatsmiete um bis zu zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen. Weil viele Mieter das nicht tragen können, fordert der BMV unter anderem, diese Kappungsgrenze auf 1,50 Euro pro Quadratmeter abzusenken. Außerdem sollten die Förderprogramme ausgeweitet und die Unternehmen dazu gezwungen werden, sie auch zu nutzen, um die Kostenlast für die Mieter:innen so gering wie möglich zu halten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung meint, ohne Mieterhöhun-

gen würde es nicht gehen. „Der Wunsch der Warmmieteneutralität ist nachvollziehbar, lässt sich in der Praxis jedoch faktisch nicht erfüllen“, erklärt Staatssekretär Stephan Machulik. „Umlagefähige Kosten werden gemäß den rechtlichen Vorgaben auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt.“

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), der auch die Landeseigenen vertritt, hält nichts von der BMV-Forderung zur Absenkung der Kappungsgrenze. „Bereits die Zwei-Euro-Begrenzung ist für die dringend notwendige Sanierungswelle kontraproduktiv“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. „Eine weitergehende Kappung würde in erheblichem Umfang Fördermittelangebote des Bundes oder des Landes voraussetzen.“

Foto: Christian Muhrbeck

„Die energetische Ertüchtigung des Wohngebäudebestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, zu der alle beitragen müssen“, betont hingegen Wibke Werner. Die landeseigenen Unternehmen sollten „Vorreiter für die sozialverträgliche Umsetzung“ sein.

Jens Sethmann



Die Landeseigenen wollen in den nächsten Jahren zehn Prozent ihres Bestandes modernisieren – BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner mahnt, dass die Kostenübernahme eine Gemeinschaftsaufgabe ist

Miniwohnungen zu Maxipreisen



Foto: Christian Muhrbeck

Man ist in Berlin mittlerweile einiges an Mietpreisen gewohnt, aber der Neubau „Havens Living“ setzt dem nochmal eines drauf. Zu Preisen ab 49 Euro pro Quadratmeter kann man die 265 möblierten Mikro-Apartments zwischen dem Rathaus Charlottenburg und der Otto-Suhr-Allee anmieten. Macht 1529 Euro warm für eine 29 Quadratmeter große Mini-Wohnung, wie sie auf dem Gelände rund um das historische, denkmalgeschützte Postgebäude entstanden sind. Michael Müller, ehemaliger Berliner Regierender Bürgermeister, und der Bezirksbaustadtrat Christoph Brzezinski (CDU) lobten das Projekt auf dem Richtfest 2020. Man brauche nicht nur Wohnraum für Familien, sondern auch Kurzzeit-Angebote für Fachkräfte und Universitäten. bl

MINISTERINNEN HUBERTZ UND HUBIG

Eine Newcomerin und eine Rückkehrerin

Die Wohnungs- und Mietenpolitik der Bundesregierung wird in den nächsten vier Jahren von zwei neuen Köpfen geprägt: Die neue Bau- ministerin heißt Verena Hubertz, das Justizressort übernimmt Stefanie Hubig (beide SPD).

Verena Hubertz gilt in der SPD als Senkrechtstarterin. Die heute 37-jährige Betriebswirtin aus Trier zog 2021 erstmals in den Bundestag ein und stieg gleich zur stellvertretenden Chefin der SPD-Fraktion auf. Zuvor war sie Mitbegründerin einer erfolgreichen Koch-App.



Foto: pa/Geisler-Fotopre

Als Mitglied im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen hat sie sich in der vergangenen Legislaturperiode unter anderem für die Aufstockung des Wohngeldes und die Verlängerung der Mietpreisbremse eingesetzt. In der schwarz-roten Regierung übernimmt sie jetzt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen von ihrer glücklosen Parteifreundin Klara Geywitz.

Schon deutlich länger im Politikgeschäft ist die neue Ministerin für Justiz und Verbraucherschutz, Stefanie Hubig. Die promovierte Rechtswissenschaftlerin war schon von 2000 bis 2008 Referentin im Bundesjustizministerium und ab 2014 Staatssekretärin bei Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD). Nach einer Zwischenstation ab 2016 als Bildungsministerin von Rheinland-Pfalz kehrt sie mit der Übernahme des Bundesjustizministeriums nicht nur zurück nach Berlin, sondern auch in ihr altes Ressort.



Foto: pa/Hannes P. Albert

Die Juristin Hubig übernimmt den Ministerin-Posten von Interimsminister Volker Wissing

Für das Mietrecht ist ein engagiertes Justizministerium besonders wichtig. Durch den letzten Amtsinhaber Marco Buschmann (FDP) sind Mietrechtsverbesserungen systematisch blockiert worden. „Für die zuständigen Ministerinnen gilt es nun, den Blick zuerst auf den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau zu richten und die richtige Balance zwischen wohnungspolitischen Anforderungen und mietrechtlichem Schutzbedarf zu finden“, sagt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds (DMB) Melanie Weber-Moritz. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten ergänzt: „Wir sind zuversichtlich und hoffen auf den Schwung der neuen Bundesregierung.“

Jens Sethmann

► Verena Hubertz ist mit großen Schritten im Ressort der Bauministerin angekommen

GRUNDEIGENTÜMER GEGEN UMWANDLUNGSBÜNDNIS Schlichte Logik

Der Beitrag ► im „Grundeigentum“ dürfte aus der Feder von dessen Geschäftsführer Dieter Blümmel stammen

Im Bündnis „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen“ haben sich neun Baustadträt:innen aller Parteien unter anderem mit dem Berliner Mieterverein zum gemeinsamen Handeln verabredet. Der Eigentümerverband Haus & Grund polemisiert in seiner Mitglieder-Zeitschrift gegen diese „Große Koalition“.

■ Bündnis „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen“: www.wohnungsnot-stoppen.de

Dass auch Bezirksstadträt:innen der CDU und der SPD diesem Bündnis beigetreten sind, erzürnt Haus & Grund besonders – haben doch diese Parteien gerade in ihrem Koalitionsvertrag festgehalten, dass sie das Wohnen zur Miete und im Eigentum als gleichwertig ansähen. Ein Engagement gegen die Umwandlung



Screenshot: YouTube/Tolle Immo Talk

von Miet- in Eigentumswohnungen ist damit aus Sicht des Verbandes unvereinbar. „Wieso allerdings Umwandlung zur Wohnungsnot führen soll, kann niemand der am Bündnis Beteiligten erklären“, wird in der Zeitschrift „Das Grundeigentum“ behauptet. „Schließlich geht durch Umwandlung keine einzige Woh-

nung verloren. Nur die Eigentümer wechseln“, so die schlichte Logik der Verfasser.

Mit einer verzerrten Statistik versucht man, den Beweis anzutreten, dass das Bündnis fehlgeleitet ist. Während dessen können alle Bündnisbeteiligten sehr gut erklären, warum Umwandlung zu Wohnungsnot führt: Es wechselt nicht nur der Eigentümer, es folgen immer auch Mieterhöhungen, die viele Mieter:innen nicht stemmen können, und früher oder später zusätzlich tausende Eigenbedarfskündigungen. Umwandlung ist ein riesiger Verdrängungsmotor, der günstige Wohnungen teuer macht und Menschen aus der Innenstadt vertreibt.

Jens Sethmann

Dicker Brocken Wärmewende

Wie gelingt eine sozialverträgliche Wärmewende im Berliner Wohnungsbestand? Um diese Frage ging es am 13. Mai beim zweiten Diskussionsforum „Berlin Wohnen 2030“.

Beim Klimaschutz hängt der Gebäudedebereich noch weit hinter den Zielen zurück. Die Wärmewende voranzubringen, ohne die Mieter:innen zu überfordern, „das ist schon ein dicker Brocken“, sagte der Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Rainer Tietzsch, der zur Diskussion eingeladen hatte.

Grundsätzlich gibt es zwei Ansätze: den Energiebedarf der Häuser durch bauliche Maßnahmen zu verringern und die benötigte Energie klimaneutral zu erzeugen. Uwe Bigalke von der Deutschen Energieagentur (dena) stellte einige der 100 Projekte vor, in denen die dena serielles Sa-



Fotos: Sabine Mittermeier

nieren erprobt hat, also die energetische Erneuerung größerer Wohnungsbestände mit vorgefertigten Elementen. „Durch die Skalierung können wir die Kosten senken“, erklärte Bigalke. „Wir müssen die Gebäudesanierung attraktiv machen: einfach, schnell, bezahlbar und gut.“ Serielles Sanieren würde sich für 20 bis 30 Prozent der Gebäude gut eignen.

Die Erzeugerseite vertrat Susanne Huneke von der landeseigenen Berliner Energie und Wärme (BEW). Die BEW versorgt rund ein Drittel der Stadt mit Fernwärme und muss bis 2045 klimaneutral werden. Fern-

wärme gilt in dichtbebauten Städten als die erste Wahl, der erforderliche Netzausbau bringt aber die Kapazitäten der Kraftwerke an ihre Grenzen. „Der große Hebel sind die Bestandsgebäude“, sagte Susanne Huneke. „Je effizienter die Gebäude sind, desto weniger Leistung brauchen wir.“ So können mit den bestehenden Kapazitäten mehr Haushalte angeschlossen werden.

„Wir brauchen von allem alles, so gut es irgendwie geht“, stellt Uwe Bigalke fest. Ohne Fördergelder wird man die Klimaschutzziele nicht erreichen – darüber waren sich alle einig. Jens Sethmann

„Um den Kollaps der Netze zu verhindern, braucht es energieeffiziente Gebäude“, BEW-Mitarbeiterin Susanne Huneke (Bildmitte)



Berlin Wohnen 2030: www.berliner-mieterverein.de/wohnen2030.htm

„HELPENDE WÄNDE“

Wohltätiges Hilfsprojekt oder clevere Geschäftsidee?

Die Plattform „Helfende Wände“ soll Wohnraum für Geflüchtete vermitteln. Doch hinter dem Hilfsprojekt steckt ein teures Geschäftsmodell mit Mieten weit über dem Bürgergeldsatz.

Das Projekt „Helfende Wände“ ist eine Initiative von „Wunderflats“ und der gemeinnützigen Organisation ProjectTogether, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) und der Europäischen Union entwickelt wurde.

„Helfende Wände“ ist eine digitale Plattform, die Wohnraumgeber:innen mit Geflüchteten zusammen bringt. Private Vermieter:innen können dort WG-Zimmer, Gästezimmer, Privatwohnungen, Serviced Apartments oder Hotelzimmer anbieten. Geflüchtete können nach passenden Unterkünften suchen und diese direkt über die Plattform buchen. Bei näherem Hinsehen trübt sich allerdings das schöne Bild. Wunderflats‘ sonstiges Geschäftsmodell ist es, mit ausgeklügelter Vertragsgestaltung möblierte Wohnungen zu weit überhöhten Preisen zu vermitteln, und dieses Modell wurde auf „Helfende Wände“ übertragen: Unter den 27 im Mai 2025 angebotenen Zimmern, Wohnungen oder Häusern finden sich sieben zu „0 Euro“. Welche näheren Bedingungen hier vorgesehen sind, ist

Es scheint, dass den „Helfenden Wänden“ das bekannte lukrative Geschäftsmodell von Wunderflats zugrunde liegt

den Anzeigen nicht zu entnehmen. Die restlichen Angebote sind, ganz nach Wunderflats‘ Geschäftsprinzip, Komplettangebote mit einer Bruttowarmmiete inklusive Strom und Internet. Die Quadratmeterpreise erreichen hier schwindelerregende Höhen von 20, 40 und fast 50 Euro. Sie liegen in jedem Fall weit über der Höhe, die im Rahmen des Bürgergeld-Bezugs für eine Unterkunft vorgesehen ist. Möglich ist dies, da im ersten Jahr des Anspruchs die tatsächlichen Kosten ohne Prüfung übernommen werden. Trotz der horrenden Mietkosten, die „Helfende Wände“ verursacht, ist man beim BAMF überzeugt: Durch diese Unterstützung werde die Integration von Geflüchteten gefördert und die Entlastung der Kommunen bei der Unterbringung erleichtert.“ Stefan Klein



Foto: Nils Richter



Seniorengerechtes Wohnen

Tut Berlin genug für ältere Menschen?

Laut Zensus 2022 wohnen rund 920 000 der über 65-Jährigen in einem der etwa 430 000 Senior:innenhaushalte der Stadt.

