



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

Juli/August  
**7+8/2025**

**BMV UND GENDER-  
SENSIBLE SPRACHE**

Für eine offene  
Gesellschaft – auch  
in der Sprache

**URLAUBS-  
VERMIETUNG**

Zahlende Gäste  
gelten nicht  
als Besuch

**BAULÄRM**

Wenn der Press-  
lufthammer Ihr  
ständiger Nach-  
bar ist



Berlin wohnt Vonovia

**... und hat die  
Faxen dicke**

Wie der Wohnungskonzern seine  
Mieter:innen an der Nase herumführt



## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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

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

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



Schreiben Sie uns unter:  
[berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm](http://berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)



**JETZT  
MITGLIEDER  
WERBEN!**

## Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

[www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm](http://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](http://www.bund.net/klimaschutz)



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

## Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



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

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:  
[shop.mieterbund.de](http://shop.mieterbund.de)

# INHALT

## PANORAMA

Protest gegen Investoren:

<b>Sie kaufen die Welt, wir zahlen den Preis</b> .....	6
Film über die verdichtete Stadt: <b>Der Bauwahn und seine Opfer</b> ...	6
„Überforderte Quartiere“: <b>Ruf nach der Politik</b> .....	7
Zum Tod von „Manne“ aus der Siedlung am Steinberg: <b>Ein stiller Rebell</b> .....	7
Podiumsdiskussion zum Thema Mietpreiserhöhung: <b>Frankfurt zeigt seit 30 Jahren, wie es geht</b> .....	8
Filmtipp: <b>Der Weg des Ausverkaufs</b> .....	8
Ini gegen Verdrängung: <b>Das Bezirksamt ist mit im Boot</b> .....	9
DIW-Studie ermittelt Handlungsmotive in der Energiekrise: <b>Die größte Wirkung zeigten Sparappelle</b> .....	9
Zu teuer vermietete Sozialwohnungen: <b>Der Senat bittet jetzt verstärkt zur Kasse</b> .....	10
Berliner Energietage: <b>Es sind noch viele Fragen offen</b> .....	10
Geschütztes Marktsegment: <b>Unzulässige Staffelmietverträge bei geförderten Wohnungen</b> ....	11
Buchtipps: <b>Kreuzberg, wild und politisch</b> .....	11
Likedeerei: <b>Eigentümer:innen mit Herz gesucht</b> .....	12
Buch: <b>Grüner streiten</b> .....	12
Stromanbieterwechsel: <b>Künftig ohne Rückwirkung</b> .....	13
Buchtipps Abriss und Klimakrise: <b>50 000 Gebäude bedroht – Plädoyer für das Stehenlassen</b> .....	13

## TITEL

„Berlin wohnt Vonovia“

... und hat die Faxen dicke

Wie der Wohnungskonzern seine Mieter:innen an der Nase herumführt.....	14
---	----

## HINTERGRUND

Urlaubsvermietung: <b>Zahlende Gäste gelten nicht als Besuch</b> .....	20
Baulärm: <b>Wenn der Presslufthammer Ihr ständiger Nachbar ist</b> ...	21
BMV und gendersensible Sprache: <b>Für eine offene Gesellschaft – auch in der Sprache</b> .....	22
MM-Gespräch mit der Sozialwissenschaftlerin Lisa Vollmer: <b>Wo die Miete nicht vom Markt bestimmt wird</b> .....	23
Berlins Wohnungsbau-Architekt:innen: <b>„Die Zeit war reif für neue Konzepte“</b> .....	24

## MM EXTRA

Häuser im Klimawandel .....	26
-----------------------------	----

## MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes .....	35
Instanzen-Rechtsprechung .....	37

## SERVICE

Leserbriefe .....	4
Impressum .....	4
Die BMV-Beratungszentren .....	39
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	40



Die Maschen sind überall nach dem gleichen Muster gestrickt: Mieterhöhungen mit unzulässigen Begründungen, Abrechnungen mit völlig überzogenen Nachforderungen und stark überhöhten Angebotsmieten: Die Mieterinnen und Mieter des Wohnungskonzerns **Vonovia** lassen sich das nicht mehr bieten.



In Schweden werden die Wohnungsmieten alljährlich von der landesweiten Mieterorganisation und den Vermietern ausgehandelt. Im MieterMagazin-Gespräch erklärt die Sozialwissenschaftlerin Lisa Vollmer, die vor Ort geforscht hat, das **schwedische Modell**.



Architekt Rainer Oefele hat der Zeit der allgemeinen Hochhaus-Gläubigkeit bewusst seine gewissermaßen **tiefergelegten Siedlungen** gegenübergestellt. Doch High-Deck-, Rollberg- und Pfarrlandsiedlung werden nicht geprägt durch die Gebäudehöhe von vier bis sechs Geschossen, sondern durch innovative Außenraumkonzepte.

Abbildungen: pa/SvenSimon, Sabine Mittermeier  
Titel: Christian Muhrbeck



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



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

*Betr.: MieterMagazin 5/2025, Seite 20, Jens Sethmann: „Koalitionsvereinbarung – Nicht mehr als ein Weiter-so“*

## Mieter-Interessen sind Profitinteressen von Konzernen untergeordnet

Vielen Dank für die Einordnung des Koalitionsvertrages von SPD und CDU im Magazin. Wie sie anmerken, soll eine Verschärfung der Mietpreisbremse in eine Kommission verschoben werden. Auch ich sehe hier für Mieterinteressen Stillstand. In Deutschland leben etwa 53 Prozent der Bevölkerung zur Miete. Das bedeutet, dass von rund 83 Millionen Einwohnern über 43 Millionen Personen in gemieteten Wohnungen leben. Ein Großteil der Menschen mietet also, es ist mir daher unerklärlich, weshalb Interessen von Mietern den Profitinteressen von

Konzernen untergeordnet werden. Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU. Über die Hälfte der Bevölkerung (52,8 Prozent) lebte hierzulande im Jahr 2024 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU. Weshalb werden ambitioniertere Ideen wie Mietendeckel oder Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau nicht wenigstens diskutiert. Ich sehe schwarz für Mieter-Interessen, wenn wir gegen dieses „Weiter-so“ nicht gegenhalten.

*P. Uebler*

*Betr.: MieterMagazin 5/2025, Seite 7, Silke Kettelhake: „Obdachlosigkeit: Alle sind gefordert“*

## Neuere Zahlen – aufwendig abgesichert

Nach den aktuellsten vorliegenden Daten waren Ende Januar 2024 rund 47 300 Menschen in Deutschland straßenwohnungslos („obdachlos“), und nicht 37 500, wie auf Grundlage der Erhebung im Jahr 2022 in der Rezension stand. Die empirischen, aufwendig abgesicherten Hochrechnungen zweier renommierter Institute im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sind zudem keine Schätzungen: Die Dunkelziffer wurde hier bereits mithilfe mehrerer Hochrechnungsfaktoren einberechnet.

*Susanne Gerull*

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

## Veraltete Daten

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

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

*M. L.*

*(Name ist der Redaktion bekannt)*

*Betr.: MieterMagazin 3/2025, Seite 11, Jens Sethmann: „Reparieren – jetzt mit finanzieller Hilfe“*

## Ohne Computer kein Reparatur-Bonus

Danke für den Hinweis, aber um in den Genuß des Reparatur-Bonus zu kommen, muß der Bürger eine gültige E-Mail Adresse haben. Das heißt: Man muss zumindest ein Smartphone

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmvm@berliner-mieterverein.de](mailto:bmvm@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 · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, pixabay, Adobe-Stock, ChatGPT · **Layout:** Kersten Urbanke ·

**Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: [a.erk@berliner-mieterverein.de](mailto:a.erk@berliner-mieterverein.de), ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreislise 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

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

*Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.*



## Willkommen im Dschungel

*nennt Ugly Marekowa diesen Schnappschuss, der ihr im Juli 2014 in Lichtenberg, quasi im Vorbeigehen, gelungen ist.*

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

haben. Von den circa drei Millionen Bürgern in Berlin haben nicht alle diese Voraussetzungen. Die Folge ist, es werden einige davon ausgeschlossen, in den Genuss des Bonus zu kommen. Ich besitze kein Smartphone und gehöre zu den Ausgeschlossenen. Es ist erstaunlich, dass gewählte Volksvertreter ein derartiges diskriminierendes Gesetz erlassen haben.

Gerd Döring

Betr.: Neubau im Kreuzberger Biotop

### Warum wird so etwas gebaut?

Der Hof in der Hagelberger Straße 6 war ein Biotop mit Vögeln, Füchsen, anderem Getier und vielen Bäumen und Sträuchern. Dann wurde dort

gebaut. Anwohner protestierten. Ich nicht, denn ich dachte, man brauche Wohnraum. Entstanden sind allerdings teure Eigentumswohnungen für circa 1 000 000 Euro pro Stock. Fertiggestellt wurde der Bau mit 28 Wohnungen im Juli 2024. Bis heute sind die meisten Wohnungen unbewohnt, sollen aber verkauft worden sein. Ich frage mich, warum in einem Bezirk wie Kreuzberg, der entsiegeln statt versiegeln will, so etwas möglich ist. Ich habe dies mehreren Zeitungen geschrieben, aber die hatten entweder kein Interesse oder der Fall war ihnen zu heikel. Vielleicht können Sie mich aufklären, wer diese Baugenehmigung erteilt hat und warum.

Rolf Schikorr

## 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, 16. Juli und Mittwoch,  
17. September 2025, jeweils ab 17 Uhr.

Bitte beachten Sie:

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

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

Gut zu wissen



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

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

## 8. KONFERENZ NETZWERK MIETEN & WOHNEN 2025

[www.netzwerk-mieten-wohnen.de](http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de)

insta: netzwerk\_mieten\_wohnen

### Zwischen Krisen und Stillstand: Was tun gegen Wohnungsnot und soziale Spaltung?

Die Konferenz lädt als Ort der Vernetzung und des Austauschs ein: Gemeinsam sollen Lösungen für bezahlbaren und klimaneutralen Wohnraum entwickelt werden. Angesichts der Dreifachkrise aus Mietenwahnsinn, Klimawandel und wachsender sozialer Spaltung ist entschlossenes Handeln gefragt. Wie lassen sich Wohnraum sichern, ökologisch sanieren und zugleich soziale Gerechtigkeit und Teilhabe verwirklichen?

Im Mittelpunkt stehen Diskussionen zu Wohnraumförderung und Gemeinnützigkeit, Subjektförderung sowie Wege zu sozialgerechtem und klimaneutralem Wohnen. In acht Workshops wird erarbeitet, wie wohn- und klimapolitische Instrumente wirksam gegen soziale Spaltung eingesetzt werden können. Eröffnet wird die Konferenz von Melanie Kloth (NRW.Bank) mit einem Impulsvortrag, den Abschluss bildet ein Podium zu Wohnungsmärkten zwischen Rendite und Regulierung. Eingeladen sind alle Interessierten aus Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Initiativen, Gewerkschaften und Sozialverbänden.

**Wann:** Fr./Sa., 26./27. September 2025

**Wo:** Dietrich-Keuning-Haus,  
Leopoldstraße 50-58, 44147 Dortmund  
[www.netzwerk-mieten-wohnen.de](http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de)

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](https://mein.berliner-mieterverein.de)

**Servicetelefon** ☎ 030-226 260

Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 39 bis 42 in diesem Heft.

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



## PROTEST GEGEN INVESTOREN

Sie kaufen die Welt,  
wir zahlen den Preis

Anfang Juni traf sich in Berlin die Elite der internationalen Finanzinvestoren, jene milliardenschweren Unternehmen also, die Wohnungen, Pflegeheime und Agrarbetriebe aufkaufen und damit den ganz großen Profit machen. Gegen die Konferenz mit dem Namen „SuperReturn“ (deutsch: Superrendite) gingen am 3. und 4. Juni zahlreiche Menschen auf die Straße.

Das Szenario bei der Protestaktion unter dem Motto „Deine Miete ist ihre Superrendite“ war bizarr. Entlang der Budapester Straße, wo der Kongress stattfand, waren Dutzende Tiny Houses aufgestellt – nicht etwa, um sie den Wohnungslosen der Stadt zur Verfügung zu stellen, sondern



Foto: Christian Mührbeck

als Besprechungsräume. „Hier, direkt hinter uns wird der nächste große Deal ausgehandelt“, sagte ein Sprecher des Bündnisses „Finanzwende e.V.“, das zusammen mit dem Berliner Mieterverein, dem Deutschen Mieterbund (DMB), der Gewerkschaft ver.di und der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft zur Aktion aufgerufen hatte. Die Auswirkungen, so der Redner, zeigen sich in unser aller Alltag: explodierende Mieten und Nebenkosten und steigende Preise für Lebensmittel, weil auch landwirtschaftliche Flächen aufgekauft werden: „Sie kaufen die Welt und wir zahlen den Preis“. Private-Equity-Firmen wie Blackstone oder Carlyle haben nur ein Ziel: möglichst viel Rendite in möglichst

Fotos: Sabine Mittermeier



kurzer Zeit. „Mieten von 18 Euro und mehr – das sind unhaltbare Zustände“, sagte Franz Michel vom DMB. Die Politik müsse den Ausverkauf stoppen. „Finanzinvestoren raus aus der Daseinsvorsorge!“ lautete daher die Hauptforderung der Demonstrierenden.

Dem schloss sich die große Demo am darauffolgenden Tag an. „Die Wurzel der Wohnungskrise liegt nicht im Mangel an Neubau, sondern in der politischen Entscheidung, Wohnraum dem Markt zu überlassen“, so Kim Meyer vom Bündnis gegen Verdrängung und Mietwahn. Gefordert wurde unter anderem ein bundesweiter Mietendeckel und die Vergesellschaftung der

größten Immobilienunternehmen. Etwa 1000 Menschen zogen unter lautem Singen und Trommeln von der Budapester Straße bis zum Friedrichstadtpalast, wo das Lobbytreffen „Tag der Immobilienwirtschaft“ des ZIA (Zentraler Immobilienausschuss e.V.) stattfand.

Birgit Leiß



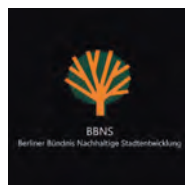
Foto: Christian Mührbeck

Bizarre Kulisse:  
Tiny Houses zur  
Geschäftsanbahnung  
vor der Investoren-  
unterkunft; Pro-  
testierende gegen  
den Profit-Wahn

„Es fehlt nicht  
an Neubau,  
sondern an  
politischen Ent-  
scheidungen“

FILM ÜBER DIE VERDICHTE STEADT  
Der Bauwahn und seine Opfer

Axel aus Hellersdorf blickte bis vor einem Jahr auf einen wunderschönen grünen Innenhof mit Eichhörnchen und Nachtigallen: „Jetzt stehen hier zwei klobige, anmaßende Betonbauten – wir können es nicht glauben!“ Wut und Empörung auch bei den anderen drei Mieter:innen, die im Film „Unsere lebenswerte Stadt – Euer Auftrag“ vom Berliner Bündnis für Nachhaltige Stadtentwicklung zu Wort kommen. Es sind Menschen, die direkt von Wohnungsbauvorhaben betroffen sind und die mehr echte Beteiligung fordern. So wie die Aktiven aus der Bürgerinitiative Grüner Kiez Pankow, die seit Jahren gegen die Fällung alter Bäume und für eine Kompromisslösung kämpfen. Der Film wurde bewusst am 9. Mai, dem Tag der Städtebauförderung, veröffentlicht. Der Senat sehe die Verdichtung der Stadt mit Beton als alternativlos an, sagt Britta Krehl vom Bündnis, in dem sich 44 Initiativen zusammengeschlossen haben: „Wir hingegen kämpfen für den Erhalt grüner Ressourcen, für eine klimaresiliente Stadt und die Ausschöpfung alternativer Möglichkeiten zur Wohnraum-schaffung.“ bl



Der Film ist  
abrufbar unter:  
[www.bbns.info/  
film\\_unsere  
lebenswertestadt  
euerauftrag](http://www.bbns.info/film_unsere_lebenswertestadt_euerauftrag)

## „ÜBERFORDERTE QUARTIERE“ Ruf nach der Politik

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) schlägt Alarm. Immer mehr Wohnquartiere in Deutschland seien überfordert mit wachsender Armut und Zuwanderung, heißt es in einer neuen Studie. Die Lage habe sich verschärft und gefährde den sozialen Zusammenhalt. Neben finanzieller und personeller Ressourcen sei eine lokale Quartiersarbeit gefragt.

Foto: Christian Muhrbeck



Werden Maßnahmen für Freizeit und Kultur den abgehängten Quartieren wieder zu Anschluss verhelfen, wie der GdW meint?

Verwahrlosung, Aggressivität und Unsicherheitsgefühl hätten eindeutig zugenommen und würden sich in einigen Quartieren bündeln, so die Studie „Überforderte Quartiere. Engagement – Auswege – Lösungen.“ Die Wohnungswirtschaft allein könne diese Probleme nicht lösen. Zwar könne eine sozial orientierte Wohnungswirtschaft integrativ wirken und Brücken zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen bauen. Doch dafür brauche es mehr Unterstützung von der Politik. In den „abgehängten Quartieren“ seien „Kümmerer“ und „Lotsen“ vor Ort notwendig, um die Menschen zu

unterstützen, etwa mit Beratungsangeboten oder Freizeitaktivitäten. Als Vorzeigeprojekt wird beispielsweise die Stiftung „Berliner Leben“ der Gewobag genannt, mit der Boxsport, Kulturveranstaltungen und vieles mehr für die Nachbarschaft gefördert werden. Der GdW fordert daher mehr personelle und finanzielle Ressourcen für die lokale Quartiersarbeit und die Einrichtung einer Kompetenzstelle „Zusammenleben im Quartier“. Der Berliner Mieterverein hält das für den falschen Ansatz. Gesellschaftliche Probleme wie Armut und struktureller Rassismus ließen

sich nicht durch sozialräumliche Maßnahmen lösen“, erklärt Ulrike Hamann-Onnertz von der Geschäftsführung: „Die Entmischung unserer Innenstadtkieze steigt rapide, vor diesem Hintergrund erscheint die aktuelle Debatte über eine Fehlbelegungsabgabe besonders absurd.“

Die vom GdW geforderte „Vereinbarung und Flexibilisierung der Förderrichtlinien“ heißt nichts anderes, als dass man weniger Menschen aus so genannten Problemgruppen in die Sozialwohnungen ziehen lassen will.

*Birgit Leiß*

■ Download der Studie: [www.wohwi.online/wp-content/uploads/2025/05/ueberforderte-quartiere-gdw-inwis-20250509-final.pdf](http://www.wohwi.online/wp-content/uploads/2025/05/ueberforderte-quartiere-gdw-inwis-20250509-final.pdf)

## ZUM TOD VON „MANNE“ AUS DER SIEDLUNG AM STEINBERG Ein stiller Rebel



Foto: Christian Muhrbeck  
Manfred („Manne“) Moslehner wollte einfach nur in Kleinkleckersdorf alt werden

Dass er einmal das Gesicht der Berliner Mieterbewegung werden würde, hätte sich Manfred Moslehner, genannt Manne, nie träumen lassen. Eigentlich wollte er in dem Häuschen, in dem er 1939 geboren wurde, einfach in Ruhe alt werden. Doch dann kam ein Investor, der aus der Siedlung am Steinberg „Stonehill Gardens“ machen will.

Ein Wortführer war Manne nie. Der ehemalige Maschinenschlosser war in sich gekehrt und stand nicht gerne in der Öffentlichkeit. Dennoch war er von Anfang an mit dabei, als die eingeschworene Gemeinschaft in der Tegeler Siedlung beschloss, um ihr Zuhause zu kämpfen. 2010 war das. Als „Gallisches Dorf“ oder „Rentner-Rebellen“ machten sie bundesweit Schlagzeilen. Manne wurde mit unzähligen von den Eigentümern veranlassten Gerichtsprozessen müde gemacht. Er wurde schließlich zur Duldung einer Modernisierung verurteilt, die die Möglichkeiten seiner bescheidenen Rente bei weitem überstieg und musste sich dann auch noch gegen

eine Räumungsklage zur Wehr setzen, weil er angeblich Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigert haben soll. In zweiter Instanz konnte das im Oktober 2024 abgewendet werden. Doch Manne war müde. Er konnte nicht mehr. „Er wusste, dass es damit nicht vorbei ist“, sagt sein Weggefährte und Nachbar Hans-Hartmut Lenz. Am 30. Mai ist Manne im Alter von 85 Jahren gestorben. „Es ist eine Schande, wenn so betagte Menschen bis zum letzten Atemzug kämpfen müssen, um zu Hause sterben zu können – aus reiner Profitgier der Vermieterseite“, heißt es in einer Erklärung der Mieterinitiative.

*Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter



## PODIUMSDISKUSSION ZUM THEMA MIETPREISERHÖHUNG

## Frankfurt zeigt seit 30 Jahren, wie es geht

Die Stadt Frankfurt am Main ist Vorreiterin, wenn es um die Verfolgung von Mietwucher geht. Kann Berlin von der Main-Metropole lernen? Mit dieser Frage beschäftigte sich eine Podiumsdiskussion des Bildungsvereins „Helle Panke e. V. – Rosa-Luxemburg-Stiftung Berlin“.

In Frankfurt gibt es 4,5 Verwaltungsstellen, die sich nur um Fälle von Mietpreisüberhöhung kümmern. Diese liegt gemäß Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mindestens 20 Prozent vor und kann mit einem Bußgeld belegt werden. Ab einer Überschreitung von 50 Prozent ist es als Mietwucher sogar eine Straftat. Die entsprechende Abteilung beim Wohnungsamt existiert bereits seit 30 Jahren und wurde auch nach dem einschneidenden Urteil des Bundesgerichtshofs 2004 nicht geschlossen, wie Daniela Hirchenhain und Cathrin Schneider vom Wohnungsamt Frankfurt berichteten. Es sei politischer Konsens gewesen, dass das Thema immer wichtiger wird. In Berlin dagegen, so Niklas Schenker, Sprecher für Mieten und Wohnen der Linksfraction im Abgeordnetenhaus, sehen Senat und Bezirke keinen Handlungsbedarf. „Bevor wir unsere Mietwucher-App starteten, hieß es immer, es gebe so gut wie keine Fälle.“

In Frankfurt können Mieter:innen mögliche Verstöße über ein Online-Formular melden. Zudem erfährt man bei der Online-Mietspiegel-Abfrage – die es auch in Berlin gibt – ob eine Mietpreisüberhöhung vorliegt und welche Rechte sich daraus ergeben. Auch die Jobcenter sind angehalten, Verdachtsfälle zu melden. „Etwa 200 Fälle pro Jahr werden uns angezeigt“, erklärte Cathrin Schneider. Zunächst wird geprüft, ob tatsächlich ein Vorstoß gegen Bestimmungen vorliegt. Dazu schauen sich die Mitarbeiter:innen auch die Wohnung an und vermessen sie. In einem nächsten Schritt werden die

Foto: Christian Muhrbeck



„Vor unserer Mietwucher-App hieß es immer, es gebe so gut wie keine Fälle“: Niklas Schenker, Linken-Sprecher für Mieten und Wohnen im Abgeordnetenhaus (links im Bild)

Vermietenden angeschrieben und auf den Verstoß aufmerksam gemacht. Liegt Mietwucher vor (ab 50 Prozent Überschreitung), wird der Fall an die Staatsanwaltschaft abgegeben. „Stellt diese das Verfahren ein, geht der Fall wieder zurück an uns“, erklärt Schneider. Auch in Frankfurt hat man das Problem, dass

seit dem BGH-Urteil nachgewiesen werden muss, dass Vermieter:innen eine Zwangslage ausnutzen. Aber in vielen Fällen gelingt eine außergerichtliche Einigung. Sprich: Der Vermietende senkt die Miete und erstattet die zuviel gezahlte Miete zurück.

Birgit Leiß

## FILMTIPP

## Der Weg des Ausverkaufs



Luise Rellensmann,  
Alexander Stumm (Hg.):  
Die Abrissfrage,  
Jovis Verlag, Berlin 2025,  
176 Seiten, 30 Euro

Die Dokumentation „Born to Die in Berlin“ erzählt die Geschichte des Niedergangs einer Stadt, die nach dem Fall der Mauer ihren eigenen Weg hätte gehen können, aber sich politisch andere europäische Metropolen zum Vorbild genommen hat und wie diese den Ausverkauf und die Kommerzialisierung wählte. Das Ergebnis: Wohnungskrise, Verdrängung und verschwindende Kulturorte. Dem Film gelingt es, einen Hoffnungsschimmer aufrecht zu erhalten, indem die Protagonist:innen der Kämpfe gegen diese Veränderungen selbst zu Wort kommen. Der Berliner Mieterverein verweist auf aktuelle Auseinandersetzungen und die Perspektive der Vergesellschaftung, Bewohner der Habersaathstraße erzählen die Geschichte ihres Widerstandes, und das Tuntenhaus feiert seine Erhaltung. Auch die Initiative gegen die A100 und „Berlin vs. Amazon“ berichten von ihren anhaltenden Kämpfen um unsere Stadt. Mit ungewöhnlichen Perspektiven versucht der Film auch stilistisch das künstlerische Berlin zu repräsentieren. Der Titel übrigens stammt aus einem Interview mit einem ehemaligen Punk aus Ost-Berlin, der auf der Straße lebt. Seine Stadt sei am Sterben, er werde aber nicht weggehen, er sei „born to die in Berlin“.

tb



## INI GEGEN VERDRÄNGUNG Das Bezirksamt ist mit im Boot

Über 100 Leute kamen am 16. Mai zur Mieter:innenversammlung der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“. Der große Zuspruch gibt ihrer Kampagne neuen Schwung.

Vor zwei Jahren hat sich die Initiative gegründet, weil in den ehemaligen Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee die Sozialbindungen in großer Zahl auslaufen. Dazu kommt, dass viele Eigenbedarfskündigungen drohen, weil in Prenzlauer Berg schon jede dritte Mietwohnung in Einzeleigentum umgewandelt wurde. Gleichzeitig ist der Bezirk ein Hotspot der Ferienwohnungsvermietung. Die absurd hohen Mieten stellen die Alteingesessenen vor existenzielle Schwierigkeiten.

„Die auslaufenden Sozialbindungen sind ein Problem aus der Vergangenheit, das uns jetzt einholt“, stellte Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, auf der Versammlung fest. Ein Krisengipfel der Initiative hat die



Das Auslaufen der Sozialbindungen führt zu Verdrängungen – „... ein Problem, das uns jetzt einholt“: BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz auf der Mieter:innen-Versammlung

Landesregierung nicht zum Handeln bewegt. „Der Senat hat sich zu sehr aus der Verantwortung gewunden“, so Hamann-Onnertz. „Deshalb ist es wichtig, sich zusammenzuschließen und sich gemeinsam zu wehren.“ Mit im Boot ist das Bezirksamt Pankow. „Die Zusammenarbeit mit der Initiative ist total hilfreich“, sagte Baustadtrat Cornelius Bechtler (Grüne). Er muss aber einräumen, dass die Verwaltung personell und rechtlich schlecht aufgestellt ist: „Wir haben erfahren, wie machtlos die Verwaltung Leuten gegenüber ist, die mit allen Mitteln versuchen, die Mieter loszuwerden.“

In der Mieter:innenversammlung tauschten sich viele neu Hinzugekommene über Mieterhöhungen, Drangsalierungen und die schleichende Verdrängung in ihren Häu-

sern aus und gaben sich gegenseitig Tipps und Unterstützung. Die Initiative richtet den Blick schon auf die Abgeordnetenhauswahl im nächsten Jahr. „Wir wollen die Situation nutzen und in die Offensive gehen“, kündigt Sebastian von „Pankow gegen Verdrängung“ an.

Jens Sethmann

■ Initiative „Pankow gegen Verdrängung“: [pankow-gegen-verdraengung.de](http://pankow-gegen-verdraengung.de)



Fotos: Pankow gegen Verdrängung

## DIW-STUDIE ERMITTELT HANDLUNGSMOTIVE IN DER ENERGIEKRISE Die größte Wirkung zeigten Sparappelle

Die „Überzeugungs-Energiesparer“ sorgten für 8 Prozent Minderverbrauch

■ Die Studie  
im Internet:

[www.diw.de/de/diw\\_01.c.952765.de/publikationen/wochenberichte/2025\\_20\\_1/in\\_der\\_energiekrise\\_sparten\\_privathe\\_haushalte\\_heizenergie\\_auch\\_stark\\_aus\\_nichtmonetaeren\\_gruenden.html](http://www.diw.de/de/diw_01.c.952765.de/publikationen/wochenberichte/2025_20_1/in_der_energiekrise_sparten_privathe_haushalte_heizenergie_auch_stark_aus_nichtmonetaeren_gruenden.html)

Was hat die Deutschen in der Energiekrise 2022 am stärksten dazu motiviert, Heizenergie zu sparen? Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hat das ermittelt.