In fast einem Viertel dieser Haushalte leben mobilitätseingeschränkte ältere Menschen – viele von ihnen unter Bedingungen, die einen Alltag mit körperlichen oder gar geistigen Einschränkungen nicht gerade erleichtern: Da liegen Stufen, wo keine sein müssten, der Schritt auf den Balkon wird mit einer viel zu hohen Schwelle zur Stolperfalle. Rollatoren passen nicht durch zu schmale Türen, die wenigen Steckdosen liegen an schwer erreichbaren Stellen, und wenn statt der Badewanne doch schon eine Dusche eingebaut wurde, hat die oft einen viel zu hohen Einstieg. Laut Berliner Wohnraumbedarfsbericht 2025 klafft eine gewaltige Versorgungslücke: In der Hauptstadt fehlen etwa 57 000 barrierearme oder -freie Wohnungen. Diese Zahl wächst stetig: Bis 2040 wird mit einer Zunahme von weiteren 13 000 Haushalten gerechnet, in denen mobilitätseingeschränkte Menschen leben werden.

W er über Jahrzehnte in einer Wohnung wohnt, hat meist die Dinge seines ganzen Lebens um sich versammelt. Bei Gundel Riebe gehört die DDR-Schrankwand „Karat“ dazu, sind Regale mit zahllosen Büchern gefüllt, hängen Fotos an den Wänden, stehen Mitbringsel von ihren Reisen im Regal. Seit 1987 lebt die heute pensionierte Diplom-Chemikerin in einem Friedrichshainer Plattenbau.

Im Rennen um eine Wohnung sind die Älteren im Nachteil

Sie erinnert sich gut an das Glücksgefühl, als die vierköpfige Familie endlich diese Neubauwohnung zwischen all den Altbauten bekam. So hatte sie immer wohnen wollen: Mittendrin. Hier erlebte sie aufregende Zeiten: die Wende, die Straßenschlachten um besetzte Häuser in der nahen Mainzer Straße, eine sich wandelnde Frankfurter Allee. Aber irgendwann waren die Kinder



alle Fotos: Sabine Mittermeier



Aufzug, barrierefreie Sanitärräume und die Möglichkeit zum nachbarschaftlichen Miteinander sind häufig auch dort nicht anzutreffen, wo Seniorenfreundlichkeit auf der Fahne steht

aus dem Haus, ihr Mann starb. Heute lebt die 74-Jährige allein in der Wohnung. Noch immer steht sie mit beiden Beinen im turbulenten Berliner Leben: Seit 1990 engagiert sie sich im Berliner Mieterverein für die Interessen der Mieter:innen, inzwischen als Mitglied im Vorstand des Vereins. Aber wäre nicht vor Jahren im Haus ein Fahrstuhl eingebaut worden, sie hätte inzwischen Mühe, die 6. Etage zu erreichen.

„Ich frage mich, wie viele Senior:innen in oberen Etagen wohnen und kaum noch oder gar nicht mehr nach draußen kommen“, sagt Laura Romeu Gordo. Sie ist stellvertretende Leiterin des Deutschen Zentrums für Altersfragen (DAZ), das sich seit über 50 Jahren mit dem demografischen Wandel, seinen Folgen und Herausforderungen beschäftigt. „Diese Menschen vereinsamen und werden nach und nach unsichtbar“, so die Altersforscherin.

Wie viele sind es, die keinen Ausweg aus einer unhaltbaren Situation fin-

den? Angewiesen ausschließlich auf Besuche eines Pflegedienstes, die Hilfe netter Nachbarn, die freie Zeit ihrer Kinder? Aber selbst wenn ältere Menschen umziehen wollten, weil sie altersgerecht wohnen möchten: Sie treffen auf einen Mietwohnungsmarkt, der sie finanziell in aller Regel überfordert.

„In diesem Wettbewerb sind die Älteren ganz eindeutig im Nachteil“, sagt Laura Romeu Gordo. Der Mietwohnungsmarkt ist dynamisch, ver-



langt schnelle Entscheidungen und oft auch, dass man sich durchsetzt gegenüber einer großen Konkurrenz. Wer nicht selbst digital unterwegs ist und keine Kinder hat, die das übernehmen, bleibt von vornherein außen vor. Hinzu kommt, dass man mit dem Alter unflexibler wird, so Wissenschaftlerin Romeu Gordo.

„Ältere Menschen stellen tendenziell höhere Anforderungen an Vermietungsprozesse als jüngere Generationen, weil sie langsamer und weniger opportunistisch entscheiden“,

Gefangen in selbst geschaffenen Verhältnissen

heißt es in einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem vergangenen Jahr, die der Wohnungswirtschaft Praxisansätze liefern will. Der demografische Wandel, so die Studie „Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt“, sei eine Herausforderung – aber eben auch eine Chance für Vermieter:innen und Mieter:innen – wenn diese sich richtig darauf einstellen.

Eine der wichtigsten Fragen dabei lautet: Wie kann der sogenannte Lock-In-Effekt vermieden werden? Gemeint ist die Situation vieler Älterer, die zwar nicht altersgerecht wohnen, von einem Umzug durchaus profitieren würden, ihn aber



Gundel Riebe,
DDR-Schrankwand
„Karat“: Die 74-jährige Mietervereinsaktivistin lebt nach dem Tod ihres Ehemannes allein in der seit 40 Jahren genutzten Wohnung

scheuen, weil sie sich nicht von allem Liebgewordenen trennen möchten, nicht wissen, wie sie den Aufwand allein bewerkstelligen sollen – und für die ein Umzug aufgrund des Preisgefälles zwischen Bestands- und Angebotsmieten ohnehin kaum infrage kommt. Erleben sie dann ei-

Bezahlbar leben im gewohnten Kiez



Die ersten Seniorenwohnhäuser zu Beginn der 1970er Jahre in Kreuzberg waren deutschlandweit einzigartig. Sie sollten alten Menschen in der ummauerten Stadt würdige Lebensbedingungen bieten: einfache, aber bezahlbare Wohnungen in vertrauter Umgebung, Zugang zu Hilfen und einer Gemeinschaft im Haus. Über 50 Jahre hat sich das bewährt – auch wenn es immer wieder ein Auf und Ab gab: So wurden zum Beispiel Häuser aus kommunalem Bestand an private Vermieter verkauft, Hilfeleistungen gestrichen und Apartments auch an Nicht-Senior:innen vergeben. Aber aus der Mode gekommen sind sie nicht. So betreibt die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) derzeit drei Seniorenwohnhäuser, eins davon in der Koppenstraße. Die rund 70 Wohnungen sind zwischen 43 und 76 Quadratmetern groß (Nettokaltmiete 8,65 Euro pro Quadratmeter), Serviceleistungen können da zugebucht werden. Vor allem aber liegt es mitten im bunten Friedrichshainer Kiez. Mit fünf Seniorenwohnhäusern hat die „berlinovo“ über 430 Wohneinheiten in ihrem Bestand, und zu Beginn 2026 kommt ein weiteres Haus in Marzahn-Hellersdorf dazu. Seine Ausstattung – von der ebenerdigen Dusche über Abstellnischen für Rollatoren bis zu einer Kühlung im Sommer – ist mit den einfachen Standards von früher nicht zu vergleichen, hat aber auch eine Nettokaltmiete von 15 Euro pro Quadratmeter. Das Ziel: Die Senior:innen sollen so lange wie möglich in ihrer eigenen kleinen Wohnung bleiben können – wenn erforderlich, betreut durch einen ambulanten Pflegedienst. Der große Komfort ist gefragt: Wer sich in Berlin um einen Platz in einem Seniorenwohnhaus bewirbt, sollte das rechtzeitig tun. Denn die Wartezeit kann bis zu fünf Jahren betragen.

rm

„Wieviel Senior:innen in oberen Wohnetagen kommen wohl gar nicht mehr nach draußen?“, fragt Laura Romeu Gordo vom Deutschen Zentrum für Altersfragen

nen Sturz oder eine andere dramatische Situation, bleibt oft nur noch das Pflegeheim.

Die Autoren der Studie raten zu langsameren Vermietungsprozessen, die sich gezielt an Senior:innen richten, zu persönlicher Beratung und Umzugshilfen – und nicht zuletzt zu einem deutlich größeren Angebot an preiswertem altersgerechtem Wohnraum.

„Es ist wichtig, Anreize zu schaffen, für einen Umzug zu ermutigen“, stimmt Laura Romeu Gordo zu. Das dürfe jedoch nicht mit der unterschwellige Absicht verbunden sein, dass „die Alten jetzt mal Platz machen sollen“. Die Diskussion um die Verteilung von Wohnraum könnte sie durchaus verstehen. Die müsse sich aber an alle richten, auch an Jüngere.



Seniorenvertreterin Mathilde Kannenberg versteht Vermieter:innen nicht, die altersgerechte Umbauten nicht zulassen: „Bezahlt wird das ja von den Mietern selbst“

Erhalte jemand, der sein halbes Leben in einer Mietwohnung gelebt hat, plötzlich das Signal von der Gesellschaft, dass er da raus soll, weil ihm so viel Wohnraum gar nicht zu stehe, dann ist das nichts anderes als Altersdiskriminierung.

Nadja W. hatte keine Wahl. Nach dem Tod ihres Mannes wurde ihr

„Die absurd Mieten sind das größte Problem bei der Wohnungssuche“, erklärt Charlotte Hahn, ehrenamtliche Mitarbeiterin in der Seniorenvertretung Mitte



sehr schnell klar: Die 140 Quadratmeter große Schöneberger Altbauwohnung würde sie allein mit ihrer kleinen Rente und ohne große Ersparnisse nicht halten können. Außerdem lebten ihre drei Töchter nicht mehr in Berlin – für Unterstützung müssten sie weite Wege antreten. Es begann eine nervenaufreibende Suche nach einer Wohnung,

Das Ideal: Selbstständig in einer bezahlbaren Wohnung

in der die 76-Jährige bezahlbar und trotzdem selbstständig und sicher die nächsten Jahre leben konnte. Laura Romeu Gordo hat sich immer wieder in Untersuchungen mit der ökonomischen Situation von Senior:innen in Bezug auf das Wohnen beschäftigt. Besonders mit dem Tod eines Partners oder einer Partnerin kann die sich dramatisch ändern. Neben dem emotionalen Verlust sind die finanziellen Auswirkungen oft gravierend. Die größte Belastung stellen die Wohnkosten dar, die im-





merhin etwa ein Drittel der Konsumausgaben in allen Haushalten ausmachen und die nicht ohne Weiteres gesenkt werden können. Besonders betroffen davon ist die Gruppe der alleinstehenden und auch verwitweten Frauen: „Als der Mietenmarkt stabiler und weniger angespannt war, gab es eine gewisse Sicherheit“, erklärt die Altersforscherin. Wenn die Wohnung zu groß und zu teuer wurde, konnte man immer noch eine kleinere, preiswertere finden, vielleicht sogar im vertrauten Kiez.

Inzwischen treffen Menschen wie Nadja W. auf Angebotsmieten, die steigen und steigen. Laut Wohnungsbedarfsbericht mussten Berliner Haushalte bei der Anmietung einer Wohnung im Mittel fast doppelt so viel Miete pro Quadratmeter aufbringen, wie Personen in bestehenden Mietverhältnissen (+95,4 Prozent). Damit ist die Hauptstadt deutscher Spitzeneiter.

Nadja W. fand nach monatelanger Suche eine 40 Quadratmeter große Wohnung. Es gibt einen grünen Innenhof, ein Fahrstuhl im Haus, alles ist schwellenlos zu erreichen – und mit ihrer aufstockenden Grundsicherung und der Miete vom Sozialamt auch bezahlbar. Allerdings musste sie dafür von ihrem vertrauten Schöneberg nach Hellersdorf ziehen.

„Man findet einfach keine Wohnung mehr in der Nähe, und die absurd Mieten sind das größte Problem“, erklärt Charlotte Hahn. Die ehemalige Lehrerin wohnt seit 1984 in einer kleinen Zweizimmerwohnung nahe der Leipziger Straße: „In die Neubauten ringsum sind seinerzeit Familien mit Kindern eingezogen“, erzählt sie. Jetzt lebe in den großen Wohnungen oft nur noch ein Eltern-

teil allein – nicht zuletzt, weil die Alten nicht wissen, wie sie einen Umzug, geschweige denn einen Wohnungstausch organisieren und bewältigen sollten.