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine führte Europa 2022 in eine Energiepreiskrise und schürte Ängste vor einem Versorgungsengpass. Das DIW Berlin hat nun untersucht, was die Deutschen vor diesem Hintergrund am stärksten dazu bewegt hat, Heizenergie einzusparen. Dazu nahmen die Forscher:innen die Heizkostenabrechnungen von 140 000 Haushalten, die mit Gas und Fern-



Foto: Sabine Mittermeier

wärme heizen, unter die Lupe. Mit interessanten Ergebnissen: Nicht etwa Preisanstiege hatten kurzfristig die stärksten Effekte auf das Energiesparverhalten deutscher Haushalte, sondern Energiesparappelle, wie sie das Bundesministerium für Wirt-

schaft und Klimaschutz im Rahmen einer Kampagne an die Bevölkerung richtete.

Von den 16 Prozent an Heizenergie, die private Haushalte 2022 eingespart haben, lassen sich acht Prozentpunkte auf nichtmonetäre Gründe zurückführen: besagte Appelle, solidarische Motive, die Debatte rund um Preissteigerungen und die Gasmangellage. Etwa sechs Prozentpunkte können sonstigen Gründen wie einem wärmeren Jahr und weniger Homeoffice zugerechnet werden. Und nur rund zwei Prozentpunkte entfallen auf tatsächliche Preissteigerungen.

Katharina Buri

## ZU TEUER VERMIETETE SOZIALWOHNUNGEN

## Der Senat bittet jetzt verstärkt zur Kasse

**Verlangen Vermieter:innen für mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen zu hohe Mieten, sollen sie in Zukunft stärker zur Kasse gebeten werden.**

Das Fass zum Überlaufen brachten wohl die überbeuerte Vermietung von 215 Sozialwohnungen in der Europacity am Hauptbahnhof sowie die Vermarktung von Sozial- als Eigentumswohnungen in der Neuköllner Donaustraße. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat unter Senator Christian Gaebler (SPD) am 13. Mai 2025 die Strafen für Verstöße

gegen die Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen deutlich verschärft. Neben einer Verdopplung des Bußgeldrahmens auf bis zu 100 000 Euro wurde auch die sogenannte Abschöpfung deutlich erhöht. Künftig kann das Land monatlich bis zu 15 Euro pro Quadratmeter von Vermieter:innen einfordern, die Sozialwohnungen überbeuert vermieten – bisher waren es lediglich 5 Euro. Hintergrund ist, dass in Berlin nur noch rund 90 000 Wohnungen einer Sozialbindung unterliegen. Diese waren mit öffentlichen Geldern gefördert worden und dürfen deshalb nur zu festgelegten, begrenzten Mieten vermietet werden. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass Eigentümer:innen diese Grenzen ignorieren und deutlich höhere Mieten verlangen. Die bisherigen Sanktionen haben offenbar nicht abschreckend genug gewirkt. Senator Gaebler betonte, dass gerade große private Eigentümer:innen das Risiko be-

Foto: Nils Richter

wusst einkalkuliert hätten, weil die finanziellen Konsequenzen bislang eher gering waren. Durch die neue Regelung sollen die Bezirke nun nicht nur höhere Bußgelder verhängen, sondern auch die unrechtmäßig erzielten Einnahmen abschöpfen können. Laut Gaebler soll so sichergestellt werden, dass das wirtschaftliche Risiko für Vermieter:innen, sich nicht an die Regeln zu halten, spürbar steigt. Auch die Bezirksämter sollen besser ausgestattet werden, um Kontrollen effektiver durchführen zu können.

In Berlin unterliegen noch 90 000 Wohnungen einer Bindung, die die Höhe der Mieten vorschreibt

◀ Bausenator Gaebler meint, dass die großen privaten Vermieter ihr finanzielles Risiko eher gering eingeschätzt haben



Foto: Sabine Mittermeier

## BERLINER ENERGIETAGE

## Es sind noch viele Fragen offen



■ Auf der Website [www.energymap-berlin.de](http://www.energymap-berlin.de) kann man das Projekt mit Daten zu seinem Wohnhaus und dem Wärmeverbrauch unterstützen.

BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels verspricht Unterstützung für EnergyMap Berlin

Auf dem Weg zur Klimaneutralität braucht es genaue Daten über den Gebäudebestand. Nur so kann die jeweils effektivste energetische Sanierungsmaßnahme für ein Haus oder ein ganzes Quartier ausgewählt werden. Das Forschungsprojekt „EnergyMap Berlin“, das bei den Berliner Energietagen vorgestellt wurde, entwickelt derzeit ein solches digitales Heizwärmekataster für sämtliche Gebäude.

Es handelt sich um ein KI-gestütztes digitales Werkzeug für alle Akteure in der Stadt, erklärte Prof. Dr. Christoph Nytsch-Geusen von der Universität der Künste (UdK) bei der Veranstaltung. Stadtplaner:innen, Hauseigentümer:innen, Mieter:innen – sie alle können auf die Daten zugreifen und interaktiv für jedes einzelne Gebäude den Verbrauch einsehen. Die UdK führt das Projekt unter anderem mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf durch. Als Testgebiet wurde die Mierendorff-Insel mit rund 600 Gebäuden ausgesucht. Die Datensammelei sei sehr aufwendig, erklärte Nytsch-Geusen. Die Daten kommen von Energieversorgern und Wohnungsunternehmen sowie einer „Crowd-Sourcing-Kampagne“, letzteres bedeutet, dass Freiwillige ihre Verbrauchsdaten

auf einer Online-Plattform eingeben können.

„Wir werden unsere Mitglieder ermuntern, ihre Daten einzupflegen“, erklärte Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, bei der anschließenden Diskussion. Ein öffentlich zugängliches Heizwärmekataster sei ein sinnvolles Instrument für die Wärmeplanung der Kommunen. Mit Jörg Lippert vom Vermieterverband Berlin-Brandenburgischer Unternehmen (BBU) war er sich einig, dass die Energiewende sozialverträglich gestaltet werden muss: „Für die Mieter:innen ist entscheidend, welche Kosten auf sie zukommen“, so Bartels. Das gilt auch für die Dekarbonisierung der Fernwärmenetze. Derzeit gebe es da noch viele Fragezeichen, so Lippert.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier



# Unzulässige Staffelmietverträge bei geförderten Wohnungen

Der umstrittene Immobilienunternehmer Padovicz hat in großem Stil unzulässige Staffelmietverträge für belegungsgebundene Wohnungen abgeschlossen. Dagegen zu klagen war vielen Mieter:innen zu riskant, denn die Rechtslage war nicht eindeutig. Nun liegen mehrere erfreuliche Urteile vor.

Zum 1. August 2024 hat sich die Miete von Lili Schmidts\* Wohnung in der Neuen Bahnhofstraße fast verdoppelt: von 521 Euro auf 1016 Euro nettokalt. So steht es in ihrem Mietvertrag, ohne weitere Begründung. Dass es sich um eine mit öffentlichen Mitteln sanierte Wohnung handelt, wird mit keinem Wort erwähnt – schon das ist ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Fördervertrags von solchen Wohnungen. Normalerweise darf die Miete nach Auslaufen der Förderung – hier zum 31. Juli 2024 – über reguläre Mieterhöhungen Schritt für Schritt bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden.

Nicht nur in Friedrichshain, auch in Prenzlauer Berg hat Padovicz seit 2010 etliche solcher Staffelmietkonstruktionen vereinbart. Das Landgericht Berlin hatte dies unlängst per Hinweisbeschluss für unwirksam erklärt (LG Berlin II vom 12. Februar 2024 – 67 S 291/23 –). Im Fördervertrag zum Programm ModInst 95, das für diese Belegungsbindungen verantwortlich ist, wurden Mieterhöhungen mittels einer Staffelmietvereinbarung explizit untersagt. Das hat auch das Amtsgericht Kreuzberg unterstrichen (Amtsgericht Kreuzberg vom 10. April 2025 – 23 C 5041/24 –). Padovicz argumentiert zwar, dass die Mieterhöhung erst nach Auslaufen der Förderung greift. Doch beide Gerichte halten dem entgegen, dass die Staffelmietvereinbarung während der Förderzeit getroffen worden sei. Bislang war die Rechtsprechung nicht so eindeutig, erklärt Hannes Poggemann, Rechtsanwalt von Lili Schmidt. Viele Mieter:innen hätten sich daher auf

Foto: Christian Muhrbeck



einen an der Mietpreisbremse orientierten Vergleich eingelassen und einer Zahlung der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent zugestimmt. Dafür gebe es nun keinen Grund mehr, sagt Poggemann. Hilfe von der Investitionsbank Berlin (IBB) können die Betroffenen übrigens nicht erwarten – im Gegenteil. Zwar meldet die Mieterberatungs-

gesellschaft gesoplan, die vom Bezirksamt mit der Bindungskontrolle beauftragt ist, die Förderverstöße seit Jahren, doch Sanktionen wurden nie verhängt. Mehr noch: In einigen Fällen kündigte die IBB den Fördervertrag mit dem Eigentümer rückwirkend auf – mit der Folge, dass die Fördermiete komplett entfiel.

Birgit Leiß

Betroffene können sich jetzt mit guten Aussichten gegen Staffelmietverträge des Vermieters Padovicz zur Wehr setzen

■ In Friedrichshain haben sich Mieter:innen, die vom Auslaufen der Sozialbindung betroffen sind, zu einer Initiative zusammengeschlossen.

Kontakt:

[fhain-gegen-verdraengung@riseup.net](mailto:fhain-gegen-verdraengung@riseup.net)

\*Name ist der Redaktion bekannt

## BUCHTIPP

### Kreuzberg, wild und politisch



Wolfgang Krolow:  
Kreuzberg die Welt.  
Verlag Assoziation A,  
Berlin/Hamburg,  
2025, 44 Euro.

„Kreuzberg die Welt“: ein passender Titel für einen jüngst erschienenen Band mit Fotografien der Kreuzberger Kiezgröße Wolfgang Krolow, der das Werk des 2019 verstorbenen Fotografen würdigt. Auf 280 Seiten taucht man ein ins wilde Kreuzberg der 1970er und 80er Jahre: Da galoppiert eine Reiterin über den Mauerstreifen, tanzen Punks auf der Straße, laufen Kinder über ein Auto. Zwei Kapitel sind explizit der damals verbreiteten „Instandbesetzung“ – der Hausbesetzung mit dem Ziel, Leerstand und Abriss zu verhindern – gewidmet. Doch der Häuserkampf zieht sich durch das ganze Buch: Auf zahlreichen Fotografien entdeckt man Häuser mit entsprechenden Bannern und Graffiti. Dass die Bilder allesamt schwarz-weiß sind, verstärkt die Tristesse der verfallenden Altbauten und die Brisanz der Auseinandersetzungen zwischen Polizei und Hausbesetzer:innen. Wild und politisch, das wird klar, waren diese Jahrzehnte in der geteilten beziehungsweise frisch wiedervereinten Hauptstadt. Und so ist das Buch gleichermaßen sehenswert für all diejenigen, die diese besonderen Jahre miterlebt haben, wie auch für alle Jüngeren, denen sich damit ganz neue Perspektiven auf bekannte Orte eröffnen. kb

## LIKEDEELEREI

## Eigentümer:innen mit Herz gesucht

**Die Likedeelerei aus Hamburg erwirbt Wohnungen und Häuser, teilweise über das Vorkaufsrecht der Mieter:innen, um sie langfristig dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Angewiesen ist sie dabei auf Menschen, die diese Idee unterstützen.**

Da gibt es das Beispiel der Eigentümerin, die eine Zweizimmerwohnung in Altona zu einem fairen Preis angeboten und sogar Ratenzahlung akzeptiert hat. Oder die drei Schwestern, die ihr geerbtes Haus in gute Hände geben wollten. In einigen Fällen wurde auch Mieter:innen der Kaufpreis vorgestreckt, damit sie ihr Vorkaufsrecht bei Verkauf der Wohnung ausüben konnten. Anschließend wurden die Häuser der GmbH der „Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen“ überschrieben. Da somit doppelte Grunderwerbsteuer anfällt, rechnet sich das nur, wenn der Kaufpreis stimmt, wie Simon Stülcken vom Kollektiv erklärt: „Wir finanzieren das über Direktkredite von Privatpersonen. Eine halbe Million Euro einzusammeln und dann auch noch günstige Mieten zu kalkulieren – das funktioniert nicht.“ Ziel sind Mieten unterhalb des Mietspiegels, etwa 8,50 Euro netto pro Quadratmeter. Die Likedeelerei (das Wort ist plattdeutsch und bedeutet „Gleich-teiler“) versteht sich als Schwester des Mietshäuser Syndikats (MHS). Die Nachteile beim MHS seien, so Stülcken, dass es sich an „Leute mit Kohle und Know-how“ richtet. Zielgruppe der Likedeelerei sind dagegen Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt, vor allem Geflüchtete und Roma-Familien. Anders als beim MHS erwirbt

die Likedeelerei die Wohnungen selber und übernimmt auch die Verwaltung, so dass die Hausgemeinschaft weder die Finanzierung noch die Verwaltung stemmen muss. Das rechtliche Konstrukt stellt sicher, dass ein Weiterverkauf ausgeschlossen ist. Eigentümerin ist eine GmbH mit zwei Gesellschafter:innen: einem Verein, in dem auch Mieter:innen Mitglied werden können, und der

Syndikatsstiftung mit Vetorecht. Nach dem gleichen Modell arbeitet der Verein „Wohnraum für alle“ in Berlin. Zehn Wohnungen in Spandau und Friedrichshain konnten inzwischen erworben werden. Mit dem gestreckten Vorkaufsrecht habe es dagegen nie geklappt, weil die Preise viel zu hoch waren, erklärt Robert Vietzke.