Ohne eine materielle und personelle Unterstützung, etwa durch eine Umzugskoordinatorin oder einen Umzugshelfer, werde sich das Problem kaum angehen lassen.

Zu wenig berücksichtigt: Umbauten verhindern Pflegefälle

„Aber dafür muss ein Budget in Berlin geschaffen werden“, ist Charlotte Hahn überzeugt. Seit vielen Jahren arbeitet sie ehrenamtlich in der Seniorenvertretung Mitte, einem Gremium, das es in allen Berliner Bezirken gibt. Die Arbeit dieser Interessenvertretungen basiert auf dem 2006 beschlossenen Berliner Seniorenmitwirkungsgesetz (BerlSenG). Es soll die Teilhabe der Generation 60+ am Leben in der Stadt sichern und dafür sorgen, dass ihre Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Für Mathilde Kannenberg, Vorsit-

zende der Seniorenvertretung Steglitz-Zehlendorf bedeutet das auch: Der Altbaubestand muss entsprechend umgerüstet werden. „Aber uns erreichen immer wieder Klagen über Vermieter, die das ablehnen“, sagt sie. Obwohl doch die Umbauten – etwa im Bad – in der Regel von den Mieter:innen selbst bezahlt werden. Dass solche Veränderungen auch der Prävention dienen, also einen Pflegefall verhindern können, würde gar nicht berücksichtigt.

Denn ein Zuschuss zum teuren Einbau einer Dusche anstelle der Badewanne wird bisher erst bei einem Pflegegrad gewährt.

◀ Türschwellen und Badezimmergrundrisse in Standardwohnungen erlauben keine Fortbewegung mit Hilfsmitteln



Gutes Wohnen im Alter braucht über die Wohnung hinaus eine passende Infrastruktur, sagt Marion Halten-Bartels, Vorsitzende der Seniorenvertretung Charlottenburg-Wilmersdorf

Das Thema Wohnen im Alter reiche jedoch über die eigenen vier Wände und das Treppenhaus hinaus, ergänzt Marion Halten-Bartels, die Vorsitzende der Seniorenvertretung Charlottenburg-Wilmersdorf. Sie muss sich nur im eigenen Kiez umschauen, den sie seit über 70 Jahren kennt: Wo früher der Lebensmittel-laden war, ist heute ein Reisebüro. Der Bäcker ist einem Delikatessengeschäft gewichen und in die Fleischerei ist ein Italiener eingezogen. „Unsere Straße hat sich zur Restaurant-Meile gewandelt“, erklärt sie. Aber Läden für den alltäglichen Bedarf müssen gerade für alte Menschen zu Fuß erreichbar sein, genau wie die öffentlichen Verkehrsmittel. Sie sind auf gute Gehwege angewiesen, die für Rollatoren und Rollstuhlfahrer an den Übergängen abgesenkt sind. Es braucht Bänke zum Ausruhen, genügend Schattenplätze – und nicht zuletzt saubere öffentliche Toiletten.

Herbert Probst vom Behindertenbeirat des Bezirks Tiergarten-Mit-



◀ Herbert Probst vom Behindertenbeirat spürt die Stolperstellen täglich: „Schon der Eingang zu vielen Wohnhäusern führt über mindestens eine Stufe“

Wohnen mit Win-Win-Faktor

Es ist ein einleuchtendes Konzept: Die Älteren haben oft große Wohnungen, in denen sie allein leben. Die Jüngeren sind – als Student:innen, Azubis oder Zuzügler:innen – neu in der Stadt und auf der Suche nach einer bezahlbaren Bleibe. Der Verein „Sonay soziales Leben“ bringt beides einfach und unkompliziert zusammen. Wer sich auf seiner Internetplattform meldet, wird von dort geleitet: Personen ab 60 können um einen Info-Termin bitten. Die Organisator:innen kommen dann zu ihm oder ihr nach Hause, schauen sich die Wohnung an und klären anhand einer Frageliste und den Bewerbungen der jungen Leute, wer zueinander passen könnte. Dabei spielen Erwartungen wie auch Gewohnheiten eine große Rolle: Warum möchte ein Senior jemanden bei sich haben? Welcher Wert wird auf Ordnung und Sauberkeit gelegt? Haben die Älteren Probleme, wenn Besuch mit heimgebracht wird?

Nicht zuletzt spielen auch Mietvorstellungen eine Rolle, denn „Sonay soziales Leben“ garantiert einen fairen Mietpreis, der sich am Berliner Mietspiegel orientiert.

Im letzten Herbst startete die Generationen-WG Berlin – die ersten zufriedenen WG-Paare sprechen dafür, dass es funktionieren kann. rm

te spürt die Stolperstellen tagtäglich, denn er ist mit seiner stark in ihrer Mobilität eingeschränkten Frau viel in der Stadt unterwegs. „Schon der Eingang zu vielen Wohnhäusern führt über mindestens eine Stufe“, sagt er. Für Rollstuhlfahrer ist schon das meist unüberwindbar. Das größte Problem sieht er jedoch in den Wohnungen: „Aus meiner Sicht ist nur eine völlige Barrierefreiheit altersgerecht“, lautet sein Urteil. Herbert Probst weiß aus Erfahrung, was Pflege in den eigenen vier Wänden bedeutet und was sie erfordert. Wenn es im aktuellen 9. Altenbericht der Bundesregierung heißt: „Ein selbstbestimmtes Leben im Alter setzt, wenn altersbedingte körperliche Einbußen auftreten, barriere-

reduzierten Wohnraum voraus“, dann bringt ihn das auf die Palme. „Es gibt doch auch keinen halben Brandschutz!“



Joachim Jetschmann von der Seniorenvertretung Charlottenburg-Wilmersdorf will nicht länger hinnehmen, dass in Berlin niemand für akute Notfälle von Senioren zuständig ist

Gerade hat Berlin seine Regeln beim Bauen verschärft und verlangt seit Beginn dieses Jahres, dass 75 Prozent der Wohnungen eines Neubaus barrierefrei erreichbar sein und mindestens eine barrierefreie Wohnung je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgestattet werden muss. Ein Fortschritt, sagt Herbert Probst. „Aber das dramatische ist doch: In solche Wohnungen ziehen nicht vorrangig die Älteren, sondern Leute mit einem großen Geldbeutel.“

Seniorenvertretungen als Vordenker für neue Modelle?

Er denkt schon lange mit anderen über eine Alternative nach: Clusterwohnen, bei dem jede Partei ein eigenes kleines Apartment hat und alle zusammen einen großen Gemeinschaftsbereich mit einer geräumigen Küche nutzen, wäre für ihn ideal. Was an Überlegungen und Ideen aus den Seniorenvertretungen kommt, könnte ein Gewinn für Berlin sein. Dafür aber müssen sie in politische Überlegungen einbezogen und in der Praxis auch umgesetzt werden. Dass dies nicht der Fall ist, weiß Joachim Jetschmann von der Seniorenvertretung Charlottenburg-Wilmersdorf aus Erfahrung. Zum Beweis hat er eine Bundesvorschrift auf den Tisch gelegt. Darin geht es um Leistungen der Altenhilfe (SGB XII, § 71), die auch „bei der Beschaffung und zur Erhaltung einer Wohnung, die den Bedürfnissen des alten Menschen entspricht“, bereitge-

stellt werden sollen. Die Vorschrift stammt aus dem Jahr 2005. Umgesetzt worden ist sie von keiner Berliner Landesregierung. Dabei sind von genau dieser Vorschrift wichtige Einzelleistungen bei Notfallhilfen abhängig – etwa wenn ein stark gehinderter Mieter wegen eines kaputten Fahrstuhls wochenlang in seiner Wohnung gefangen ist. Oder wenn eine hochbetagte Mieterin ihre Wohnung zeitweise oder dauerhaft verlassen muss, aber nicht mehr selbst umziehen kann.

Joachim Jetschmann: „Wird der Vermieter nicht tätig, fühlt sich in Berlin niemand zuständig – und das wollten wir nicht länger hinnehmen.“

Der Landesseniorenbeirat – ein Gremium, das sich aus den Vorsitzenden der Bezirklichen Seniorenvertretungen und verschiedenen Organisationen und Vereinen wie auch dem Berliner Mieterverein zusammensetzt – legte deshalb 2023 einen entsprechenden Gesetzesvorschlag auf den Tisch.

„Damit haben wir erreicht, dass derzeit ein Altenhilfestrukturgesetz vorbereitet wird.“ Die Seniorenvertreter:innen dürfen dafür eigene Vorschläge machen. Einbezogen in die Beratungen der zuständigen Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege wurden sie bis zum Redaktionsschluss dieses Beitrages allerdings nicht.

Rosemarie Mieder



KOSTEN DER UNTERKUNFT

Mit einem Fuß in der Obdachlosigkeit

Immer mehr Menschen, die Bürgergeld, Grundsicherung oder eine ähnliche Leistung beziehen, müssen einen Teil der Miete aus eigener Tasche zahlen. Statt endlich realistische Richtwerte für die Wohnkosten festzusetzen, werden die Betroffenen systematisch in die Schwarzarbeit oder Verschuldung getrieben.

■ Der Berliner Mieterverein bietet seinen Mitgliedern eine kostenlose Sozialrechtsberatung. Terminvereinbarung unter 030 226260

543 Euro bruttokalt für eine Zweizimmerwohnung? 752 Euro für eine Vierzimmerwohnung? Finden sich solche Mietpreise in Berlin tatsächlich noch, vor allem wenn man eine Wohnung neu anmieten muss? Die Senatsverwaltung für Soziales hält diese seit 1. Oktober 2023 geltenden Richtwerte für angemessen. Doch die Zahlen belegen: Immer mehr Leistungsbeziehende liegen darüber (hierzu unsere Infobox). Die mit Einführung des Bürgergelds Anfang 2023 praktizierte Karezregelung, wonach bei Neuzugängen zwölf Monate lang die tatsächliche Miete übernommen wurde, ist zum Januar 2024 ausgelaufen. Seitdem bekommen immer mehr Betroffene, die die festgelegten Angemessenheitsgrenzen gemäß AV (Ausführungs-vorschrift) Wohnen überschreiten, Kostensenkungsaufforderungen. Sie

Das Jobcenter ►
spart es sich,
die besonderen
Umstände eines
Einzelfalls zu prüfen

Härtegründe oder andere besondere Umstände vorliegen. Wer beispielsweise nachweisen kann, dass er oder sie sich intensiv um eine andere Wohnung bemüht, bleibt verschont. „Aber das sparen sich die Jobcenter und deckeln ohne Kostensenkungsverfahren“, so Breitkopfs Erfahrung.

Mit der Preisentwicklung halten Berliner Behörden nicht Schritt

Das Problem sind die völlig unrealistischen Obergrenzen. Während in Köln 677 Euro für einen Single-Haushalt und 820 Euro für einen Zweipersonen-Haushalt übernommen werden, sind es in der Hauptstadt 449 beziehungsweise 543 Euro (für den Sozialen Wohnungsbau gelten absurderweise höhere Miet-Richtwerte). Sogar Hannover hat mit 499 und 587 Euro höhere Obergrenzen (jeweils bruttokalt). „In Berlin war die Ausgangssituation das Niedrigpreisniveau der 2000er Jahre“, sagt Michael Breitkopf. Zwar werden die Richtwerte regelmäßig auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels erhöht, aber mit der rasanten Mietpreisentwicklung haben sie nicht Schritt gehalten. Michael Breitkopf berichtet von verzweifelten Ratsuchenden, die irgendwann zwangsgeräumt werden, wenn sie die Differenz zur Miete nicht mehr selber aufbringen können. Sie landen dann in menschenunwürdigen Not-Unterkünften, wo die öffentliche Hand 3000 Euro und mehr im Monat zahlt.

Das Absurde: die Sozialgerichte interessiert die AV Wohnen gar nicht. So wurde durch mehrere Gerichtsinstanzen entschieden, dass die AV Wohnen kein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessen-

Foto: Christian Mühlbeck



Die Wohnkostenlücke

2024 überschritten bundesweit rund 339 000 Bürgergeld-Haushalte mit ihren tatsächlichen Unterkunftskosten (Miete und Heizen) die anerkannten Sätze. Das sind 11,6 Prozent der insgesamt rund 2,39 Millionen Bedarfsgemeinschaften – so das Ergebnis einer Anfrage der Linken-Abgeordneten Caren Lay. Im Vorjahr waren es noch 320 000 Haushalte gewesen. Im Schnitt mussten 118 Euro pro Monat aus eigener Tasche, also durch Einsparung an anderer Stelle der Haushaltskosten, draufgezahlt werden (im Vorjahr: 103 Euro). bl

sollen entweder in eine günstigere Wohnung umziehen oder unvermietet. Eigentlich, so Michael Breitkopf von der Sozialberatung Friedrichshain, müssten die Jobcenter ein aufwendiges Kostensenkungsverfahren durchführen. Dabei wird unter anderem geprüft, ob soziale

heitsgrenzen darstellt, zuletzt vom Bundessozialgericht (BSG vom 3. September 2020 – B 14 37/19). Seitdem werden die Werte der Wohngeld-Tabelle plus ein Aufschlag von zehn Prozent zugrundegelegt. So kommt man zum Beispiel bei einem Einpersonen-Haushalt auf eine Obergrenze von 562 Euro bruttokalt. Neben diesen abstrakten Richtwerten ist darüber hinaus im Einzelfall zu prüfen, ob individuelle Härten vorliegen. „Wer sich gegen die Richtwerte des AV Wohnen wehrt, bekommt vor Gericht fast immer recht“, sagt Julian Hözel, der im Auftrag des Berliner Mietervereins die Sozialrechtsberatung macht. Das Problem: Aus Unkenntnis ziehen die wenigsten vor Gericht – und das hat System, wie nicht nur Hözel glaubt.

Die neue Regierung hat bereits angekündigt, am Bürgergeld und an den hohen Wohnkosten zu sparen. Das verheißt Betroffenen nicht Gutes.

Birgit Leiß

MIETVERTRAGSVEREINBARUNGEN

Nicht alles ist wirksam, was im Vertrag steht

Wer heutzutage einen Mietvertrag abschließt, ist häufig mit Knebelvereinbarungen konfrontiert, die man wohl oder übel akzeptieren muss, will man die Wohnung bekommen. Wir sagen Ihnen, welche Sie getrost unterschreiben können, weil sie ohnehin unwirksam sind, und wo Sie aufpassen müssen.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) hatte man kürzlich den Fall, dass eine Mieterin die Miete für zwei Jahre im Voraus zahlen sollte. Die Wohnung im Ortsteil Prenzlauer Berg war ursprünglich als befristet für zwei Jahre angeboten worden. Nach längeren Verhandlungen war die Vermieterin zu einem unbefristeten



Kein Grund angegeben für die Vertragsbefristung? Das können Sie unterschreiben – es ist ungültig.

Mietvertrag bereit – gegen 40 000 Euro Vorkasse. „Das klingt abenteuerlich“, kommentiert Wibke Werner von der BMV-Geschäftsführung. Sie rät dringend davon ab, solch hohe Mietzahlungen im Voraus zu leisten. Allerdings: Wer sich trotzdem darauf einlässt, hat gute Chancen, das Geld zurückzubekommen. Wie BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski erklärt, kann eine solche Verpflichtung formularvertraglich nicht vereinbart werden, weil sie überraschend (nach Paragraph 305c Absatz 1 BGB) und wohl auch unangemessen ist (nach § 307 BGB). Anders sieht es aus, wenn die Vorkasse individuell zwischen den Vertragspartnern ausgehandelt wurde (zur Unterscheidung unsere Infobox auf Seite 21). Meistens haben die unseriösen Angebote, die beim BMV auf dem Tisch landen, nur ein Ziel: die gesetzlichen Vorschriften zu umgehen und eine höhere Miete herauszuschlagen. Dafür gibt es verschie-

Übliches Ziel: Mehr Miete herausschlagen

dene Maschen. „Am häufigsten haben wir es mit Befristungen zu tun, oft kombiniert mit einer angeblichen Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“, berichtet der Leiter der BMV-Rechtsabteilung, Stefan Schetschorke. Oft handelt es sich um sogenannte Kettenmietverträge. Das heißt: Nach Ablauf eines Vertrags wird wieder ein neuer Vertrag für ein oder zwei Jahre angeboten. Es geht also nicht darum, die Mietenden loszuwerden, sondern mit jedem neuen Vertragsabschluss einen saftigen Aufschlag verlangen zu können. Wenn im Vertrag nicht einmal ein Grund für die Befristung ge-



nannt wird – und das kommt nicht selten vor – kann man das getrost unterschreiben, müsse sich dann allerdings auf Streit mit dem Vermieter einstellen, sagt Rechtsberater Schetschorke. Befristete Mietverträge sind nur in Ausnahmefällen und nur aus bestimmten Gründen zulässig. Dazu zählen Eigenbedarf, geplanter Abriss und der Umbau der Wohnung – dies aber auch nur dann, wenn es sich nicht um Modernisierungsmaßnahmen handelt, die von den Mietenden ohnehin zu dulden sind und die auch in bewohntem Zustand durchgeführt werden können. Die Gründe müssen in jedem Fall im Vertrag genannt werden, ansonsten handelt es sich auto-

Bei exotischen Klauseln zählt jedes Wort

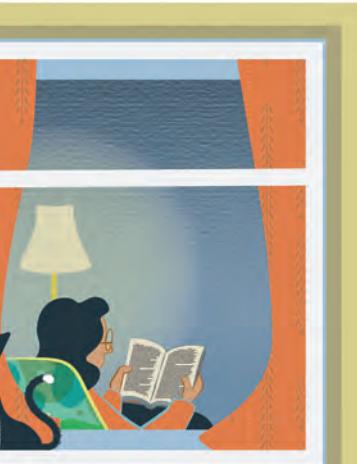
Es hat sich herumgesprochen, dass es Klauseln gibt, die von der Rechtsprechung als unzulässig bewertet werden. Das betrifft zum Beispiel viele Schönheitsreparatur-Klauseln oder ein kategorisches Verbot von Tierhaltungen (weil dann auch Fische oder Vögel untersagt wären). Grundsätzlich gilt: Alles was zwingend im Gesetz steht, kann nicht durch eine Klausel aufgehoben werden. Mietminderung beispielsweise ist ein Recht, das nicht ausgeschlossen werden kann. Zweitens darf der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung nicht beschnitten werden. Können also exotische Klauseln wie „Wäschetrocknen in der Wohnung untersagt“ oder „Musizieren verboten“ getrost ignoriert werden? Grundsätzlich ja, aber für Nicht-Jurist:innen ist das schwierig einzuschätzen. Es kommt auf die genaue Formulierung an.
bl

Häufig wird Wohnungsinteressenten ein teilgewerblicher Mietvertrag aufgezwungen. Begründet der Vermieter das mit einer Nutzung als Home Office, kommt er damit nicht durch.



Wenn wie hier der Weg zum Mietvertrag mit ungewöhnlichen Klauseln und Vorschriften tapeziert ist, empfiehlt es sich, eine Rechtsberatung zu Hilfe zu nehmen.

matisch um ein unbefristetes Mietverhältnis. Relativ häufig werden, so Schetschorke, auch Mietverhältnisse zum „vorübergehenden Gebrauch“ angeboten, weil hier die Mietpreisbremse nicht greift: „Doch nur weil das im Kopf des Vertrags steht, muss das nicht zutreffen.“ Die zulässige zeitliche Befristung ist allerdings juristisch umstritten. Häufig vorkommenden Vermietungen an Studierende für die Dauer eines Semesters oder eines mehrmonatigen Praktikums. Hier ist die Befristung zulässig. Nach vorherrschender Rechtsprechung ist alles über ein Jahr Mietdauer hinaus kein vorübergehender Gebrauch mehr. Und das bedeutet: Es gilt die „Mietpreisbremse“. Kann man einen



solchen Vertrag also ohne weiteres unterschreiben und anschließend die Karte Mietpreisbremse ziehen? „Auf jeden Fall den Vertrag vorher in der Rechtsberatung prüfen lassen“, rät Schetschorke.

Ein anderer Klassiker ist inzwischen ein wenig aus der Mode gekommen: die erzwungene teilgewerbliche Vermietung. Das geht so: Die Miete für den Großteil der Wohnung (es müssen mindestens 50 Prozent sein) orientiert sich an der zulässigen Miete gemäß Mietpreisbremse. Dazu kommt aber ein Zuschlag für eine teilgewerbliche Nutzung der Wohnung, auch wenn diese gar nicht vom Mieter oder der Mieterin beabsichtigt ist. So ließ sich ein Mitglied des BMV notgedrungen auf einen Mietvertrag für eine knapp 50 Quadratmeter große Wohnung für 520 Euro nettokalt plus einem Zusatzvertrag für die teilgewerbliche Nutzung der Wohnung in Höhe von 400 Euro ein. Besonders absurd in diesem Fall: Als angeblich vorgesehene Tätigkeit hat der Vermieter „Home Office“ in den Vertrag geschrieben. Dafür braucht es jedoch weder eine Genehmigung noch eine vertragliche Vereinbarung.

Der Trick mit dem separaten vermieteten Keller

Relativ neu in der Trickschublade: Kellermietverträge. Dabei wird bei Abschluss der Mietvertrags ein gesonderter Vertrag für einen Keller- raum abgeschlossen, natürlich gegen einen Extra-Obulus. Die Gerichte haben das bis vor kurzem als Versuch der Umgehung der Mietpreisbremse gewertet. Doch der Bundesgerichtshof hat das dreiste Vorgehen inzwischen abgesegnet (BGH vom 5. Juli 2023 – VIII ZR 94/21 –). Nur wenn beide Verträge als einheitlich anzusehen sind, sei von einem unzulässigen Umgehungsgeschäft auszugehen. Für die Nicht-Einheitlichkeit können nach Auffassung des BGH unterschiedliche Kündigungsbestimmungen und Mieterhöhungsvereinbarungen sprechen.

Kuriose Mietvertragsregelungen wie „Mietminderung ausgeschlossen“ oder „Besuch nach 22 Uhr verbo-

AGB oder individuell ausgehandelt?

Echte Individualvereinbarungen sind in der Praxis die Ausnahme. Trotzdem berufen sich Vermieter:innen oft darauf. Zu unterscheiden ist zwischen individuell ausgehandelten Vereinbarungen und vorformulierten Vertragsbedingungen. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gibt es nämlich zum Schutz der Verbraucher:innen einige Regelungen zur Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB).

Für Mieter:innen bedeutet das: Wenn etwas im Vertrag steht, was gegen Treu und Glauben verstößt, überraschend oder intransparent (objektiv schwer verständlich) ist oder in anderer Weise gegen das Gesetz verstößt, dann ist diese Regelung ungültig. Das gilt jedoch nur, wenn es sich tatsächlich um eine AGB handelt. Entscheidend ist, dass der gleiche Text mehrfach verwendet wird. Eine individuell ausgehandelte Vereinbarung würde bedeuten, dass sich Vermieter und Mieter quasi an einen Tisch gesetzt und über bestimmte Punkte verhandelt haben.

Echten individuellen Vereinbarungen sind fast keine Grenzen gesetzt. Lediglich sittenwidrig oder illegal dürfen sie nicht sein. bl

ten“ kommen mittlerweile nur noch selten vor. „Früher hatten wir viele private Einzelvermieter, die sich den Mietvertrag aus verschiedenen Formularen selber zusammengebastelt haben“, erklärt Schetschorke. Mittlerweile ist es üblich, vorgefertigte Standardmietverträge zu verwenden. Was nicht heißen soll, dass hier alles korrekt ist. Am besten ist es, vor dem Unterzeichnen den Mietvertrag in der Rechtsberatung checken zu lassen.
Birgit Leiß



alle Illustrationen: Lisa Smith

Ein vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung kann nicht beschnitten werden – was immer Vermieter:innen auch auf ihre Verbotschilder schreiben.

RECHT

Der vererbte Mietvertrag

Was passiert mit dem Mietvertrag, wenn eine Mieterin oder ein Mieter verstirbt? Grundsätzlich gilt: Mietverträge werden vererbt. Dabei gibt es jedoch einiges zu beachten.