Birgit Leiß

■ Über „Wohnraum für alle e.V.“ hat das MieterMagazin in Ausgabe 9/21 berichtet. Der Verein sucht noch Engagierte, die mitarbeiten wollen, etwa bei der Wohnungsakquise oder der Öffentlichkeitsarbeit. Kontakt: [wfaev@posteo.de](mailto:wfaev@posteo.de). Info: [www.wohnraum-fuer-alle.org](http://www.wohnraum-fuer-alle.org)

Website der Likedeelerei: [www.likedeelerei.org](http://www.likedeelerei.org)

Vertreter von „Wilhelmsburg Solidarisch“, der Likedeelerei und „Wohlstand für alle“ diskutieren über den Mietenwahnsinn und darüber, wie Alternativen aussehen könnten



Fotos: Likedeelerei

## BUCH

## Grüner streiten



Nina Schuster: *Grüne Öffentlichkeiten. Soziales Miteinander in städtischen Kleingärten.* Bielefeld, 2024. Als PDF kostenlos abrufbar unter [www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7220-6/gruene-oeffentlichkeiten](http://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7220-6/gruene-oeffentlichkeiten)

In Wilhelmsburg haben Bewohner:innen mit der Likedeelerei ein Modell für ihr Haus gefunden

Kleingärten wurden von der sozialwissenschaftlichen Forschung bisher vernachlässigt, konstatiert die Soziologin Nina Schuster in einem aktuellen Buch. Drei Jahre lang hat sie in je einer west- und einer ostdeutschen Anlage untersucht, wie in Kleingärten Begegnungen stattfinden und Differenzen ausgehandelt werden. Schließlich sind es Orte, wo unterschiedliche Menschen zusammenkommen und im Kleinen die zunehmende gesellschaftliche Diversität und Ungleichheit abbilden. Zwar eint die „Laubenpieper“ ihr Interesse am Gärtnern. Dennoch kommt es nicht selten zu Meinungsverschiedenheiten, etwa zwischen den Befürworter:innen eines naturnahen Gartens und denjenigen, die die Kleingartenordnung sehr genau auslegen. Beobachtet hat sie aber vor allem auch kooperative Praktiken „des Tauschens, Schenkens, Teilens und Leihens, auch der Hilfestellung und Unterstützung zu praktischen Fragen“. Gleichfalls interessant: Exkurse in die Geschichte und die aktuellen Herausforderungen des Kleingartenwesens. Übrigens: Berlin liegt mit 1,81 Kleingarten-Parzellen pro 100 Einwohner:innen auf dem bundesweit sechsten Platz. Die prozentual meisten Parzellen haben Leipzig (6,33), Dresden (4,44) und Hannover (3,67). kb





## STROMANBIETERWECHSEL

# Künftig ohne Rückwirkung

Seit 6. Juni muss in Deutschland der technische Wechsel des Strom-anbieters innerhalb von 24 Stunden erfolgen. Rückwirkende Wechsel nach einem Umzug sind nicht mehr möglich. Was heißt das für Strom-kunden in der Praxis?

Foto: Ingo Heine



Am besten, man übermittelt den Stand des Stromzählers am Tag des Umzugs an seinen Versorger

Grund für den sogenannten 24-Stunden-Lieferantenwechsel ist die Umsetzung einer EU-Richtlinie durch die Bundesnetzagentur mit dem Ziel, den Wettbewerb zu intensivieren. Die neue Regelung macht sich besonders bei Umzügen bemerkbar: Während bisher eine rückwirkende Kündigung selbst nach Wochen noch möglich war, können Ein- und Auszüge künftig nicht mehr rückwirkend gemeldet werden. Wird die Frist beim Einzug verpasst, rutscht man an der neuen Adresse automatisch in die – oft teure – örtliche Grundversorgung. Beim Auszug führt eine nicht eingehaltene Frist dazu, dass der bisherige Stromvertrag weiterläuft. Der Stromverbrauch der Nachmieter:innen wird also zunächst weiterhin dem oder der Vermieter:in angerechnet. Mieter:innen sollten sich daher vor einem Umzug unbedingt frühzeitig bei ihrem Stromanbieter melden – und am Tag des Umzugs den Zählerstand übermitteln.

Wichtig zu wissen: Die Neuregelung bedeutet nicht, dass Mietende innerhalb von 24 Stunden ihren Stromanbieter wechseln können: Die vertraglichen Kündigungsfristen gelten weiterhin. Sie betrifft vielmehr die technischen Abstimmungen im Hintergrund zwischen Stromlieferant, Netzbetreiber und Messstellenbetreiber. Allerdings beschleunigen sie den Anbieterwechsel, wenn Mieter:innen etwa wegen einer Preiserhöhung von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Bisher konnte der Versorger sich drei Wochen lang Zeit lassen, den Wechsel technisch umzusetzen. Beim Stromanbieterwechsel reicht

die Zählernummer nicht mehr aus, man benötigt ab jetzt die so genannte MaLo-ID („Marktlaktionsidentifikationsnummer“), eine elfstellige Kennzahl. Die MaLo-ID ist auf der letzten Strom-Jahresabrechnung zu finden. Bei einem Einzug kann sie bei Vermieter:in oder Vormieter:in erfragt werden, oftmals ist sie auch im Schlüsselübergabeprotokoll vermerkt. Notfalls kann der Netzbetreiber sie anhand der Zählernummer ermitteln – dies könne

allerdings zu Verzögerungen führen, schreibt der Energieversorger EnBW auf seiner Website. Achtung: Die Verbraucherzentrale warnt davor, die MaLo-ID leichtfertig weiterzugeben, besonders bei Haustürgeschäften oder Anrufen – auch wenn es sich angeblich um den eigenen Stromanbieter handelt. Verbraucher:innen könne sonst womöglich ein unerwünschter Stromvertrag untergeschoben werden.

Katharina Buri

■ Den Anbieterwechsel bei Strom und Gas hat die Verbraucherzentrale übersichtlich zusammengefasst: [www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/preise-tarife-anbieterwechsel/so-laeuft-der-anbieterwechsel-bei-strom-und-gas-ab-10645](http://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/preise-tarife-anbieterwechsel/so-laeuft-der-anbieterwechsel-bei-strom-und-gas-ab-10645)



## BUCHTIPP ABRISS UND KLIMAKRISE

# 50 000 Gebäude bedroht: Plädoyer für das Stehenlassen



Luise Rellensmann,  
Alexander Stumm (Hg.):  
Die Abrissfrage,  
Jovis Verlag, Berlin 2025,  
176 Seiten, 30 Euro

Noch immer werden in Deutschland jedes Jahr schätzungsweise 50 000 Gebäude abgerissen – und das mitten in der Klimakrise. Jeder Abriss setzt die im Baumaterial gebundene „graue Energie“ als CO<sub>2</sub> frei. Mehr als die Hälfte des gesamten Müllaufkommens ist Bauschutt. Dennoch werden Häuser wie Wegwerfprodukte behandelt. Das Buch „Die Abrissfrage“ ist ein Plädoyer für das Stehenlassen. Anhand vieler Beispiele aus ganz Deutschland zeigen die Autor:innen, welche technischen, wirtschaftlichen und ideologischen Gründe für Abrisse herangezogen werden. Besonders die Gebäude der Nachkriegszeit stehen unter Druck. Der letztlich erfolglose Kampf für den Erhalt des Hochhauses An der Urania 4-10 lässt beispielhaft erkennen, wie verbissen die Berliner Politik an einmal getroffenen Abrissentscheidungen festhält. Ein Beitrag über den Abriss einfacher Wohnhäuser und die anschließende Luxus-Neubebauung in Berlin zeichnet die verheerenden sozialen Folgen nach. Außerdem wirft das Buch einen Blick zurück auf das Entstehen der Anti-Abriss-Bewegungen in den 60er und 70er Jahren. Aufschlussreich sind die Steckbriefe von 64 kürzlich abgerissenen oder vom Abriss bedrohten Gebäuden in Berlin, Brandenburg, Kassel und München mit ihren meist nur lokal bekannten Geschichten.

bl



# Berlin wohnt Vonovia

## ... und hat die Faxen dicke

### Wie der Wohnungskonzern seine Mieter:innen an der Nase herumführt

Deutschlands größter Wohnungskonzern Vonovia existiert seit zehn Jahren. In dieser kurzen Zeit hat er es geschafft, sich bei den Mieter:innen mit überzogenen Mieterhöhungen, horrenden Nebenkostenforderungen, verschleppten Instandsetzungen, teuren Modernisierungen und schlechtem Service unbeliebt zu machen. Gegenüber der Politik hat das Wohnungsunternehmen seine Versprechen reihenweise gebrochen, Steuern vermeidet Vonovia, wo immer es geht und mit all ihrem Tun lässt sie keinen Zweifel daran, dass ihr der Gewinn ihrer Aktionäre wichtiger ist als das Wohl der Allgemeinheit. Als bisher einzige Konsequenz hat der Senat die Vonovia aus dem bedeutungslos gewordenen Berliner Wohnungsbündnis ausgeschlossen.

Im Mai ist die Vonovia aus dem Wohnungsbündnis des Berliner Senats geflogen. Zur beiderseitigen Gesichtswahrung heißt es, das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“, wie es vollständig heißt, solle zu einem „Verbändebündnis weiterentwickelt“ werden, so der Senat. In ihm sollen künftig keine einzelnen Unternehmen mehr vertreten sein, sondern

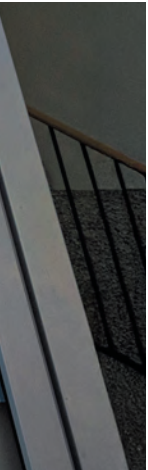
### Gute Gründe für den Rauswurf

nur noch Wohnungswirtschafts- und Sozialverbände. Es fällt allerdings auf, dass die Vonovia das einzige Bündnismitglied ist, das für diese „Weiterentwicklung“ ausscheiden muss. Das andere Einzelunternehmen, die Adler Group, hat das Bündnis bereits verlassen, weil es sich nicht an die zugesagten Mieterhöhungsbeschränkungen halten wollte, und der Konzern Heimstadten hat nach langem Hinhalten das Bündnispapier gar nicht erst unterschrieben.





Fotos: Christian Muhrbeck



Vonovia-Eigenwerbung, Protest-Banner aufgebracht von Demonstranten, Vonovia-Berlin-Repräsentanz am Karlplatz

Für ihren Rauswurf hat Vonovia genug Gründe geliefert. Die zentralen Bündnis-Vereinbarungen hat der Bochumer Konzern nie eingehalten. Kein Jahr nach der Unterzeichnung des Bündnisses im Juni 2022 hat die Vonovia ihre Wohnungsbau-Zusagen kassiert, indem sie alle Neubauaktivitäten auf Eis gelegt hat. Die Vereinbarung, Mieten höchstens um 11 Prozent innerhalb von drei Jahren zu erhöhen, ignorierte das Unternehmen auf breiter Front und verlangte stattdessen die gesetzlich möglichen 15 Prozent.

Im letzten Jahr kam Vonovia zudem auf die Idee, Mieterhöhungen mit selbst erfundenen wohnwerterhöhenden Merkmalen zu begründen, um die Preisspannen im Mietspiegel möglichst komplett auszureizen. Das Unternehmen führte die Nähe zu Bus- und Straßenbahnhaltstellen, zu Supermärkten und Apotheken als „gute ÖPNV-Anbindung“ und „gute Nahversorgung“ an – damit sei das Wohnumfeld als positiv anzusehen. Der Berliner Mietspiegel kennt die-

se Merkmale allerdings nicht – sie sind bereits bei der Einstufung der Wohnlage berücksichtigt. Vor den Amtsgerichten Kreuzberg, Mitte, Lichtenberg, Schöneberg, Pankow und Charlottenburg ist die Vonovia damit reihenweise gescheitert. Reaktion: „Der Berliner Mietspiegel ist nicht abschließend, insbesondere was die Ermittlung der Ausstattungsmerkmale angeht“, beharrt Vonovia-Sprecher Christoph Metzner. Sein Unternehmen ist vor etlichen Gerichten in Berufung gegangen.

Foto: Christian Muhrbeck



Berliner Bündnis für Neubau und bezahlbare Mieten: Die Übereinkunft wird unterschrieben von Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia

Dass die Vereinbarungen des Wohnungsbündnisses nur unverbindlich und nicht einklagbar sind, war von Anfang an ein Konstruktionsfehler. Der Berliner Mieterverein ist dem Pakt deswegen schon kurz vor der Unterzeichnung ferngeblieben. Dass sich der Senat und die anderen Bündnispartner das Vonovia-Fehlverhalten fast drei Jahre lang haben bieten lassen, ist ein Armutszeugnis. Die Grünen-Wohnungspolitiklerin Katrin Schmidberger spricht von einer „politischen Bankrotterklärung von Schwarz-Rot“. Vonovia „produziert fast mehr Skandale als neue Wohnungen“, so Schmidberger. „Wer so agiert, kann kein Partner für eine soziale Mietenpolitik sein.“

## Über den BBU bleibt Vonovia Bündnismitglied

Ob das Bündnis nach seiner „Weiterentwicklung“ künftig mehr bewirkt, ist fraglich. Die neunte Bündnissitzung, in deren Ausschuss der Senat Details bekanntgeben wollte, wurde kurzfristig abgesagt. Bei der Vonovia gibt man sich sorglos: „Im Rahmen unserer Mitgliedschaft im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen sind wir weiterhin dabei“, so Sprecher Christoph Metzner. Im BBU ist die Vonovia das mit Abstand größte Mitglied. Die Vonovia SE ist eine „Societas Europaea“, eine Aktiengesellschaft nach europäischem Recht. Das Unternehmensziel ist der Gewinn für die Aktionär:innen. Die Geschäftspolitik ist auf den Börsenkurs ausgerichtet. Die Wohnungsvermietung ist dabei nur Mittel zum Zweck. Die



Foto: Vonovia

„Der Berliner Mietspiegel ist nicht abschließend, besonders bei den Ausstattungsmerkmalen“: Vonovia-Sprecher Christoph Metzner

## Kurzer Draht zur Politik

Während die Vonovia sich wenig darum zu kümmern scheint, welchen Ruf sie unter ihren Mieter:innen genießt, pflegt sie gegenüber der Politik ihr Image sehr aufwendig. Neben der Konzernzentrale in Bochum und der Deutsche-Wohnen-Verwaltung in Berlin-Wilmersdorf unterhält sie am Karlplatz in Mitte eine noble Hauptstadtrepräsentanz. Von hier aus versucht sie mit vier Vollzeitstellen, Einfluss auf die Bundespolitik zu nehmen. Laut Lobbyregister des Bundestages für das Jahr 2023 ließ sich die Vonovia das knapp 900 000 Euro kosten, ein Jahr zuvor sogar fast 1,2 Millionen Euro. Sie verschafft sich damit durchaus Gehör. Eine Anfrage der Linken-Abgeordneten Caren Lay ergab, dass Vonovia-Vertreter:innen im Jahr 2024 insgesamt 14mal zu Gesprächen mit den Bundesministerien zusammengekommen sind.

Foto: pa./Christoph Soeder



Vonovias Nähe zur Politik ist auch in Berlin augenfällig. Nicht nur, dass der Senat die Vonovia trotz fortgesetzter Verstöße im Wohnungsbündnis geduldet und ihr dadurch das Mäntelchen eines gemeinwohlorientierten Unternehmens umgehängt hat. Das Land Berlin hat dem Konzern auch bereitwillig Wohnungsbestände in zweifelhaftem Erhaltungszustand abgekauft, und ihm damit geholfen, die Fusion mit der Deutschen Wohnen zu finanzieren.

Die größte Unterstützung der Stadt für Vonovia ist aber die schützende Hand gegen die Enteignung: Der Senat sorgt in allen Konstellation – ob rot-rot-grün unter Michael Müller, rot-grün-rot unter Franziska Giffey oder schwarz-rot unter Kai Wegner – dafür, dass der erfolgreiche Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungsunternehmen von 2021 nicht umgesetzt wird.

js

Wohnungen sind für die Aktionär:innen eine Geldanlage, die mit steigenden Mieten eine bessere Rendite abwirft. Die Vonovia versucht mit allen Mitteln, die Mieten zu er-



Foto: pa./SvenSimon

Die Wohnungen sind nur Geldanlage mit Aussicht auf eine hohe Rendite: Vonovia-Aktionärsversammlung

höhen. Dafür ist dem Konzern jedes noch so dreiste Mittel recht“, kritisiert Jasmina Rühl, Sprecherin des „Berliner Bündnisses gegen Vonovia und Co“. Erfundene Mietspiegelmerkmale gibt es nicht nur in Berlin. In Dortmund versucht die Vonovia, höhere Mieten mit dem Vorliegen von Handtuchheizkörpern und Waschmaschinenanschlüssen zu begründen, obwohl diese Merkmale

Vonovia-Chef Rolf Buch (2. v. l.) mit Spitzenleuten der Berliner Politik

## Mietaufschlag für Denkmalschutz?

im dortigen Mietspiegel nicht vorkommen. In Dresden erfindet der Konzern Mietaufschläge für private Grünflächen oder für den Denkmalschutz des Gebäudes. In Braunschweig schlug das Wohnungsunternehmen im letzten Jahr die Inflationsrate auf die Mietspiegelwerte auf. Vonovia-Vorstandschef Rolf Buch schreckte kürzlich auch von einer massiven Diskreditierung nicht zurück: Der Berliner Mietspiegel sei „getürkt“. Das Unternehmen will damit offensichtlich das Vertrauen in den Mietspiegel erschüttern. Ein Scheitern vor Gericht wird in Kauf genommen, solange die Chance besteht, dass irgendein Berufungsgericht doch im Vonovia-Sinne entscheidet und einen Dammbbruch für unreglementierte Mieterhöhungen auslösen könnte.

Bei Neuvermietungen langt Vonovia kräftig zu. In der Fließstraße in

Niederschöneweide – einem ihrer wenigen Neubauten – ruft sie eine Nettokaltmiete von 21,93 Euro pro Quadratmeter auf. Bei Wiedervermietungen im Altbau werden teilweise Indexmietverträge mit eingebauten Mieterhöhungen abgeschlossen. Für eine normale Wohnung in der Wichertstraße in Prenzlauer Berg mit der mittelmäßigen Energieeffizienzklasse D wurden 17,02 Euro pro Quadratmeter nettokalt verlangt – das überschreitet die Grenze der Mietpreisbremse erheblich. Auf Nachfrage rechtfertigt die Vonovia das damit, dass die Wohnung „komplett saniert“ worden sei. Bei einer für 11,58 Euro angebotenen Wohnung am Tempelhofer Damm verfängt dieses Argument allerdings nicht: Das Immobilienunternehmen beschreibt sie selbst als „renovierungsbedürftig“. Gemäß Mietpreisbremse wären hier allerhöchstens 9,75 Euro erlaubt, und zwar auch nur dann, wenn durchweg wohnwerterhöhende Merkmale vorlägen.

In Städten ohne Mietpreisbremse hat Vonovia es noch einfacher. Nach Recherchen des bundesweiten „MieterInnenbündnisses VoNO!via & Co“ liegt vor allem in nordrhein-westfälischen Städten ein Großteil der Angebotsmieten um 30 bis 60 Prozent über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch mit Modernisierungen werden die Mieten hochgetrieben. An Instandsetzungen wird so lange gespart, bis eine umfassende Modernisierung notwendig wird, deren



Fotos: Christian Muhrbeck



Kosten man auf die Mieten umlegen kann. Das Prinzip wird selbst bei kleinsten Maßnahmen durchgezogen: Statt alte Rauchwarnmelder gegen neue auszutauschen – eine Instandhaltung, die Vonovia selbst zahlen müsste – möchte der Konzern überall „Multisensor plus“-Rauchmelder installieren, die zusätzlich auch ständig die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit messen und drei Jahre lang speichern. Diese Funktion macht den Austausch zu einer Modernisierung, Vonovia möchte deshalb die Kosten von 135

## Zweifelhafter Nutzen

Euro pro Gerät auf die Mieten umlegen. Der angebliche Zusatznutzen kann sich indes schnell gegen die Mieter:innen richten: Wenn es in der Wohnung zu Schimmelbefall kommt, könnte die Vonovia anhand der Rauchmelder-Daten womöglich beweisen, dass nicht ausreichend geheizt und gelüftet worden sei und somit die Mieter:innen selbst schuld am Schimmel seien. Der Hinweis auf der Vonovia-Webseite, die Geräte hätten keine Kameras und keine Mikrofone, erhöht das Vertrauen nicht. Die Sicherheit der Datenübertragung

Foto: Christian Muhrbeck



Funkverbindung zu installieren. Zusätzlich zu den Mieten hat man die Nebenkosten als Einnahmequelle entdeckt. Die Betriebs- und Heizkosten sind für Vermieter:innen eigentlich ein durchlaufender Posten, denn mit den Zahlungen der Mieter:innen werden die Energieversorger, Müllentsorger, Reinigungsfirmen, Hausmeister und so weiter bezahlt. Die Bochumer treten über Tochterfirmen immer mehr selbst als Dienst-

leister, Strom- und Gaslieferant auf und versuchen, an den Nebenkosten mitzuverdienen. Besonders krass tritt das bei vielen Heizkostenabrechnungen ab 2022 zutage. „Die Vonovia macht durch sogenanntes Wärmecontracting Extragewinne mit unseren explodierenden Heizkosten“, kritisiert Sabine Blackburn von der Mieterinitiative Mariendorf-Ost. „Im letzten Winter waren zahlreiche Mieter:innen mit

Seit Jahren steht die auf Maximal-Rendite ausgerichtete Vonovia-Firmenpolitik bei Demonstrationen in der Kritik

■ MieterInnenbündnis  
VoNO/via & Co:  
[novonoviamieterninnenrat.de](https://novonoviamieterninnenrat.de)  
Deutsche Wohnen & Co enteignen:  
[dwenteignen.de](https://dwenteignen.de)

## „Berufung auf eine missverstandene Rechtslage“

**Das ist ja Betrug! – So werden sicher manche Mieter:innen denken, wenn sie wie von der Vonovia mit Betriebskostennachforderungen von mehreren tausend Euro überzogen werden. Ist ein solches Verhalten nicht strafbar? Und wie kann man einen möglichen Betrug beweisen? Prof. Dr. Markus Englerth, Professor für Strafrechtsverfahren und Strafrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, stand MieterMagazin-Autor Stefan Klein Rede und Antwort.**

**MieterMagazin:** Herr Professor Englerth, könnte die Erstellung überhöhter Betriebskostenabrechnungen als Betrug gewertet werden? Und welche Voraussetzungen müssten konkret erfüllt sein, damit ein solcher Vorwurf vor Gericht Bestand hätte?

**Englerth:** Wenn ein Vermieter bei der Abrechnung ganz bewusst falsche Angaben macht – also zum Beispiel einen zu hohen Energieverbrauch behauptet – um sich auf Kosten des Mieters zu bereichern, kann das einen Betrug darstellen. Erst recht würde dies natürlich gelten, wenn der Vermieter Belege für angeblich angefallene Betriebskosten fälscht. Auch wenn ein Vermieter mit externen

Dienstleistern abspricht, dass diese überhöhte Rechnungen an ihn stellen sollen, um sich anschließend den Gewinn daraus zu teilen, kommt ein Betrug zumindest in Betracht. Viel schwieriger sind andere Konstellationen zu beurteilen. Jeder Betrug setzt eine Täuschung voraus. Aber selbst da, wo eine Täuschung naheliegt – etwa weil nicht vom Mieter zu tragende Positionen in umlagefähigen Posten „versteckt“ wurden – wird der Vermieter sich häufig darauf berufen, die Rechtslage missverstanden zu haben. Da es im Betriebskostenrecht tatsächlich vor schwierigen Abgrenzungsproblemen nur so wimmelt, dürfte ihm das nur in wenigen, sehr eindeutig gelagerten Fällen zu widerlegen sein.

**MieterMagazin:** Wie schwierig ist es für Mieter, dem Vermieter eine strafbare Handlung nachzuweisen?

**Englerth:** Das ist immens schwierig. Fälle, in denen ein Vermieter wegen einer falschen Betriebskostenabrechnung strafrechtlich verurteilt wurde, muss man wie die Nadel im Heuhaufen suchen. Meist bleibt es bei einer zivilrechtlichen Klärung der Angelegenheit.

**MieterMagazin:** Welche Rolle spielt es, ob ein Wohnungsunternehmen systematisch bei



ist ein weiterer Kritikpunkt: Einbrecher mit Hacker-Kenntnissen könnten live ablesen, wo gerade niemand zu Hause ist. Nach Protesten gegen die „Spionage-Rauchmelder“ unter anderem in Berlin, München, Stuttgart, Dortmund, Bochum, Braunschweig und Göttingen ist das Unternehmen dazu übergegangen, die Rauchmelder mit abgeschalteter

Auch der Vonovia als renovierungsbedürftig bekannte Wohnungen am Tempelhofer Damm werden zu überhöhten Preisen vermietet



Foto: privat

„Wir haben schon mehrfach Anzeige erstattet“, sagt Knut Unger vom MieterInnenverein Witten.

Horror-Nachforderungen von teilweise über 4000 Euro konfrontiert.“ So hohe Kosten sind auch mit den Energiepreissteigerungen nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs nicht zu erklären. Den Mieter:innen wurden nur zögerlich die Abrechnungsunterlagen vorgelegt – der 4700-Seiten-Wust von Belegen und Verträgen war letztlich sogar noch unvollständig. „Das Vermietungsunternehmen überschüttet uns mit Mahnungen, um seine nicht haltbaren Forderungen durchzusetzen, und macht uns dubiose Vergleichsangebote“, berichtet Sabine Blackburn. Mit einer Zahlung von 300 Euro sollen die Einsprüche der Mieter:innen als erledigt gelten.

„Bereits mehrfach haben wir Anzeigen bei der Staatsanwaltschaft erstattet, unter anderem wegen Nötigung nach § 240 StGB“, sagt Knut Unger vom MieterInnenverein Witten. Hintergrund war die Andro-

hung von fristlosen Kündigungen gegen Mieter:innen und die Abgabe der angeblich fälligen Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen an eine Inkassofirma. „Dabei war die Rechtslage so, dass die Mieter:innen ein Zurückbehaltungsrecht hatten, bis die Vonovia die Belege zu den Abrechnungen vollständig vorgelegt hat“, betont Unger. Die Staatsanwaltschaft habe auch einen An-



Foto: Christian Muhrbeck

fangsverdacht bejaht, doch am Ende habe sich die Vonovia mit der Erklärung, die Schreiben beruhten auf einem internen Fehler, herausreden können. Ergebnis: Die Verfahren seien eingestellt worden. Im Zentrum der Kritik steht der Wärmelieferer G+D, ein Unternehmen, das von der Firma Getec und der Vonovia-Tochter Deutsche Wohnen gegründet wurde. Über ein undurchsichtiges Contracting-Modell stellt G+D der Vonovia hohe Kosten für die Wärmelieferung in Rechnung, die an die Mieter:innen weitergereicht werden. Der Berliner Mieterverein (BMV)

► vielen Mietern überhöhte Kosten abrechnet? Könnte dies eine Strafbarkeit wegen gewerbsmäßigen Betrugs oder gar wegen organisierter Kriminalität nach sich ziehen?

**Englerth:** Massenhafte Falschabrechnungen können ein Indiz für vorsätzliches Handeln sein. Andererseits kann es natürlich auch bei großen Wohnungsunternehmen versehentlich zu Abrechnungs- oder Buchungsfehlern kommen, die dann schnell Hunderte Mieter betreffen, ohne dass dahinter gleich ein perfider Plan stecken müsste. Verdächtig wird es indes, wenn sich solche „Pannen“ ständig – und stets zum Nachteil der Mieter – wiederholen. Dann kommt aber gleich die zweite Hürde: die Feststellung der individuell Verantwortlichen. Gerade in großen Konzernstrukturen lässt sich oft eine „Verantwortungsdiffusion“ beobachten, die es fast unmöglich macht, den Fehler einer konkreten Person zuzuordnen.

**MieterMagazin:** Welche strafrechtlichen Konsequenzen drohen verantwortlichen Personen in der Geschäftsführung eines Unternehmens, das solche Abrechnungen billigt oder anordnet? Sind auch Geldbußen für das Unternehmen möglich?

**Englerth:** Wenn Mitarbeitende Straftaten begehen, kann das auch Sanktionen gegen das Unternehmen zur Folge haben. Insbesondere wenn die Tat durch eine Leitungsperson des Unternehmens begangen wurde, können – über die Abschöpfung unrechtmäßiger Ge-



Foto: HWR Berlin

winne hinausgehend – empfindliche Geldbußen gegen das Unternehmen verhängt werden. Dafür kann es schon ausreichen, dass die Geschäftsleitung oder der Vorstand notwendige Aufsichtsmaßnahmen versäumt hat. Solche Aufsichtspflichtverletzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 130 OWiG dar und können auch die Vorstände oder Geschäftsführer teuer zu stehen kommen.

**MieterMagazin:** Herr Professor Englerth, wir bedanken uns für das Gespräch.

## Undurchsichtiges Modell, hohe Kosten

hat festgestellt, dass über manipulative Preisgleitklauseln die Kosten in die Höhe getrieben werden. „Wir müssen davon ausgehen, dass einige Vermietende die Trickserien wesentlich mittragen, denn sie sind die Vertragspartner des Contractors“, kritisiert BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Wir fordern gesetzliche Regelungen, die dem Missbrauch in den Wärmelieferverträgen Einhalt gebieten.“

Am Tempelhofer Damm ist ein Vonovia-Tochterunternehmen mit diesem Modell gescheitert. Weil der Gesamtwärmeverbrauch 2022 nicht richtig erfasst worden ist, müssen die Mieter:innen die geforderten Nachzahlungen – bis zu 6000 Euro – nicht leisten, so das Amtsgericht Kreuzberg.