Gelegentlich ► gehört zur Hinterlassenschaft eines nahen Verwandten ein Wohnungs-mietvertrag, den Erb:innen unter gewissen Umständen übernehmen können

Lebte der oder die Verstorbene mit anderen Personen zusammen, die ebenfalls Mieter:innen sind, so geht der Vertrag automatisch auf diese über. Bei Alleinmieter:innen haben Ehe- oder Lebenspartner und im Haushalt lebende Kinder das Recht, in den Mietvertrag einzutreten – wenn sie verzichten, auch Lebens-

Sonderfall genossenschaftliches Wohnen

Lebte der oder die Verstorbene in einer Genossenschaftswohnung, gelten alle Regelungen, die das Mietrecht im Todesfall vorsieht. Gleichzeitig greift aber auch das Genossenschaftsgesetz (GenG). In § 77 GenG heißt es: „Mit dem Tod eines Mitglieds geht die Mitgliedschaft auf den Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist.“ Erben treten in diesem Zeitraum in alle Rechte und Pflichten ein – sie sind stimmberechtigt, müssen aber auch fällige Zahlungen leisten. Manche Genossenschaftssatzungen legen darüber hinaus auch fest, dass die Mitgliedschaft durch die Erbenden fortgesetzt werden kann. Endet aber deren Mitgliedschaft nach der gesetzlichen Frist, können diese sich die Anteile, die der oder die Verstorbene eingebracht hat, auszahlen lassen – falls noch Forderungen für Miete oder Betriebskosten offen sind, abzüglich dieser. Die Auszahlung muss nicht sofort, spätestens jedoch ein halbes Jahr nach dem Ende der Mitgliedschaft erfolgen. Auch eine Erbgemeinschaft erbt übrigens nur eine Mitgliedschaft und muss sich dann untereinander einigen, wer stimmberechtigt ist und gegebenenfalls in der Genossenschaft Mitglied bleibt. Erfolgt keine Einigung, verfällt die Mitgliedschaft.

kb

■ Für Geschäftsraummietverträge, die für Büros oder Ladengeschäfte geschlossen wurden, gelten die Schutzvorschriften für Familien- oder Haushaltsmitglieder nach § 563 BGB ff. nicht.

gefährten oder weitere im Haushalt lebende Familienmitglieder. Will kein Anspruchsberechtigter den Mietvertrag übernehmen, geht dieser auf die Rechtsnachfolger:innen, die Erb:innen, über, die dann alle Rechte und Pflichten des Vertrags übernehmen. In allen Fällen gilt: Der Mietvertrag gilt uneingeschränkt weiter wie zuvor. Wollen die Erb:innen die Wohnung nicht nutzen, können sie den Mietvertrag außerordentlich kündigen. Dazu haben sie einen

her nicht in der Wohnung wohnten. Eine Kündigung von Mieter:innen, die in der Wohnung bleiben wollen, ist nur möglich, wenn der oder die Vermieter:in einen wichtigen Grund und ein berechtigtes Interesse vorweisen kann.



Foto: iStock

Monat ab Kenntnis des Todes des oder der Verstorbenen Gelegenheit. Die Kündigung erfolgt dann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten. Wer als Erb:in Mietzahlungen und möglichen Räumungskosten, Schäden oder Schönheitsreparaturen entgehen möchte, kann das Erbe innerhalb von sechs Wochen beim Nachlassgericht ausschlagen. Allerdings hat er oder sie dann auch keine Möglichkeit mehr, in die Wohnung zu gelangen, um Wertge-

Das Erbe ausschlagen?

genstände oder Erinnerungsstücke mitzunehmen. Die Kaution dürfen Vermieter:innen im Todesfall übrigens nicht einbehalten – wurde bisher keine Kaution verlangt, haben sie aber das Recht, eine solche nun von neu in den Mietvertrag eintretenden Personen zu verlangen (nicht aber von Erb:innen).

Auch Vermieter:innen haben nach dem Tod des Mieters oder der Mieterin ein Sonderkündigungsrecht innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt, an dem sie vom Tod des Mietenden erfahren haben – allerdings nur, wenn die Erb:innen bis-

Treten Haushaltsangehörige in den Mietvertrag einer Sozialwohnung ein, benötigen sie übrigens keinen Wohnberechtigungsschein. Anders bei Erben, diese müssen einen Wohnberechtigungsschein nachweisen. Bei einer reinen Wohngemeinschaft, wenn Mieter:innen also keinen gemeinsamen Haushalt führen, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mieter:innen weitergeführt. Diese können allerdings kein Sonderkündigungsrecht geltend machen. War der oder die Verstorbene Hauptmieter und die anderen Personen Untermieter:innen, greifen die gleichen rechtlichen Regelungen wie im Falle des Versterbens des Vermieters: Nach §§ 1922 und 1967 BGB müssen die Erb:innen des oder der verstorbenen Vermieter:in das Mietverhältnis fortsetzen. Sie können also keinen neuen Vertrag verlangen, der die in der Wohnung verbleibenden Mieter:innen schlechterstellt. Gibt es keine Erb:innen oder schlägen diese das Erbe aus, übernimmt der Staat. Im Normalfall wird die Wohnung dann verkauft. Auch die neuen Eigentümer:innen müssen das Mietverhältnis aber mit allen Rechten und Pflichten fortführen.

Katharina Buri



Foto: pixabay/gerald

Bei den mittlerweile Tausenden von Apps mit zum Teil identischem Angebot ist es mitunter schwierig, die wirklich guten Helferprogramme auszuwählen

APPS

Für alle Lebenslagen

■ Wer seine Energiekosten im Blick behalten möchte, kann das beispielsweise mit der App EHW+ tun. Dafür müssen regelmäßig die Zählerstände von Stromzählern und Wasseruhren eingepflegt werden.

Mietrecht per Klick

Nennt sich zwar App, technisch gesehen ist die [mietwucher.app](http://www.mietwucher.app/de) (www.mietwucher.app/de) aber eine Website. Das Angebot der Linken im Bundestag fand in den vergangenen Monaten viel Beachtung: Mit wenigen Klicks können Mieter:innen in verschiedenen deutschen Städten, darunter auch Berlin und Potsdam, herausfinden, ob ihre Miete überhöht ist und gesenkt werden muss. Ergibt die Prüfung, dass das der Fall sein könnte, kann man per Mausklick eine Meldung an das zuständige Wohnungsamt versenden. Darf ich bei Mängeln in meiner Wohnung die Miete mindern? Das lässt sich über ein Web-Angebot des Deutschen Mieterbundes herausfinden und berechnen: „Errechnen Sie in zwei Minuten, was drin ist“, heißt es auf smart-mieter.mieterbund.de. Lärm kann ein Grund für eine Mietminde rung sein. Die App Lärmprotokoll kann helfen, ein solches zu führen.

Die Verbraucherinkasso-Anbieter conny.de und allright.de bieten Mieter:innen an, für sie die Mietpreisbremse durchzusetzen. Als Provision behalten sie die Mietersparnis mehrerer Monate ein. kb

Apps für die Wohnungssuche
Wer auf der Suche nach einer neuen Wohnung ist, muss vor allem schnell sein, weil begehrte Angebote oft nur kurz online sind. Die größten Web-Portale bieten alle auch Apps an – neben [immoscout24](http://immoscout24.de) (mit dem größten Angebot) sind das [immonet](http://immonet.de), [mowelt](http://mowelt.de) und wg-gesucht.de. Wer Suchen speichert und Push-Nachrichten aktiviert, wird immer direkt informiert, wenn ein neues Angebot hinzukommt.

Apps rund um den Umzug
Virtuelles „Möbelschieben“ vor dem Einzug bieten Apps wie [Raumplaner & Zimmer einrichten](http://Raumplaner-&-Zimmer-einrichten.de) oder [Roomle](http://Roomle.de). Die schwedische App [tiptapp](http://tiptapp.com), mit der auch die Berliner Stadt reinigung (BSR) kooperiert, vermittelt bei Umzügen Hilfe beim Transport. Aber auch für Einkäufe, Entsorgungsfahrten oder Lieferungen bringt sie Hilfesuchende mit Helfer:innen zusammen. Wer vor dem Auszug feststellt, dass das Streichen der Wohnung doch umfangreicher ausfällt als gedacht, kann über [MyHammer](http://MyHammer.de) den Auftrag an Handwerker:innen vergeben. Auch [Taskrabbit](http://Taskrabbit.de) vermittelt Dienstleister, etwa zur Montage von Möbeln.

Apps für eine gute Nachbarschaft
Wer sich mit den Menschen im eigenen Kiez vernetzen möchte, um Gegenstände zu (ver)leihen, Veranstaltungstipps zu teilen oder auf dem Marktplatz Dinge zu verkaufen, für den bietet nebenan.de einen ech-

ten Mehrwert. Wer die kostenlose App nutzen möchte, muss allerdings Klarnamen und Adresse angeben, damit überprüft werden kann, dass er oder sie auch wirklich im Kiez wohnt.

Ein Klassiker ist kleinanzeigen.de, wo von Möbel-Schnäppchen über Konzertkarten bis hin zu Wohnungangeboten so ziemlich alles zu finden ist beziehungsweise angeboten werden kann. Kein Geheimtipp mehr, aber dennoch nützlich: Die Verschenken-Kategorie (Tauschen gibt's auch).

Damit es auch mit den unmittelbaren Nachbar:innen – Mitbewohner:innen und Familienmitgliedern – klappt, empfehlen sich Apps wie [Flatastic](http://Flatastic.de), die beim Erstellen von Putzplänen, Einkaufslisten und Abrechnungen helfen.

Apps gegen die Verschwendug
Kurz vor Ladenschluss noch günstig unverkauftes Obst beim Bioladen an der Ecke kaufen oder überschüssige Mahlzeiten aus dem nahegelegenen Restaurant: Die beliebte App Too Good To Go möchte Lebensmittel vor der Verschwendug retten. In Großstädten wie Berlin ist das Angebot besonders groß – die Nachfrage aber auch.

Eine möglichst ressourcenschonende Entsorgung hat auch die App der [BSR](http://BSR.de) zum Ziel: Neben einer Übersicht der Berliner Recyclinghöfe und dem Abfuhrkalender bietet sie ein „Abfall-ABC“ und einen Tausch- und Verschenkmarkt.

Katharina Buri

SPLANEMANN-SIEDLUNG

Die ersten Platten – idyllisch und dörflich

Der Architekt der ► Siedlung, Martin Wagner, hat Wohnungen geschaffen, die Mieter:innen auch heute nach 100 Jahren noch außergewöhnlich finden – besonders angetan ist Gabriela Berger vom Garten hinter dem Haus

Deutschlands erste Plattenbausiedlung entspricht so gar nicht der Vorstellung, die man gemeinhin von der Platte hat. Wer von der Sewanstraße mit seinen massiven Zehngeschossern in die ruhige Splanemannstraße einbiegt, stößt auf zweigeschossige Häuschen mit Sprossenfenstern, Satteldächern und Vorgärten. Die kleine Siedlung in Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, bietet noch heute attraktives Wohnen.

Das Wohnkarree zwischen Splanemannstraße, Ontariostraße und Friedenhorster Straße wirkt wie eine Reihenhausiedlung. Rotdornbäume säumen die kleinen Straßen, hinter den Häusern blühen Fliederbüsche. Die überwiegend rot ge-

Reichsbundkriegersiedlung GmbH. Die insgesamt 138 Wohnungen sollten ein bezahlbares Wohnen in grüner Umgebung bieten. Wagner, Architekt und Stadtplaner, gilt als politischer Vordenker des „Neuen Bauens“ in Berlin. Der überzeugte Sozialdemokrat war Verfechter einer dem Gemeinwohl verpflichteten „sozialen Bauwirtschaft“.



Foto: Nils Richter



Zwischen dem ► „Urtyp“ und den Plattenbauten der DDR liegen nur wenige Meter und ungefähr 50 Jahre

strichenen Häuschen erinnern an holländische Wohnviertel. Das ist kein Zufall, denn der damalige Stadtbaurat Martin Wagner, unter dessen Regie die Siedlung 1926 entstanden ist, hatte sich vom Amsterdamer „Beton Dorp“ inspirieren lassen, ebenfalls ein Experiment des Sozialen Wohnungsbaus mit dem Ziel, möglichst kostengünstig zu bauen. Die Kriegerheimstättensiedlung, wie sie ursprünglich hieß, wurde für Kriegsversehrte des Ersten Weltkriegs und ihre Angehörigen gebaut. Bauherr war die Gemeinnützige

Und wie wohnt es sich hier, fast 100 Jahre später? „Idyllisch und beschaulich, fast dörflich“, sagt Gabriela Berger: „Ich fühle mich hier sehr wohl.“ Die Wohnungen sind gut geschnitten, jede verfügt über



einen Balkon oder eine Loggia und in Gabriela Bergers Fall auch über einen geräumigen Keller. Die Infrastruktur ist perfekt, findet sie: „Verkehrsanbindung, Kita, Schulen, Supermärkte, Arztpraxen – alles, was man als Familie braucht, ist in der Nähe.“ 2001 ist sie mit Mann und Tochter in die Dreieinhalfzimmerwohnung eingezogen – zu Zeiten, als man leerstehende Wohnungen noch beim Spazierengehen fand und dann gleich unter mehreren wählen konnte. Das Highlight ist jedoch der Garten hinter dem Haus. „Das ist schon etwas ganz Besonderes, und ich genieße das sehr“, sagt Gabriela Berger.