„Hohe Heizkosten haben leider System“, kommentiert Niklas Schenker, wohnungspolitischer Sprecher



der Linken, das Urteil. „Vonovia & Co haben die Wärmelieferung als neues Geschäftsfeld entdeckt. Häufig handelt es sich schlicht um Abzocke.“ Das Unternehmen schweigt dazu: Zu einem „pauschalen Vorwurf“ falscher Heizkostennachforderungen könne man nichts sagen, so Sprecher Metzner. Er versichert: „Als professioneller Vermieter arbeiten wir gründlich und vernünftig. Und wir halten selbstverständlich alle rechtlichen Vorgaben ein.“ Im Jahr 2024 verzeichnet Vonovia einen Anstieg der Mieteinnahmen um 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Konzern schüttet eine Dividende von 1,22 Euro pro Aktie an die Anteilseigner aus – insgesamt knapp über eine Milliarde Euro. Pro Wohnung werden also 1850 Euro Gewinn abgeschöpft. Anders ausgedrückt: Der durchschnittliche Vonovia-Mieterhaushalt zahlte 2024 mit jeder Monatsmiete rund 154 Euro direkt in die Taschen der Aktionär:innen. 2023 betrug die Dividende noch 0,90 Euro je Aktie. Selbst in Krisenzeiten – ab 2022 musste das Wohnungsunternehmen die Immobilien erheblich abwerten und einige Bestände verkaufen, woraufhin der Börsenkurs deutlich absackte – hat der Immobilien-Grossist seine Anteilseigner:innen üppig bedacht. Jetzt will man wieder stärker in die Offensive gehen. „Vonovia tritt aufs Gaspedal und wird wieder wachsen“, kündigt Vorstandschef Rolf Buch an. Der Gewinn soll bis 2028 um 30 Prozent gesteigert werden. Rolf Buch ist seit 2013 Chef des Konzerns und hat dessen Expansion vorangetrieben. Im Mai wurde bekannt, dass er Ende 2025 das Unter-

nehmen verlassen wird. Als Nachfolger wurde Luka Mucic angekündigt. „Wohnen ist kein austauschbares Produkt. Menschen ein Zuhause zu bieten, geht mit einer hohen Verantwortung einher“, sagte er richtigerweise bei seiner Vorstellung. Doch sein bisheriger Werdegang – Finanzchef von Vodafone und davor beim Software-Konzern SAP – lässt erwarten, dass auch unter dem neuen Chef die Vonovia-Wohnungen in erster Linie als Finanzprodukt betrachtet werden.

## Absprachen sind für Vonovia nicht verbindlich

Unterm Strich ist ein Muster zu erkennen. Die Vonovia gibt sich nach außen sehr leutselig und verspricht der Öffentlichkeit und der Politik alles, was sie hören wollen. Im Alltag verfolgt sie aber unbeirrt ihre Gewinninteressen, hält sich dabei nicht an Absprachen und legt gesetzliche Regelungen kreativ zu ihren Gunsten aus. Das Wohnungsunternehmen setzt darauf, dass sich nur wenige Mieter:innen gegen zu starke Mieterhöhungen oder falsche Betriebskostenabrechnungen wehren, dass die überlasteten Gerichte jeden Fall einzeln behandeln müssen und daher nur sehr langsam vorankommen, und dass die Politik zu träge und zu ängstlich ist, gegen krumme Touren einzuschreiten. Am Ende sind die Mieter:innen und die öffentliche Hand die Geschädigten.

*Jens Sethmann*



Foto: S. Mittermeier

„Es braucht gesetzliche Regelungen, die dem Missbrauch in den Wärmelieferverträgen Einhalt gebieten“: Sebastian Bartels, BMV-Geschäftsführer



Weil Ausstattungsmerkmale von Wohnungen nicht zutrafen, musste die Vonovia Mieterhöhungsfordernungen in der Künstlerkolonie zurücknehmen

## Aufstieg mit System

Die Vonovia hat ihre Wurzeln in der Deutschen Annington, die anfangs ein Tochterunternehmen des japanischen Finanzinvestors Nomura war. Ihr Aufstieg begann Ende der 1990er Jahre, als sie im Zuge der Bahnprivatisierung dem Bund 64 000 Eisenbahnerwohnungen abgekauft hat. 2004 erwarb sie die Werkswohnungen des Energiekonzerns RWE, im Jahr darauf die E.on-Immobilientochter Viterra. Letzteres war mit 152 000 Wohnungen zum Preis von sieben Milliarden Euro die bis dahin größte Immobilientransaktion.

2013 ging die Deutsche Annington an die Börse, zwei Jahre später kaufte sie für 3,9 Milliarden Euro die Gagfah mit 144 000 Wohnungen. Nach diesem Geschäft erfolgte 2015 die Umbenennung in Vonovia – ein Kunstwort ohne Bedeutung.

Die Wachstumsstrategie wurde nun auch im Ausland fortgeführt. 2016 erfolgte der Kauf der österreichischen Conwert mit 24 000 Wohnungen, 2018 wurde die ebenfalls österreichische Buwog mit 49 000 Wohnungen erworben. Die Buwog war die ehemals staatliche Bundeswohnbaugesellschaft. Diese beiden Unternehmen hatten schon vor ihrer Übernahme beträchtliche Wohnungsbestände in Deutschland aufgekauft. 2019 verleihte sich die Vonovia auch noch zwei schwedische Unternehmen mit zusammen knapp 40 000 Wohnungen ein.

2021 gelang der Vonovia im dritten Anlauf die Übernahme des größten Konkurrenten, der Deutschen Wohnen mit 160 000 Wohnungen. Damit verfügt der Konzern über 540 000 Wohnungen, davon 480 000 in Deutschland. Um vom Berliner Senat die Zustimmung zur Fusion zu erhalten, haben Vonovia und Deutsche Wohnen knapp 15 000 Wohnungen für 2,46 Milliarden Euro an das Land Berlin abgegeben. In Berlin besitzt der Vonovia-Konzern nun 140 000 Wohnungen, ein Großteil davon sind die Bestände der ehemals landeseigenen Unternehmen GSW und Gehag.

Der Name besteht weiter, weil Vonovia weniger als 90 Prozent der Deutschen Wohnen übernommen hat. Mit einem solchen Share-Deal wird die Grunderwerbsteuer umgangen. Bei einem vollständigen Kauf wären hingegen schätzungsweise über 900 Millionen Euro an das Land Berlin zu zahlen gewesen.

js



## URLAUBSVERMIETUNG

# Zahlende Gäste gelten nicht als Besuch

**Angesichts steigender Mieten und Lebenshaltungskosten kommen immer mehr Menschen auf die Idee, ihre Wohnung an Gäste zu vermieten, während sie verreist sind. Ist das erlaubt?**

Sobald Geld fließt, wird der Gast zum Untermieter, und der Hauptmieter braucht vom Vermieter eine Erlaubnis



Fotos: Christian Muhrbeck

Wenn man ►▶▶ verreist, darauf achten: keinen überquellenden Briefkasten, keine Fenster auf Kipp

„Vermiete meine Zweizimmerwohnung im schönen Reuterkiez, 2 Wochen im Juli für 1200 Euro“ – solche Inserate haben auf Nachbarschaftsportalen wie „nebenan.de“ derzeit Hochkonjunktur. Das ist ei-

ne Win-Win-Situation, finden viele: Man verdient nebenbei etwas Geld, und Menschen aus der Nachbarschaft, die Familienbesuch unterbringen wollen, sind froh über eine Unterkunft in der Nähe. Schließlich darf man doch für sechs bis acht Wochen Besuch in der Wohnung haben ...



## Schutz vor ungebetenen Gästen

Wer verreist, ist nicht verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel, etwa beim Hausmeister, zu hinterlegen. Vor allem bei längeren Urlaubsreisen kann es aber Sinn machen, den Schlüssel einer Person seines Vertrauens zu übergeben und der Hausverwaltung Bescheid zu sagen. Diese Person sollte in der Nähe wohnen, so dass sie bei Notfällen wie einem Wasserrohrbruch schnell vor Ort sein kann.

Wichtig ist, während der Abwesenheit einen Bevollmächtigten zu bestimmen, der Einschreiben bei der Post abholen kann. Bei einem laufenden Rechtsstreit empfiehlt es sich darüber hinaus, einen Prozessbevollmächtigten (Rechtsanwalt) zu beauftragen.

Wohnungsbesichtigungen, zum Beispiel wenn die Wohnung zum Verkauf steht, muss man während der Abwesenheit nicht zulassen.

Den Briefkasten regelmäßig leeren zu lassen, ist schon wegen der Einbruchsgefahr wichtig. Weitere Tipps der Polizei: Die Urlaubsdaten nicht in sozialen Netzwerken herausposaunen und die Fenster nie angekippt lassen, auch nicht im dritten Stock. bl

„Zahlende Gäste gelten nicht als Besucher“, stellt der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski, klar. Sobald Geld im Spiel ist, handelt es sich um eine Untervermietung, und dafür muss man ein berechtigtes Interesse haben und vorab die Zustimmung des Vermieters einholen, ganz gleich, ob es um eine Woche oder um ein Jahr geht. Das Problem: Auf ein berechtigtes Interesse kann man sich bei der Kurzzeit-Vermietung an Feriengäste nicht berufen. Der Wunsch nach einer Wohngemeinschaft scheidet hier ebenso aus wie die Senkung der Kosten – schließlich handelt es sich nicht um ein längerfristiges Teilen der Miete.

## Gesetzesverstöße, die teuer kommen können

Nun könnte man natürlich auf die Idee kommen, einfach unter der Hand zu vermieten. Das Risiko, dass die Hausverwaltung am Ku'damm oder der Eigentümer in Starnberg das mitbekommt, mag gering erscheinen. Aber wenn die Sache auffliegt, etwa wenn sich die Nachbar:innen über laute Partys beschweren oder die Gäste die Waschmaschine überlaufen lassen, droht schlimmstenfalls eine Kündigung, sogar ohne Abmahnung. Die Gerichte werten das als schwerwiegenden Vertragsverstoß.

Und noch etwas ist zu beachten: Auch bei Untervermietung gilt die Mietpreisbremse. Wer mit der Vermietung seiner Wohnung Gewinn macht, verstößt gegen das Gesetz. Völlig unproblematisch ist es dagegen, während der Urlaubszeit Katzensitter oder Haushüter:innen in der Wohnung unterzubringen – jedenfalls solange dafür kein Geld verlangt wird. Das gleiche gilt für Couchsurfing: Wird Dritten unentgeltlich ein Übernachtungsplatz in der Wohnung zur Verfügung gestellt, liegt keine Gebrauchsüberlassung vor (LG Lübeck vom 26. November 2020 – 14 S 61/20 –) Die Besuche, so das Gericht, sind in der Regel nur auf eine kurze Dauer angelegt.

Birgit Leiß



Selbst wenn der Krach enorm ist, empfiehlt es sich nicht, ohne rechtlichen Rat die Miete zu mindern



Foto: Pixabay/c\_badeja

## BAULÄRM

# Wenn der Presslufthammer Ihr ständiger Nachbar ist

**Egal ob man in der Innenstadt oder am Stadtrand wohnt – die nächste Baustelle ist meist nicht weit entfernt. Wer monate- oder gar jahrelang Baulärm ertragen muss, hat ein Recht auf Mietminderung. Dabei ist einiges zu beachten.**

Bei Dach- ➤ geschlossausbauten liegen Mietminderungsraten auch mal deutlich über den üblichen Sätzen

Instandsetzungsarbeiten am Dach, Fassadendämmung, Dachgeschossausbau – all diese Arbeiten sind nun mal mit Krach verbunden. Was viele nicht wissen: Bei einer energetischen Sanierung ist eine Mietminderung drei Monate lang ausgeschlos-

kommt und was überwiegt – ein Ding der Unmöglichkeit, weshalb man in diesem Fall unbedingt eine Rechtsberatung in Anspruch nehmen sollte.

Wegen des hohen Risikos (Kündigung!) empfiehlt der Berliner Mieterverein (BMV) ohnehin, niemals ohne rechtlichen Rat zu mindern. „Am besten wäre es, die Miete unter Vorbehalt zu zahlen und erst nach Abschluss der Bauarbeiten abzurechnen“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des BMV.

## Bautagebuch führen – auch ohne Verpflichtung

Doch wenn die Bauarbeiten zwei Jahre oder länger dauern, ist das unzumutbar. Er rät daher, quartalsweise abzurechnen. Das hat auch den Vorteil, dass man berücksichtigen kann, wenn auf der Baustelle mal zwei Wochen weniger oder gar nicht gearbeitet wird. Denn es kommt immer auf den Grad der Beeinträchtigung an. Diese muss nachgewiesen werden. „Formal ist kein Bautagebuch oder ähnliches vorgeschrieben, aber wir empfehlen, den Lärm möglichst detailgetreu zu dokumentieren“, sagt Schetschorke.

Was Mieter:innen am meisten interessiert: Um wie viel Prozent kann ich mindern? „Die Margen bewegen sich üblicherweise zwischen 20 und 30 Prozent, aber es kann auch weniger oder wesentlich mehr sein, etwa wenn direkt obendrüber das Dachgeschoss ausgebaut wird“, so Schetschorke. Man kann es gar nicht oft genug wiederholen: Es kommt immer auf den Einzelfall an. Komplizierter wird es, wenn der Lärm vom Nachbargrundstück ausgeht. „Ein Teil der Rechtsprechung weist eine Minderung wegen Baulärms in der Innenstadt zurück, weil es sich hierbei um ein allgemeines Lebensrisiko handle“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte des BMV. Mietrechtlich bedeutet dies, dass Baulärm in der Innenstadt zur Sollbeschaffenheit der Mietwohnung gehört. Inzwischen hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Lärm von einer benachbarten Baustelle

## Lohnt sich der Deal?

Vor allem bei Baumaßnahmen in großen Wohnanlagen wird Mieter:innen oft eine pauschale Mietminderung angeboten. Der Vorteil: Man muss nicht akribisch die Beeinträchtigungen dokumentieren. Doch diese Quoten sind in der Regel deutlich zu niedrig angesetzt und sollten nicht vorschnell akzeptiert werden, wie der BMV-Rechtsabteilungsleiter Stefan Schetschorke erklärt. Die Rechtsberater:innen des Mietervereins können dieses Angebot aber als Basis für Verhandlungen nehmen. In vielen Fällen kann eine befriedigende Minderungsquote ausgehandelt werden. *bl*

sen, egal wie laut es ist. Diese Regelung wurde 2013 eingeführt, um energetische Verbesserungen zu erleichtern. Sie ist jedoch wenig praxistauglich, denn fast immer finden gleichzeitig andere Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten statt. Dann muss man unterscheiden, ob der Krach vom Fahrstuhl einbau oder den Arbeiten an der Dämmung



Foto: Nils Richter

(hier: Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel begründet, wenn der Vermieter gegen den störenden Dritten keine Entschädigungsmöglichkeit hat (BGH vom 29. April 2020 – VIII ZR 31/18 –). Aber: Wenn der Vermieter diese Möglichkeit hat, sie aber nicht wahrnimmt, ist Mietminderung möglich. Bei Großbaustellen sind nämlich oft Entschädigungszahlungen an die benachbarten Hauseigentümer:innen üblich, die deren Ausfälle wegen Mietminderung kompensieren sollen. *Birgit Leiß*

## BMV UND GENDERSENSIBLE SPRACHE

## Für eine offene Gesellschaft – auch in der Sprache

**Auf der diesjährigen Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) wurde ein Antrag eingebracht, der sich gegen die gendersensible Sprache im MieterMagazin und Veröffentlichungen, Pressemitteilungen und Newsletter des BMV wendete. Mit der Begründung, dass die Verwendung von Sonderzeichen „lesehemmend“ sei, wurde eine „barrierefreie Schreibung des Deutschen ohne Sonderzeichen wie Sternchen, Doppelpunkten, großen Binnen-Is“ gefordert. Die Delegiertenversammlung lehnte den Antrag ab. Warum sich Geschäftsführung und Redaktion 2022 für eine gendersensible Schreibweise entschieden haben, erläutert im Folgenden BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz.**



Foto: Sabine Mittermeier

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins bei der Delegiertenversammlung im Mai 2025 – Autorin dieses Beitrags ist BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz (dritte von links auf dem Podium)

Lange Zeit war die deutsche Sprache männlich gegendert, das heißt, mit dem Begriff „Mieter“ sollten sich alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen fühlen. Doch mit einer gendersensiblen Sprache, also der Verwendung des Doppelpunktes oder des Sternchens, wird seit einigen Jahren der Tatsache entsprochen, dass es mehr als ein Geschlecht gibt und dass Menschen sich von der männlichen Form nicht mitgemeint fühlen, wenn sie beispielsweise weiblich oder trans sind.