Odyssee der Siedlung nach der Wende

Einiger Wermutstropfen: der Umgang mit der Vermieterin. „Das ist kein Zuckerschlecken“, seufzt Gabriela Berger. Ihre Nachbarin Ramona B. musste mit ihren beiden Kindern sechs Monate lang ohne warmes Wasser auskommen. Erst als sie einen Rechtsanwalt beauftragte, wurde der Schaden behoben. Auch andere im Haus berichten von gerichtlichen Auseinandersetzungen wegen ungerechtfertigter Mieterhöhungen





Foto: wikipedia/Marsupium

und von Mängeln, die monatelang nicht repariert werden. „Am Telefon wird man unverschämt behandelt, und auf Briefe oder Mails bekommt man nicht einmal eine Antwort“, sagt ein anderer Mieter. Immerhin: Die Mieten sind vergleichsweise moderat, auch bei Neuvermietung. 563 Euro nettokalt zahlt Gabriela Berger für ihre 81 Quadratmeter große Wohnung – nach erfolgreicher Abwehr der letzten Mieterhöhungsforderung.

Nach der Wende wurde die Siedlung zwar an den ursprünglichen Eigentümer, den „Sozialverband Reichsbund der Kriegs- und Wehrdienststopfer“ rückübertragen. Doch der sah sich mit der notwendigen Sanierung überfordert. Zu diesem Zeitpunkt war der Verfall der Siedlung schon unüberschaubar. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg, die die Wohnungen bis dahin verwaltete, hatte mit Hinweis auf die ungeklär-



Fotos: Nils Richter

ten Eigentumsverhältnisse nur noch das Nötigste gemacht. Es kam zur Versteigerung, und der älteste Plattenbau Deutschlands wurde 1997 für 6,4 Millionen Euro an den Meist-

bietenden, eine Karlsruher Unternehmerfamilie verkauft. Der Vorgang sorgte für erheblichen Wirbel. Der damalige PDS-Bezirksbürgermeister sprach von einer „Schweinerei“, zumal die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg ebenfalls Interesse geäußert hatte, die Wohnungen zu kaufen. Der Reichsbund hatte der neuen Eigentümerin eine zügige Sanierung zur Auflage gemacht, und zwar mit öffentlichen Fördermitteln. Stattliche 24 Millionen Mark waren bereits zugesagt worden.

Jens Machmüller hat die Sanierung miterlebt. „Das war schon eine Zumutung, sieben Jahre lang hat sich das hingezogen, von 1998 bis 2005“, sagt der Mieter. Als er 1996 zu seiner damaligen Freundin gezogen war, hatte die Zweieinhalfzimmerwohnung noch Kachelöfen. Er hat viel in die Wohnung investiert, eine Gasetagenheizung eingebaut

„Wenn man Hilfe braucht, sind die Leute da“

und die Küche modernisiert. „Man muss schon viel selber machen, anders geht es nicht“, sagt er und erzählt, dass er auch schon mal an Weihnachten mit Hilfe des Hausmeisters einen Rohrbruch reparieren musste: „Darauf, dass die Vermieterin etwas unternimmt, kann man lange warten“, sagt er. Trotz allem: Der Umzug von Friedrichshain in die Splanemann-Siedlung sei die beste Entscheidung seines Lebens gewesen. Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, die Garage – alles sei perfekt. Auch die Nachbarschaft sei gut. „Wenn man Hilfe braucht, sind die Leute da.“ Und dann natürlich der eigene Garten. Von seiner Küche aus blickt er in eine grüne Oase mit Fliederbüschchen und Pavillon. Außerdem schätzt der Mieter die geringe Anzahl an Wohnseinheiten pro Haus. „Dadurch ist es nicht so anonym, ich könnte gar nicht mehr in einem großen Haus mit Dutzenden von Nachbarn wohnen.“

Für Architekturfans und Plattenbau-Nerds ist die Splanemann-Siedlung ein Muss, gerade weil der Kontrast zu den umliegenden Plattenbau-



Fotos: Museum Lichtenberg

Die Splanemann-Siedlung entstand zwischen 1926 und 1930

großsiedlungen nicht größer sein könnte. Es blieb ein Experiment, das in dieser Form keine Nachahmer fand.

Birgit Leiß

Die Wege der Platte

Als Geburtsstunde der industriellen Plattenbauweise hat die von 1926 bis 1930 gebaute Splanemann-Siedlung Architekturgeschichte geschrieben. Martin Wagner, 1926 zum Stadtbaudirektor von Groß-Berlin berufen, wollte möglichst schnell und kostengünstig bauen und setzte auf ein experimentelles Verfahren: Nach amerikanischem Vorbild wurden die Betonplatten direkt auf der Baustelle gegossen und mittels Portalkran montiert. Dass das Ganze im Nachhinein als Flop gilt, hat mehrere Gründe. Zum einen erwies sich der Kran als größter Kostenfaktor. Weil das Gelände sehr verwinkelt war, musste er oft umgestellt werden und die Platten konnten nicht gleichzeitig gegossen werden. Zudem war die Bauserie zu klein, um wirklich Kosteneinsparungen zu erzielen. Dazu kam, dass Wagner einen bereits bestehenden Entwurf im konventionellen Mauerwerksbau für die Plattenbauweise umarbeiten ließ. Die Plattenbauweise, so schreibt Benedikt Hotze vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), ist keine austauschbare Bau-technik, sondern verlangt von vornherein nach einer spezifischen konzeptionell-gestalterischen Vorstellung. Nur dann könnten die Ergebnisse ansprechend werden und auch Kosten einsparen.

Im Zweiten Weltkrieg wurde eine Häuserzeile mit 20 (von ursprünglich 138 Wohnungen) zerstört und nicht wieder aufgebaut. Anfang der 1950er Jahre wurde die Siedlung nach dem 1945 hingerichteten Widerstandskämpfer Herbert Splanemann benannt. Seit 1981 steht sie unter Denkmalschutz.

bl

Schwer verständlich:
Vermietende dürfen
Kosten-Nachweise
digital archivieren,
auf die elektronische
Übersendung der
Nachweise haben
Mieter:innen aber
kein Recht



Fotos: Christian Muhrbeck

DIGITALE BELEGE FÜR BETRIEBSKOSTEN

Kontrolle für Mietende erschwert

Ab dem 1. Januar 2025 dürfen Vermieter Belege zur Betriebskostenabrechnung auch ausschließlich digital bereitstellen. Der Deutsche Mieterbund warnt: Diese Änderung schwächt die Kontrollrechte der Mieter erheblich. Warum ist das der Fall?

■ Weitere Informationen: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-40-belegeinsicht-in-abrechnungsunterlagen-zur-betriebskostenabrechnung-mit-rechnung-mit-musterschreiben.htm

Mit der Ergänzung des § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB ist Vermietern nun gesetzlich erlaubt, Betriebskostenbelege auch dann in digitaler Form bereitzustellen, wenn ihnen diese ursprünglich in Papierform vorgelegen haben. Die Begründung: Vermieter sollen ein papierloses Büro führen dürfen und keine Originalbelege mehr aufbewahren müssen. Das wird auch von den landeseigenen Wohnungsunternehmen begrüßt. Auf Anfrage teilt für die Degewo ihr Pressesprecher Stefan Weidelich mit: „Wir begrüßen diese nun gesetzlich verankerte Möglichkeit. Im Wesentlichen stehen die Belege zur Nebenkostenabrechnung bei uns nur noch digital zur Verfügung.“ Die Degewo nutzt diese Möglichkeit bereits seit geraumer Zeit, auch bei Terminen zur Belegeinsicht. Weidelich kündigt

te an, Möglichkeiten zu prüfen, wie man die Belege noch schneller zur Verfügung stellen kann.

Das Recht auf Belegeinsicht ist ein zentrales Element zur Überprüfung der Richtigkeit von Betriebskostenabrechnungen – gerade in Zeiten steigender Energiepreise und Inflation, in denen Nachforderungen von

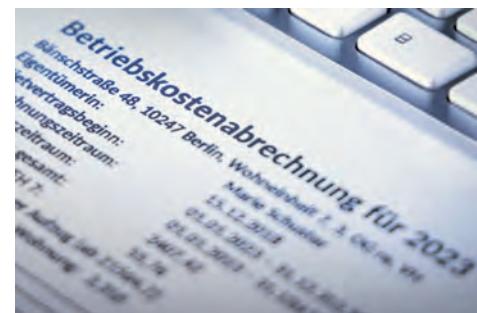
Die neue Gesetzesregelung steht konträr zur BGH-Rechtsprechung

mehreren tausend Euro keine Seltenheit sind. Die Erfahrung aus über 1,2 Millionen in DMB-Vereinen organisierten deutschen Mieterhaushalten lehrt: Ein Großteil der Abrechnungen ist fehlerhaft oder überhöht. Nur durch die Einsichtnahme in die tatsächlichen Belege – insbesondere in Originalunterlagen – kann eine aussagekräftige Prüfung erfolgen. Die jetzige Neuregelung stellt sich dabei ausdrücklich gegen die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), der zuletzt mit Urteil vom 15. Dezember 2021 (VIII ZR 66/20) klargestellt hat, dass Mieter grundsätzlich Anspruch auf Einsicht in Originalbelege haben. Diese seien nach BGH-Meinung für eine effektive Prüfung unerlässlich, da digitale Kopien fehleranfällig oder manipulierbar sein können. Insbesondere wenn ein Vermieter Belege in Papierform von Hausverwaltung

Der BMV-Belegeinsicht-Service

Wer Hilfe bei der Belegeinsicht sucht, findet sie beim Berliner Mieterverein. Sind Kopien vorhanden, können Mitglieder diese vom BMV prüfen lassen. Wer zur Belegeinsicht vor Ort beim Vermieter nicht in der Lage ist oder sich diese nicht selbst zutraut, kann für eine Pauschalgebühr von 90 Euro (ermäßigt 60 Euro) je Abrechnung den Service nutzen. Experten prüfen und kopieren die Belege dann am Sitz der Hausverwaltung. Der Service gilt nur für auffällige Abrechnungen und setzt voraus, dass der Fall deshalb in die BMV-Rechtsabteilung überwiesen wurde. *stk*

gen oder Versorgern erhält, müssen diese auch den Mietenden in Papierform vorgelegt werden. Eine pauschale Digitalisierung ersetzt laut BGH nicht die Qualität und Beweiskraft des Originals. Darüber hinaus



kritisiert der Deutsche Mieterbund, dass es keinen Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Übersendung digitaler Belege gibt. Die digitale Bereitstellung ist zwar nun zulässig, aber ein Anspruch der Mieter, die Unterlagen digital zu erhalten – etwa zwecks Prüfung zu Hause oder durch einen Mieterverein – besteht nicht. Auch bleibt es bei der bisherigen Regelung, dass Belege in der Regel nur am Ort des Vermieters eingesehen werden können. Dies kann erheblichen psychologischen Druck erzeugen: Die Mieter sind auf das Entgegenkommen des Vermieters angewiesen, was zu einem Machtungleichgewicht führt.

Der DMB sieht insbesondere ältere oder weniger technik-affine Menschen benachteiligt. Diese könnten mit der rein digitalen Form überfordert sein. Auch technisch versierte Mieterinnen und Mieter seien häufig nicht in der Lage, komplexe digitale Abrechnungen in einer angespannten Einsichtssituation beim Vermieter adäquat zu überprüfen. Die Gefahr ist groß, dass Mieter künftig von der Belegeinsicht abgeschreckt werden – obwohl gerade diese eine wichtige Kontrollmöglichkeit gegen Fehler oder überhöhte Kosten darstellt. Der Dachverband der deutschen Mietervereine zieht den Schluss: Die Neuregelung ist kein Schritt hin zu mehr Transparenz, sondern erschwert die Prüfung durch Mieter und verschlechtert deren rechtliche Stellung.
Stefan Klein

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

Verjährungsbeginn

1. Der Rückerhalt der Mietsache i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.

2. Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist mit der Folge, dass ein Anspruch i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.
3. Zum Rückerhalt der Mietsache bei Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters.

BGH vom 29.1.2025 – XII ZR 96/23 –

Langfassung im Internet

Die Parteien streiten über die Verjährung von möglichen Schadensersatzansprüchen aus einem gewerblichen Mietverhältnis. Die Ausführungen des BGH gelten aber entsprechend auch für Wohnraummietverhältnisse. Die BGH-Entscheidung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters kann bereits beginnen, wenn der Mieter die Schlüssel der Mietsache in den Briefkasten des Vermieters einwirft – selbst wenn das Mietverhältnis noch nicht beendet und der Vermieter mit der Rückgabe nicht einverstanden ist.

Im Einzelnen:

Der Mieter hatte den Mietvertrag im März 2020 gekündigt, dabei aber die bei Gewerberäumen zulässigerweise vereinbarte längere Kündigungsfrist versäumt, so dass das Mietverhältnis bis zum 4.6.2021 lief.

Der Vermieter wies deshalb darauf hin, dass das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung deutlich später ende. In der Folgezeit nutzte der Mieter die Räumlichkeiten bis zum 31. Dezember 2020 weiter und warf an diesem Tag die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters. Mit Schreiben vom 7. Januar 2021 erklärte der Vermieter, dass die Rückgabe der Schlüssel ausdrücklich gegen seinen Willen erfolgt und er nicht empfangsbereit sei.

Im Juni 2021 forderte der Vermieter den Mieter erfolglos auf, näher bezeichnete Schäden an den Räumen zu beseitigen. Am 30. August 2021 beantragte er über seine Schadensersatzforderungen von mehr als 30000 Euro einen Mahnbescheid.

Im nachfolgenden Streitverfahren erobt der Mieter die Einrede der Verjährung.

Zu Recht, entschied der BGH.

Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjährten Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Frist beginne mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückhalte.

Der Rückerhalt der Mietsache im Sinne dieser Vorschrift setze grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt werde, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.

Weiter sei für den Rückerhalt erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgebe. Dagegen reiche es nicht aus, dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhalte, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen.

Der Rückerhalt der Mietsache sei auch dann für den Verjährungsbeginn maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet sei – mit der Folge, dass ein Anspruch i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren könne.

Der Lauf der Verjährungsfrist sei vorliegend durch Einwurf der Schlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters in Gang gesetzt worden, weil dieser hierdurch die Mieträume zurückhalten habe. Nach dem Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters sei die für einen Rückerhalt erforderliche Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters im Sinne eines Übergangs des unmittelbaren Besitzes jedenfalls im Zeitpunkt seiner Kenntnis von der vollständigen Besitzaufgabe des Mieters und der eigenen Sachherrschaft eingetreten.

Dass diese Änderung dem Vermieter durch den Einwurf der Schlüssel in seinen Briefkasten aufgedrängt wurde, rechtfertige keine andere Beurteilung. Denn der Mieter habe nach den tatrichterlichen Feststellungen keinen Zugang mehr zu den Mieträumen gehabt, während der Vermieter ungehinderten Zugriff und damit die Möglichkeit der ungestörten Untersuchung erhalten habe.

Beim Protest des Vermieters gegen die Schlüsselrückgabe durch das Schreiben vom 7. Januar 2021 sei es nur darum gegangen, einen Verlust seiner Ansprüche auf

weitere Mietzahlungen zu vermeiden. Sein Wille habe sich danach nicht primär gegen die Erlangung des unmittelbaren Besitzes und damit gegen den Rückerhalt des Mietobjekts als solchen gerichtet.

Die danach aufgrund des Einwurfs der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters am 31. Dezember 2020 und

die nachfolgende Kenntniserlangung des Vermieters spätestens am 7. Januar 2021 beginnende Verjährung sei durch den erst nach Ablauf von sechs Monaten vom Vermieter beantragten Mahnbescheid nicht gehemmt worden. Die geltend gemachten Schadenersatzansprüche seien damit verjährt.

Instanzen-Rechtsprechung

Umsetzwohnung

Ist die Wohnung wegen notwendiger Instandsetzungsarbeiten unbewohnbar und die Miete daher auf null gemindert, so kann die Mieterin zwar dem Grunde nach Erstattung der ihr durch die Anmietung einer Ersatzunterkunft entstehenden Kosten beanspruchen. Unabhängig davon, ob sie diese Kosten gemäß § 555 a Abs. 3 BGB als Aufwendungen oder nach § 536 a Abs. 1 BGB als Schaden qualifiziert, muss sie sich aber die auf Grund der Mietminderung ersparten Mietzahlungen anrechnen lassen, da es sonst zu einer unbilligen Übercompensation käme. Bleiben die Kosten für die Ersatzunterkunft hinter der Vertragsmiete zurück, steht der Mieterin ein Erstattungsanspruch nur insoweit zu, als sie darlegen kann, dass der Nutzen der Ersatzunterkunft drastischer hinter dem vertragsgemäßen Nutzen der Wohnung zurückblieb als die Aufwände für ihre Beschaffung hinter der vertragsgemäßen Miete.

LG Berlin vom 18.5.2022

– 64 S 249/20 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder

Langfassung im Internet

Das Landgericht sah keine unangemessene Belastung der Mieter oder unbillige Entlastung des Vermieters darin, den von den Mietern aufgewandten Kosten für Ersatzunterkünfte die wegen der vollständigen Minderung ersparte Miete gegenüberzustellen. Unabhängig davon, ob die Mieter diese Ansprüche von insgesamt 28 710,96 Euro für den Zeitraum 2. Juli 2018 bis 31. Oktober 2020 als Aufwendungersatz nach § 555 a Abs. 3 BGB oder – regelmäßig weitergehend – als

Schadenersatz gemäß § 536 a Abs. 1 BGB geltend machen, wäre es vielmehr unbillig und würde zu einer Übercompensation der Mieter führen, sie auf Kosten des Vermieters von jeglichen Unterbringungskosten während der Zeit der Wohnungssanierung freizustellen.

Da den Mietern nach dem Mietvertrag der volle vertragsgemäße Nutzen der loftartigen Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen und rund 100 m² Wohnfläche zustand, hätten sie dafür im Gegenzug die volle vereinbarte Miete von 1550 Euro monatlich, im Zeitraum Juli 2018 bis Oktober 2020 also insgesamt rund 43 400 Euro (28 × 1550 Euro) aufwenden müssen. Damit würden sich der vollständige Verlust dieses Nutzens und die vollständige Befreiung von der Pflicht zur Zahlung des Mietzinses gegenseitig aufheben. Anders als im Falle einer vorenthaltenen Eigentumswohnung liege ein zu ersetzender Vermögensschaden vorliegend insbesondere nicht im Verlust des Wohnungsnutzens, da gerade diesem ja die vereinbarte, hier aber ersparte Miete gegenüberstehe.

Ein Schadenersatzanspruch oder ein Aufwendungersatzanspruch der Mieter würde voraussetzen, dass der Nutzen der Ersatzunterkünfte drastischer hinter dem vertragsgemäßen Nutzen der Wohnung zurückbliebe als die Aufwände für ihre Beschaffung hinter der vertragsgemäßen Miete. Dies lasse sich vorliegend aber nicht mit einer für die Verurteilung des Vermieters hinreichenden Sicherheit feststellen, werde von den Mietern jedenfalls schon nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Ihre Mitteilung, der Nutzen des Hotelzimmers sei bloß mit 15 Prozent des vertragsgemäßen Nutzens der Wohnung zu veranschlagen, stelle bloß auf

eine grobe Schätzung der jeweiligen Flächen ab und sei durch weiteren Sachvortrag nicht unterlegt. Die Mieter ließen außer Betracht, dass sowohl die Nutzung eines Hotelzimmers als auch die Nutzung einer Ersatzwohnung einschließlich der damit verbundenen Reisetätigkeit gegenüber einer bloßen Wohnungsnutzung vielfältige Vor- und Nachteile mit sich bringen mag, die bei einer Gegenüberstellung des jeweils erzielbaren Nutzens berücksichtigt und bewertet werden müssen.

Anmerkung:

Wie die Gegenüberstellung des jeweils erzielbaren Nutzens berücksichtigt und bewertet werden kann, sagt das Landgericht nicht, weil es mangels substantiierten Vortrags der Mieterseite hierauf auch nicht ankam. Jedenfalls wird ein objektiver Maßstab zur Beurteilung der Gebrauchstauglichkeit heranziehen sein. Subjektive Faktoren wie eine emotionale Bindung zu der Wohnung dürften für die Frage keine Rolle spielen. Wichtig ist, dass die (fehlende) Vergleichbarkeit nicht allein am Preis oder der Wohnfläche festgemacht wird.

Aufwendungersatzanspruch

Die Installation von Fensterschlössern, Stangenschloss und Überwachungskameras zu Kosten von mehr als 3500,00 Euro mag sich angesichts der Einrüstung des Miethauses mit einem Baugerüst als sinnvolle Sicherungsmaßnahme einordnen lassen. Es handelt sich aber nicht um Aufwendungen, die ein von Sanierungsarbeiten betroffener Mieter im Sinne des § 555 a Abs. 3 BGB unbedingt machen „muss“.

LG Berlin vom 18.5.2022

– 64 S 249/20 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder

Die Mieter wollten von der Vermieterin nach § 555 a Abs. 3 BGB 3650,40 Euro für Fensterschlösser, ein Stangenschloss und Überwachungskameras als Aufwendungsersatz erstattet haben. Diese Sicherungsmaßnahmen seien erforderlich gewesen, da sich die Einbruchsgefahr durch die Aufstellung des Baugerüsts und die unmittelbar auf dem Dach stattfindenden Bauarbeiten deutlich erhöht hätten. Tatsächlich habe in der Nachbarwohnung im Dachgeschoss ein Einbruchsdiebstahl stattgefunden, woraufhin die Vermieterin in mehreren Wohnungen die Wohnungstüren zusätzlich habe sichern lassen.

Das Landgericht entschied jedoch, dass ein solcher Anspruch den Mieter nicht zustehe. Derartige Sicherungsmaßnahmen mögen den Mieter als Reaktion auf die Errichtung eines Baugerüsts angemessen erscheinen und allgemein als sinnvoll anzusehen sein. Es handele sich aber nicht um Maßnahmen, die ein von Sanierungsarbeiten betroffener Mieter im Sinne des § 555 a Abs. 3 BGB unbedingt vornehmen „müsste“, sodass der Vermieter sie in angemessenem Umfang zu ersetzen hätte; so sei dem Landgericht kein Fall bekannt, in dem etwa eine Hausratversicherung nach Unterrichtung über den Aufbau eines Gerüsts von Mieter oder Vermieter die Installation zusätzlicher Schlösser oder noch aufwendigerer Sicherheitseinrichtungen verlangt hätte.

Schmerzensgeld

1. Erleidet eine Mieterin durch Kontakt mit schon zu Mietbeginn in der Wohnung vorhandenen künstlichen Mineralfasern allergische Reaktionen, die zwar ihren Auswirkungen nach nicht mit einem anaphylaktischen Schock mit Atemnot zu vergleichen, aber prinzipiell unberehrlich sind und zu Anschwellungen an Gesicht und Körper führen, kann ein Schmerzensgeld von 1000 Euro angemessen sein. Macht die Mieterin geltend, sie sei durch den Kontakt mit den Schadstoffen und die Vorenthalterung der Wohnung auch psychisch betroffen,

rechtfertigt dies nicht ohne weiteres die Einholung eines Sachverständigengutachtens, um ihrer weiter gehenden Schmerzensgeldforderung nachzugehen. Vielmehr bedarf es der Vorlage eines ausführlichen ärztlichen Attests, um eine psychische Beeinträchtigung mit Krankheitswert hinreichend substantiiert darzulegen.

2. Kann die Mieterin keine signifikant über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehende Gefahr aufzeigen, dass sie auf Grund der Schadstoffbelastung der Wohnung zukünftig in physischer oder psychischer Hinsicht erkranken werde, so ist ihre auf Feststellung der Ersatzpflicht des Vermieters für zukünftige immaterielle Schäden gerichtete Klage unzulässig.

*LG Berlin vom 18.5.2022
– 64 S 249/20 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder*

☞ Langfassung im Internet

Eintritt der Tochter nach Tod des Mieters

1. Stirbt der Mieter während eines vorübergehenden Aufenthaltes im Ausland, steht dies einer Anwendung des § 563 BGB nicht entgegen.