### Aber wie viele Geschlechter gibt es?

Die queere Bewegung und die Geschlechterforschung hat hier viel Aufklärungsarbeit geleistet und versucht, eine Sprache zu finden, die inklusiv ist und nicht die Hälfte der Menschen und mehr ausschließt.

Wie viele Geschlechter es gibt, ist schwer zu beantworten, weil auch immer mehr Menschen sich weder von der männlichen noch der weiblichen Ansprache gemeint sehen. Unumstritten ist mittlerweile, dass es mehr als zwei Geschlechter gibt, so dass sich auch bei der Ansprache „liebe Mieter und Mieterinnen“ ein beträchtlicher Teil der Menschen, die wir ansprechen möchten, nicht gemeint und nicht genannt sieht. Das Bundesverfassungsgerichtsurteil von 2017 und die Änderung des Personenstandsgesetzes 2018, damit einhergehend die rechtliche Anerkennung des dritten positiven Geschlechtseintrags hat gezeigt: wir kommen um die Anerkennung der geschlechtlichen Vielfalt nicht mehr umhin. Die Senatsverwaltung für Justiz, Vielfalt und Antidiskriminierung schätzt, dass in Berlin 200 000 bis 300 000 LSBTI-Personen leben,

40 000 von ihnen älter als 65 Jahre. Es gibt in Berlin 13 000 eingetragene Lebenspartner:innenschaften. Die Suche nach Formen, die eben auch die Vielzahl von Geschlechtern sichtbar machen, ist insoweit folgerichtig. Auch der Wunsch, dass ein leichtes Stolpern in der Sprache entsteht, wodurch etwas hörbar gemacht wird, was sonst unter den Tisch fällt. Sprache unterliegt einer ständigen Veränderung. Sie drückt gesellschaftliche Machtverhältnisse aus und bildet sie ab.

### Eine offene Gesellschaft und ihre Sprache

Der Berliner Mieterverein versteht sich als in die Zukunft schauender Verein, der sich politisch für Gerechtigkeit auch und insbesondere von strukturell benachteiligten Gruppen einsetzt. Mieter:inneninteressen stehen hierbei selbstverständlich im Fokus. Doch wir nehmen auch andere gesellschaftliche Debatten wahr und sehen, dass Menschen mit Migrationsgeschichte und queere Menschen derzeit besonders den Angriffen von rechten Organisationen und der AfD ausgesetzt sind. Beide Gruppen machen gerade auf dem Wohnungsmarkt die Erfahrung von Anfeindungen und Diskriminierung. Dass sich der Berliner Mieterverein gegen diese Verhältnisse wendet und zwar in Veröffentlichungen durch eine gendergerechte Sprache, ist auch eine Frage der politischen Kultur.

### Ein Zeichen gegen die Spaltung von rechts

Lange nachdem bereits so verschiedene Organisationen wie der deutsche Alpenverein, die Berliner Handwerkskammer oder das Immobilienportal Immoscout die gendergerechte Sprache praktizierten, hat sich auch der BMV 2022 dafür entschieden. Als Geschäftsführerin bin ich froh, dass die Delegiertenversammlung mehrheitlich für eine progressive und offene Gesellschaft votiert hat und damit der rechten Spaltung ein Stück mehr entgegentritt.



Die Sozialwissenschaftlerin Lisa Vollmer hat in Schweden zur Mietenpolitik geforscht



Foto: Sabine Mittermeier

MM-GESPRÄCH MIT DER SOZIALWISSENSCHAFTLERIN LISA VOLLMER

## Wo die Miete nicht vom Markt bestimmt wird

Der schwedische Wohnungsmarkt funktioniert auf andere Weise als der Mietmarkt in Berlin. Lisa Vollmer, Wissenschaftlerin am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung in Erkner, arbeitet zu Wohnungspolitik und sozialen Bewegungen. Das MieterMagazin hat mit ihr über ihre Forschungen in Malmö gesprochen.

**MieterMagazin:** Frau Vollmer, was ist anders auf dem Wohnungsmarkt in Malmö als hier in Berlin?

**Vollmer:** In Schweden werden Mieten nicht individuell zwischen Mieter und Vermieter festgelegt, sondern kollektiv zwischen dem landesweiten Mieterbund („Hyresgästföreningen“) und den Vermietern, darunter auch große kommunale und private Wohnungsunternehmen. Die Verhandlungen über Miethöhen erfol-

gen in der Regel jährlich und orientieren sich am Gebrauchswertprinzip. Das bedeutet, dass die Miethöhe sich nicht am Marktpreis oder an spekulativen Entwicklungen orientieren darf, sondern an objektiven Kriterien wie Lage, Zustand, Ausstattung und Baujahr der Wohnung. Ziel ist eine faire Miete, die sowohl für Vermieter wirtschaftlich tragfähig als auch für Mieter bezahlbar ist.

**MieterMagazin:** Wie muss man sich das in der Praxis vorstellen?

**Vollmer:** Der schwedische Mieterbund vertritt mehrere Hunderttausend Haushalte und ist in allen Regionen stark verankert. Er führt die jährlichen Mietverhandlungen stellvertretend für die Mieterinnen und

### Durch EU-Gesetzgebung verändert

Mieter. Kommt es zu keiner Einigung, kann ein spezielles Schiedsgericht, die Hyresnämnden, angerufen werden, das dann die Angemessenheit einer Mieterhöhung prüft und verbindlich entscheidet. Dabei spielen Vergleichsmieten und Gebrauchswerte eine zentrale Rolle, und eben nicht allein die Marktlage.

**MieterMagazin:** Klingt toll. Sind Sie bei Ihrer Forschung auch auf Probleme gestoßen?

**Vollmer:** Das System hat über viele Jahre zu relativ stabilen Mieten geführt und galt international als sozial ausgewogen. Allerdings ist es in den letzten 15 Jahren, auch unter dem Einfluss von EU-Gesetzgebungen, so verändert worden, dass es mehr Spielraum für Mieterhöhungen gibt. Außerdem setzen vor allem große, finanzialisierte Vermieter die Axt am System an.

Ein besonders kontroverser Moment in der Geschichte dieses Systems war das Jahr 2023, als einige Vermieter in Malmö versucht haben, die Mieten innerhalb eines Jahres zweimal zu erhöhen – einmal regulär und einmal mit Verweis auf gestiegene Betriebskosten durch die Energiekrise. Diese Forderung führte zu einem massiven Protest von Mieterinnen und Mietern. Durch diesen Druck von unten hat sich der Mieterbund schließlich motivieren lassen, auch gegen die zweite Erhöhungsrunde vorzugehen. Durch eine gezielte Organisierungskampagne wurden

Hyresgästföreningen, der schwedische Mieterbund, verhandelt mit den Vermietern über die jährlichen Mieterhöhungen

### Groß geworden mit dem Wohlfahrtsstaat

Der Schwedische Mieterbund (Hyresgästföreningen) wurde 1923 gegründet, in einer Zeit großer Wohnungsnot und sozialer Ungleichheit. Anfangs war er ein Zusammenschluss lokaler Mietervereine, die sich gegen überhöhte Mieten und schlechte Wohnbedingungen wehrten. Insoweit gleicht die Entwicklung der in Deutschland. In den 1930er und 40er Jahren wuchs die Organisation stark, parallel zum Ausbau des schwedischen Wohlfahrtsstaats. Nach dem Zweiten Weltkrieg spielte der Mieterbund eine zentrale Rolle beim Aufbau eines sozialen Wohnungsmarktes. Besonders prägend war das sogenannte „Miljonprogramm“ der 1960er und 70er Jahre, bei dem eine Million Wohnungen gebaut wurden – oft unter Mitwirkung des Mieterbunds. Seitdem setzt er sich kontinuierlich für kollektive Mietverhandlungen und soziale Wohnungspolitik ein. *stk*



Foto: Thomas Möller

massenhaft Mieter:innen dazu bewegt, in einen Mieterhöhungsstreik zu treten und der zweiten Mieterhöhung nicht zuzustimmen. Das ließ die Vermieter schließlich von ihrer Forderung abrücken. Der Konflikt machte deutlich, wie wichtig die Rolle der organisierten Mieterschaft in Schweden ist und dass das Agieren von finanzialisierten Wohnungsmarktakteuren ein Umdenken der politischen Strategie im Mieterbund notwendig macht.

*Das Gespräch führte MieterMagazin-Autor Stefan Klein*



## BERLINS WOHNUNGSBAU-ARCHITEKT:INNEN

## „Die Zeit war reif für neue Konzepte“



Foto: raineroefelein.de

Architekt Oefelein musste viel Überzeugungsarbeit leisten, um die Wohnungsbaugesellschaften von neuen Ideen im Sozialen Wohnungsbau zu überzeugen

Mit außergewöhnlichen Entwürfen hat der Architekt Rainer Oefelein in den 1970er und 80er Jahren die Wettbewerbe für die Highdeck-, die Rollberg- und die Pfarrlandsiedlung gewonnen. Für die Umsetzung musste er aber aus den strengen Richtlinien für den Sozialen Wohnungsbau ausbrechen und bei den Wohnungsbaugesellschaften Widerstände überwinden.

In West-Berlin waren größere Mietwohnanlagen ohne Fördergelder nicht finanzierbar. Wenn Architekt:innen keine 08/15-Sozialwohnungen entwerfen wollten, mussten sie bei der Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) und beim Bauherrn viel Überzeugungsarbeit leisten und oft empfindliche Abstriche hinnehmen. Rainer Oefelein musste vor allem bei der Highdeck-Siedlung erleben, dass dadurch das neuartige Wohnkonzept nicht wie gewünscht aufging.

bewerb für eine Großsiedlung am Ende der Sonnenallee mit einem revolutionären Konzept: den Highdecks.

Fußgänger- und Autoverkehr wurden konsequent auf verschiedenen Ebenen abgewickelt. Alle Häuser sind für Fußgänger auf einer aufgeständerten Hochebene erschlossen und über Brücken miteinander verbunden. Auf diesen begrünten Highdecks sollten sich nachbarschaftliche Begegnungen ergeben – ungestört von Autos, die ebenerdig fahren und unter den Decks parken. So wurden platzraubende Garagenanlagen oder teure Tiefgaragen eingespart. In den nur vier- bis sechsgeschossigen Häusern sollten rund 2000 Wohnungen entstehen. Das war ungewöhnlich,



Fotos: Sabine Mittermeier

denn damals galten Hochhäuser noch als das Nonplusultra des Wohnungsbaus. „Uns lag daran, etwas anderes zu machen. Die Zeit war überreif dafür“, erklärte Rainer Oefelein rückblickend. Er habe mit Bernhard Freund „Pamphlete gegen die Hochhäuser verfasst“.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – hier die Stadt und Land und die WBK – galten nicht als experimentierfreudig, deshalb ist es erstaunlich, dass sie das neuartige Highdeck-Konzept umgesetzt haben. Allerdings mussten die Architekten empfindliche Einschnitte hinnehmen.

Fotos: Sabine Mittermeier



Die vorgesehene Terrassierung der Häuser wurde gestrichen – nur das zurückgesetzte oberste Geschoss erinnert an den eigentlichen Plan. Grund dafür war das Fertigteil-Bausystem, das zum Einsatz kommen sollte. Die Fassaden-Bauteile waren auch nur in Waschbeton oder gekachelt verfügbar. „Es war schon ein ziemlicher Hammer, aufgrund dieser

### Bezahlt wurde nur, was der Bauherr schon kannte

Einschränkungen die Fassaden einer so großen Siedlung nur mit Waschbeton zu gestalten“, erinnerte sich Oefelein später. Auch die Idee, die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass die Raumnutzung nicht vorbestimmt ist, sondern individuell gestaltet werden kann, wurde durch das Konstruktionssystem und die Förderbestimmungen verhindert. „Bezahlt wurde eben nur das,

Foto: Bundesarchiv



Viele unterschiedliche Wohnungstypen, viel Grün und viel Ruhe sind das Kennzeichen der Rollbergsiedlung



Fotos: Sabine Mittermeier

Die Briesestraße ► am 1. Mai 1929 – dem „Blutmai“: Bei einer verbotenen Demonstration kommen zahlreiche Demonstranten und Zivilisten ums Leben

Rainer Oefelein, am 23. August 1935 in Dresden geboren, studierte Architektur in München und Berlin und arbeitete ab 1965 als wissenschaftlicher Assistent und Lehrbeauftragter an der Technischen Universität Berlin. Mit seinem Kollegen Bernhard Freund bildete er ab 1968 eine Architektengemeinschaft. Zwei Jahr später gewann das Duo den Wett-





Die aus unterschiedlichen Ebenen für Auto und Mensch angelegte High-Deck-Siedlung ist vermutlich der radikalste Entwurf Oefeleins

was der Bauherr schon kannte, wo er keine Risiken eingehen musste und was den wirtschaftlichen, politischen und technischen Vorgaben des Bauprojektes entsprach“, so Oefelein.

Die Highdeck-Siedlung kostete schließlich 400 Millionen Mark und ist von 1975 bis 1981 gebaut worden. Die ersten Sozialmieter:innen konnten schon 1976 für 4,50 Mark pro Quadratmeter einziehen und haben sich wohlgefühlt. Für ihren Architekten ist die Siedlung trotz der vielen Abstriche „zufriedenstellend“ und „nicht unbedingt etwas, für das ich jetzt ein schlechtes Gewissen haben muss“, so Oefelein 1987 in einem Interview.