2. Die Wohnung, in deren Mietverhältnis das Kind des verstorbenen Mieters gemäß § 563 Abs. 2 BGB eintritt, muss nicht den alleinigen Lebensmittelpunkt des Kindes bilden.

*LG Berlin II vom 4.3.2024
– 64 S 32/23 –, mitgeteilt von RA Manfred Lenz*

☞ Langfassung im Internet

Es ging unter anderem um die Frage, ob die Tochter in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Vaters eingetreten war. Das Landgericht bejahte dies und stellte fest, dass die Tochter gemäß § 563 Abs. 2 S. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sei. Denn nach der Überzeugung des Gerichts habe die Tochter zum Zeitpunkt des Todes ihres Vaters mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt in der streitgegenständlichen Wohnung gelebt. Dabei sei zu beachten, dass insoweit keine überspannten Anforderungen zu stellen

seien, namentlich das Kind nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt zusammen mit dem verstorbenen Mieter geführt haben müsse. Stattdessen reiche es aus, dass es lediglich in dessen Haushalt gelebt habe (BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 25/14 –).

Ferner sei es unschädlich, wenn der Mieter oder dessen Kind temporär abwesend sei oder eine weitere Wohnung gemietet habe.

Der Annahme dieses Eintritts in das Mietverhältnis stehe auch nicht entgegen, dass sich der Vater zum Zeitpunkt seines Todes in Afrika aufgehalten habe, da – wie ausgeführt – eine vorübergehende Abwesenheit des versterbenden Mieters einer Anwendung des § 563 BGB nicht entgegenstehe.

Zudem habe die Vernehmung eines Zeugen den Vortrag der Tochter bestätigt, zum Zeitpunkt des Todes habe sie zumindest auch in der streitgegenständlichen Wohnung gelebt. Der Zeuge habe ausgesagt, dass die Tochter mit ihren Kindern zunächst zeitweise in die G.-Straße in eine andere Wohnung eingezogen war, bevor sie spätestens ab dem August 2021 von dem Zeugen wieder in der streitgegenständlichen Wohnung in der B.-Straße angetroffen wurde, wo sie ein Schlafzimmer in der Dreiraumwohnung bewohnte.

Weitere Zeugen hätten eine parallele Nutzung sowohl der streitgegenständlichen als auch der Wohnung in der G.-Straße durch die Tochter geschildert. So sollte die zusätzliche Anmietung der G.-Straße nach Schilderung des verstorbenen Vaters gegenüber einem Zeugen zusätzlichen Platz zum Leben für die Kinder der Tochter ermöglichen.

Dies bestätige – so das Landgericht – die Behauptung der Tochter, in der streitgegenständlichen Wohnung zum Zeitpunkt des Todes ihres Vaters – zumindest auch – gelebt zu haben. Dass sie eine weitere Wohnung in der G.-Straße zugleich mit ihren Kindern bewohnt habe, stehe dem nicht entgegen. Die Wohnung, in deren Mietverhältnis das Kind des verstorbenen Mieters eintrete, müsse nicht den alleinigen Lebensmittelpunkt des Kindes bilden.

Mietpreisbremse (1)

Erfolgt die Rüge einer Mietüberhöhung nach § 556 g Abs. 2 BGB durch einen vollmachtlosen Vertreter, kann der vertretene Mieter die Rüge gemäß §§ 180, 177 Abs. 1, 184 Abs. 1 BGB rückwirkend genehmigen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vermieter die Rüge nicht entsprechend §§ 174, 180 Satz 2 BGB unverzüglich zurückweist. Der Ausnahmefall des § 184 Abs. 1 2. Halbsatz BGB, dass eine Rückwirkung der Genehmigung durch gesetzliche Bestimmung ausgeschlossen sei, liegt hinsichtlich der Rüge nach § 556 g Abs. 2 BGB nicht vor.
LG Berlin II vom 26.2.2025 – 64 S 189/23 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder
🔗 Langfassung im Internet

Anmerkung:

Gegenteilig hat die 67. Zivilkammer des LG Berlin (v. 8.8.2024 – 67 S 92/24) entschieden. Die Rückwirkung einer Genehmigung bei Gestaltungserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen sei nach der Rechtsprechung des BGH ausgeschlossen (vgl. BGH v. 29.5.1991 – VIII ZR 214/90 –). Bei der Rüge nach § 556 g Abs. 2 BGB handele es sich aber um eine geschäftsähnliche Handlung (vgl. BGH, Urt. v. 27.5.2020, – VIII ZR 45/19 –).

Mietpreisbremse (2)

Der Gesetzgeber hat mit dem Kosten- und Betreuervergütungsrechtsänderungsgesetz 2025 klargestellt, dass der Streitwert einer auf Feststellung einer Mietüberhöhung gerichteten Klage nach dem Jahresinteresse zu bemessen ist.
LG Berlin II vom 26.2.2025 – 64 S 189/23 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder
🔗 Langfassung im Internet

§ 41 Abs. 5 GKG soll nach Art. 5 Abs. 1 Nr. 7 des am 31. Januar 2025 in zweiter und dritter Lesung verabschiedeten Entwurfs des KostBRÄG 2025 (Bundestags-Drucksache 20/14768) entsprechend ergänzt werden.

Sozialer Wohnungsbau

Bei Objekten, bei denen die öffentlichen Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt wurden, sind im Nachwirkungszeitraum keine förderungsbedingten Mieterhöhungen mehr möglich.
AG Charlottenburg vom 25.2.2025 – 234 C 151/22 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

Die Vermieterin beanspruchte eine monatliche Erhöhung um 14,64 Euro (0,1278 Euro/m²). Zum Zeitpunkt der begehrten Mieterhöhung im Jahre 2018 galt die streitgegenständliche Wohnung noch als öffentlich gefördert, weil nach § 16 Abs. 1 S. 1 WoBindG Wohnungen, für die die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig (hier in 2011) vollständig zurückgezahlt werden, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung gelten. Die Eigenschaft als „öffentlicht gefördert“ entfiel vorliegend erst mit Ablauf des 31.12.2021. Während die Förderung durch Aufwendungsdarlehen mit deren einseitiger vollständigen Rückzahlung abgeschlossen ist, gelten die mit der Förderung begründeten Wohnungsbindungen aufgrund gesetzlicher Anordnung daher fort.

Der Vermieter scheiterte vor Gericht allerdings mit seiner Rechtsansicht, er könne die Mieterhöhung beanspruchen.

Das Amtsgericht schloss sich nämlich der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Berlin an (VG Berlin, Urteil vom 29.9.2021 – 8 K 159/19), wonach bei Objekten, bei denen die öffentlichen Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt wurden, im Nachwirkungszeitraum keine förderungsbedingten Mieterhöhungen mehr möglich seien.

Die Möglichkeit einer förderungsbedingten Mieterhöhung folge nicht aus Nr. 3.1 Abs. 4 g) AFördRL 1996 in Verbindung mit m) der Verpflichtungserklärung vom 1. August 2000, weil die Möglichkeit bzw. Berech-

tigung und Verpflichtung einer förderungsbedingten Mieterhöhung im Regelungszusammenhang mit der Bedienung des erhaltenen Aufwendungsdarlehens stehe. Die förderungsbedingte Mieterhöhung diene danach dazu, einen Überschuss zu generieren oder einen bereits vorhandenen Überschuss zu erhöhen, damit die Aufwendungsdarlehen bedient bzw. eine höhere Summe hierfür eingesetzt werden könne. Wurden die Aufwendungsdarlehen aber bereits vollständig zurückgezahlt, könnte dieser Zweck jedoch nicht mehr realisiert werden. Die Vermieterin habe auch keinen Anspruch auf Rückgewähr des im Rahmen der Annahme der Anschlussförderung ausgesprochenen Verzichts auf den Ansatz planmäßig getilgter Fremdmittel mit der Folge, dass aus diesem Grund jährliche Mietsteigerungen um 0,1278 Euro/m² monatlich zulässig wären (sog. „Abschmelzen“ des Ansatzverzichts).

Die AFördRL 1996 enthielten dazu keine Regelungen. Ein solcher Anspruch ergebe sich insbesondere aber nicht aus § 313 Abs. 1 BGB wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage. Denn eine solche setze voraus, dass die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, sich seit Abschluss des Vertrages so wesentlich geändert hätten, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten sei. Ein solcher Fall wurde bereits nicht vorgetragen, sei jedoch auch nicht ersichtlich. Insbesondere stelle eine positive oder negative Zinsentwicklung ein allgemeines Vertragsrisiko eines Darlehensvertrages dar, sodass ein Festhalten am Vertrag nicht unzumutbar sei.

Anmerkung:

Auch das OVG Berlin-Brandenburg hat mittlerweile entschieden, dass nach vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen keine förderungsbedingten Mieterhöhungen mehr möglich sind (OGV Berlin-Brandenburg vom 24.5.2024 – OVG 5 N79/21 –, MM 12/2024, 30).

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

Zugang im EG über mobile Rampe (Stufe 10 cm)

Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

Zugang im EG
über mobile Rampe

Altstadt Spandau

Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße

Zugang im EG bedingt
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

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Eberswalder Straße

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 erfolgt begleitet über den Hof)
 Frankfurter Allee
 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

Zugang im EG bedingt
rollstuhlggeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)

Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße
Hier Akutberatung nur Montag



Beratungszentrum
Schönhauser Allee

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
Stadtteil treff 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
Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,
Ecke Roedernallee
nahe **U** Wittenau (250 m Fußweg)
und **⌚** Wittenau (400 m Fußweg)

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

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

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 Übernahmetermen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing. Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder

☎ 0178/7800780

Dipl.Ing. Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder

☎ 0163/8266944

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin nur telefonisch unter ☎ 030-230 899-42

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 Rilana Krick,
Geschäftsstelle des BMV,
bezirke@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
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,
Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Rilana Krick,
Geschäftsstelle des BMV,
bezirke@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 zweiten 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 bezirke@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

Wer Katzen liebt - kastriert!

Tausende Katzenbabies sterben jedes Jahr elendig, bevor sie 6 Monate alt werden.
Stoppt das Katzenleid - kastriert! Straßenkatzen sind keine Wildkatzen.
Sie werden von Freigängern gezeugt.



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



8. KONFERENZ NETZWERK MIETEN & WOHNEN 2025

www.netzwerk-mieten-wohnen.de

insta: netzwerk_mieten_wohnen

ZWISCHEN KRISEN UND STILLSTAND: WAS TUN GEGEN WOHNUNGSNÖTE UND SOZIALE SPALTUNG?

FÖRDERUNG, REGULIERUNG & KLIMASCHUTZ BEIM WOHNEN

Die Konferenz soll erneut ein Vernetzungs- und Denkort sein, an dem gemeinsam nach Lösungen für bezahlbaren und klimaneutralen Wohnraum gesucht wird. Die Dreifachkrise aus Mietenwahnsinn, Klimawandel und sozialer Spaltung fordert konsequentes Handeln. Wie können wir Wohnraum sichern, ökologisch sanieren und dabei soziale Gerechtigkeit und Teilhabe gewährleisten?

Wir debattieren in drei Schwerpunkten zu **Wohnraumförderung und Gemeinnützigkeit** – wie können dauerhafte Lösungen für bezahlbares Wohnen gelingen? und **Subjektförderung – Lösung für die Wohnraumfrage?** sowie **Pfade zum sozialgerechten & klimaneutralen Wohnen**

die Herausforderungen, das Pro und Contra. In acht Workshops diskutieren wir, wie die politischen Mittel beim Wohnen und Klimageschutz zum Hebel gegen die soziale Spaltung werden können. Der Impulsbeitrag **Wohnen im Westen – Wohnungspolitische Herausforderungen zwischen Heimbach und Köln** von Melanie Kloth (NRW.Bank Wohnraumförderung) eröffnet die Konferenz. Zum Abschluss diskutiert das Podium **Zwischen Rendite und Regulierung – Wohnungsmärkte im Schatten der Finanzialisierung**.
Eingeladen sind dazu alle an wohnungspolitischen Fragen Interessierte aus Zivilgesellschaft, Sozialen Bewegungen, Mieter:inneninitiativen, Wissenschaft, Gewerkschaften und Sozialverbänden.

Wann: Fr./Sa., 26./27. September 2025 · **Wo:** Dietrich-Keuning-Haus, Leopoldstraße 50-58, 44147 Dortmund