Beinahe zeitgleich, 1976 bis 1982, entstand nach den Plänen von Oefelein und Freund die Rollbergsiedlung. Es ist das Produkt einer radikalen Kahlschlagsanierung. Die Altbauten waren schlecht ausgestattet gewesen und galten nicht als erhaltungswürdig. Der Entwurf von Oefelein/Freund ließ nicht nur die Altbauten, sondern auch die Briesestraße und ein Teil der Kienitzer Straße aus dem Stadtplan verschwinden, griff aber die seinerzeit abgelehnte Blockstruktur wieder auf. Er sah fünf geschlossene Blöcke mit 700 Wohnungen vor. Die großen

Innenhöfe sollten Ruhe bieten, die Straßenräume wurden zu Fußgängerzonen.

Auch in der Rollbergsiedlung war die Erschließung der Wohnhäuser ungewöhnlich. Zu den Wohnungen kommt man über umlaufende Gänge im ersten und vierten Stock. So gehen alle Wohnungen sowohl zur Straßen- als auch zur Hofseite. Für ortsfremde Besucher:innen ist das allerdings unübersichtlich: Das

## Ein Klingeltableau wie ein elektrischer Schaltplan

Klingeltableau gleicht einem komplizierten elektrischen Schaltplan. Das Wohnungsangebot ist für den sozialen Wohnungsbau vielfältig: Es gibt 28 verschiedene Typen, darunter viele Maisonetten.

Einen ganz anderen Charakter hat die 1983 bis 1985 gebaute Pfarrlandsiedlung in Rudow. In freistehenden dreigeschossigen Häusern sind 476 Wohnungen entstanden. „Wir überlegten uns eine Form, wie man im Mietwohnungsbau an möglichst viele Wohnungen Gärten anbinden könnte“, erklärt Rainer Oefelein. Nicht nur die ebenerdigen Wohnungen bekamen einen Garten. Über eine Außentreppe an den Gebäudeecken erhielten auch die Apartments im ersten Stock einen Zugang zu einem eigenen Gärtchen. Auch hier gab es also eine ungewöhnliche Lösung unter den Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus.

Mit einem Eigentums-Reihenhaus in der Lützowstraße leistete Oefelein



schließlich auch einen Beitrag zur Internationalen Bauausstellung IBA 1987. In den 90er Jahren entstanden nach seinen Entwürfen Wohnhäuser am Nelly-Sachs-Park und an der

## Was ist geblieben?

Die Rollberg- und die Highdeck-Siedlung gelten als soziale Problemviertel und haben deshalb seit 1999 ein Quartiersmanagement. Während die Rollbergsiedlung nach wie vor der Stadt und Land gehört, hat die Highdeck-Siedlung eine Privatisierungsodyssee hinter sich. Sie wurde 2002 an einen privaten Heuschreckenfonds verkauft und 2013 von der österreichischen Buwog erworben, die wiederum fünf Jahre später vom Konzern Vonovia geschluckt wurde. Um beim Senat Schönwetter für die geplante Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen zu machen, bot man 2021 dem Land Berlin die Highdeck-Siedlung zum Kauf an. Die landeseigene Howoge übernahm die Bestände, die im Laufe der Jahre einen großen Sanierungsbedarf angesammelt hatten. Wegen ihrer Beton-Optik wird die Siedlung als brutalistisch geschmäht, steht aber seit 2020 unter Denkmalschutz und wird auch gern als Filmkulisse verwendet. Zudem wird sie nach den Silvesterausschreitungen 2022 überregional als Symbol einer angeblich gescheiterten Berliner Integrationspolitik dämonisiert. js

Kastanienallee in Rosenthal. 1993 erhielt er eine Professur für Baukonstruktion an der Technischen Hochschule Berlin. Im Ruhestand widmete er sich der Erforschung des alten Pilgerwegs von Berlin nach Wilsnack. „Es gibt keinen Kirchturm in Brandenburg, den er nicht bestiegen hätte“, hieß es in einem Nachruf. Rainer Oefelein ist am 19. Januar 2011 in Kremmen gestorben. Jens Sethmann



Zitate aus „Vom Ilsenhof zum Highdeck – Modelle sozialen Wohnens in Neukölln“, Berlin 1987



Das Konzept „Wohnung mit Garten“ wurde in der Rudower Pfarrlandsiedlung auch für Wohnungen in der ersten Etage mittels Außentreppe umgesetzt



Fotos: Sabine Mittermeier





Foto: Christian Muhrbeck

## Häuser im Klimawandel – und was das Gebäudeenergiegesetz wirklich bedeutet

**Der Klimawandel ist in Berlin längst spürbar: Hitzewellen, Starkregen und milde Winter verändern das Leben in der Stadt. Besonders betroffen sind Bewohner:innen von Mietwohnungen – durch neue gesetzliche Vorgaben, steigende Anforderungen an Gebäude und mögliche Modernisierungen. Was regelt das Gebäudeenergiegesetz? Welche Rechte haben Mieter:innen? Und wie bereitet sich Berlin auf die Klimafolgen vor?**

Geht es um Folgen des Klimawandels, ist Berlin besonders verwundbar. Die dichte Bebauung und versiegelte Flächen machen die Stadt

zu einem „urbanen Hitzeinsel“-Hotspot. Temperaturen über 35 Grad im Sommer sind keine Seltenheit mehr. Besonders betroffen: Ältere Menschen, Kinder und Menschen mit Vorerkrankungen.

### Berlins ökologisches Gleichgewicht ist verletzt

Auch die Stadtnatur leidet. Die Spree führt in Trockenperioden deutlich weniger Wasser, Straßenbäume vertrocknen, und das Mikroklima in den Kiezen verändert sich spürbar. Extremwetterereignisse – wie der Tornado in Spandau 2022 oder Stark-

regenfälle, bei denen Keller und U-Bahnhöfe vollliefen – zeigen, wie verletzlich eine Großstadt wie Berlin ist.







Foto: pa/Silas Stein

de zuletzt 2023 novelliert und sorgt seither für viele Diskussionen – nicht zuletzt wegen einiger hartnäckiger Mythen.

## Was nicht im Gebäudeenergiegesetz steht

■ Mythos 1: „Gas- und Ölheizungen sind ab 2024 verboten.“ Falsch. Bestehende Heizungen dürfen weiterhin genutzt und auch repariert werden. Für Neubauten gilt seit 2024 die Regel, dass neue Heizsysteme mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Für Bestandsgebäude gibt es Übergangsfristen, Förderprogramme, aber keine sofortige Verpflichtung zum Austausch.



Foto: Christian Muhrbeck

■ Mythos 2: „Alle müssen eine Wärmepumpe einbauen.“ Nein. Die Wärmepumpe ist eine von mehreren Optionen. Auch Fernwärme, Solarthermie, Biomasse oder eine Hybridlösung (zum Beispiel eine Gastherme mit Solarunterstützung) können die Anforderungen erfüllen. Ziel ist Technologieoffenheit – aber mit einem klaren Fokus auf klimaschonende Lösungen. In zentralen Berliner Quartieren dürfte Fernwärme oft die beste Lösung sein.

■ Mythos 3: „Mieter müssen alles zahlen.“ Auch das ist so nicht korrekt. Das GEG schreibt vor, dass Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme sozial abgedeckt werden müssen. Der Gesetzgeber hat außerdem umfangreiche Förderprogramme

aufgelegt – für Vermieter:innen wie auch für Eigentümergemeinschaften. Allerdings hat die FDP in die Regelungen einen Passus eingebaut, der es Vermieter:innen möglich macht, auf die Förderung zu verzichten, was höhere Kosten für die Mieter:innen zur Folge hat. Nach dem Urteil des Bundesverfas-

◀ Dass laut Gebäudeenergiegesetz alle eine Wärmepumpe einbauen müssen, ist ein Märchen



Foto: BundesBauBlatt

## Tausend ungenutzte Dächer...

Solarenergie, Fotovoltaik und andere klimafreundliche Technologien sind verfügbar – aber warum sind viele Dächer in Berlin und anderswo noch immer ungenutzt? Ein Grund ist das Baurecht: In vielen Altbauten ist die Dachstatik nicht für schwere Anlagen ausgelegt, oder der Denkmalschutz schränkt bauliche Veränderungen ein. Auch in Eigentümergemeinschaften (etwa bei Mietshäusern mit vielen Parteien) kann es kompliziert sein, Investitionen gemeinsam zu beschließen. Zudem gibt es wirtschaftliche Hürden: Zwar gibt es Förderprogramme, aber die Bürokratie ist oft abschreckend. Viele Eigentümer scheuen die Anfangsinvestition oder fürchten sich vor technischen Fragen. Die Amortisationszeit – also wie lange es dauert, bis sich eine Anlage lohnt – wird oft als zu lang eingeschätzt, auch wenn sie in Wahrheit ständig kürzer wird. Hinzu kommt: In Berlin ist der Platz auf dem Dach oft durch Dachterrassen, Technikaufbauten oder Gauben eingeschränkt – und Windräder sind aus Lärmschutzgründen in der Stadt kaum realistisch.

Die gute Nachricht: Mit besseren Förderungen, vereinfachten Verfahren und gesetzlichem Rückenwind (zum Beispiel der Solarpflicht bei Neubauten) wächst der Solaranteil in Berlin stetig – wenn auch langsamer, als es der Klimawandel erfordert. *stk*

Mit Fernwärmenetzen können Städte ihre Wärmeversorgung künftig klimaneutral organisieren

◀ Extrem-Ereignisse sind als Folgen des Klimawandels auch in Berlin häufiger geworden



Foto: pa/Michael Kappeler

sungsgerichts zum Klima-Sondervermögen stehen viele Vorhaben auf dem Prüfstand. Die jetzige Bundesregierung plant aber weiterhin eine Reform des GEG. Im Gespräch ist eine Stärkung der kommunalen Wärmeplanung, mit der Erarbeitung von Plänen, wie Städte ihre Energieversorgung künftig organisieren – etwa durch den Ausbau von Fernwärmenetzen. Auch der soll verbessert und vereinfacht werden. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt auf der Gebäudehülle: Gut gedämmte Wände, Fenster und Dächer senken den Energiebedarf erheblich – und machen Wohnungen zugleich komfortabler und wertbeständiger. In vielen Berliner Wohnquartieren stehen

Sanierungen an – sei es durch neue Fenster, effizientere Heizsysteme oder Wärmedämmung. Das kann mit Belastungen einhergehen, langfristig aber die Energiekosten senken und das Wohnklima verbessern. Viele Wohnungsunternehmen – vor allem die kommunalen – setzen inzwischen auf Klimaanpassung und Klimaschutz zugleich: Gründächer, Entsiegelung, Regenwasserspeicher, Baumpflanzungen, aber auch Mieterstrommodelle oder smarte Heizungssteuerung sind im Kommen. Für Mieter:innen ist es wichtig, informiert zu werden, Beteiligung einzufordern und die eigenen Rechte zu kennen. Bei geplanten Modernisierungen muss rechtzeitig über



Foto: Christian Muhrbeck

Kosten und Maßnahmen informiert werden. Unterstützung dabei bieten zum Beispiel Mietervereine, Verbraucherzentralen oder auch Energieberatungsstellen. Berlin wird sich verändern – klimatisch und baulich. Die Politik hat die Weichen gestellt, der Gebäudesektor spielt dabei eine wesentliche Rolle. *Stefan Klein*

*Maßnahmen wie Dachbegrünungen setzen auf Klimaschutz und Klimaanpassung zugleich*

## Ohne energetische Gebäudesanierung sind die Klimaziele nicht zu erreichen

**„Der Gebäudebereich ist mit rund 40 Prozent der Bereich, in dem die meisten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verursacht werden“, schreibt die Deutsche Energie-Agentur (dena) in ihrem Gebäude-report 2024. Das Fraunhofer-Institut beziffert die Zahl sanierungsbedürftiger Wohnungen, die in den kommenden zehn Jahren energetisch saniert werden müssen, bundesweit mit 24 Millionen (Berlin: 500 000).**

Der Gebäudesektor hat einen sehr großen Einfluss auf das Erreichen der Klimaziele. Doch Deutschland hinkt hinterher: Die Quote für energetische Sanierungen lag 2024 bei nur 0,69 Prozent – und die Jahre davor nur unwesentlich darüber. Um die Klimaziele 2030 zu erreichen, wäre aber eine jährliche Quote von 2 Prozent notwendig. Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) warnt davor, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Klimaziele für die

Jahre 2030 und 2045 deutlich verfehlt werden, und fordert von der Bundesregierung eine „energetische und sozialverträgliche Sanierungsoffensive“.

### Den Aufwand unterschätzt, vom Thema überfordert

Woran hakt es, warum geht es angesichts der hohen Dringlichkeit nicht voran? Tatsächlich sind energetische Sanierungen für Hauseigentümer:innen häufig wenig attraktiv. Die Kosten für Baumaterial und Handwerkerdienstleistungen sind in den letzten Jahren explodiert. Im Zusammenspiel mit den innerhalb des letzten Jahrzehnts ebenfalls deutlich gestiegenen Bauzinsen ist es vielen Hauseigentümer:innen schlicht zu teuer, eine Sanierung anzugehen. Hinzu kommt, dass nicht wenige den Sanierungsbedarf der eigenen Immobilie deutlich unterschätzen oder sich von dem Thema überfordert fühlen. Und selbst wer

*Arbeitskräfte für den Bau sind derzeit knapp und teuer, was die Bereitschaft zum Sanieren bei Eigentümer:innen verringert*



Foto: AdobeStock/bilanol





Foto: miteigenerhand.de

sich zu einer Maßnahme durchringt, wird sich schwertun, in absehbarer Zeit Handwerker:innen zu finden: Die Baubranche leidet unter starkem Fachkräftemangel. Das Problem wird sich Prognosen zufolge weiter verschärfen, denn viele Handwerker:innen werden in den kommenden Jahren in Rente gehen.

### Verteilung der Sanierungskosten ruft nach einer Reform

Noch unbeliebter sind energetische Sanierungen bei Mieter:innen. Dass diese kein Mitspracherecht haben, ob und in welchem Umfang Maßnahmen durchgeführt werden, und mitunter monatelang auf einer Baustelle leben müssen, sind noch die geringsten Schwierigkeiten. Deutlich gravierender sind die finanziellen Auswirkungen. Mehr als ein Drittel der 21 Millionen deutschen Mieterhaushalte ist schon jetzt durch Wohnkosten überlastet, darunter in erster Linie Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen. Für sie ist es besonders fatal, wenn das Versprechen, dass am Ende einer Sanierungsmaßnahme die niedrigeren Energiekosten die Gesamtkosten senken, unerfüllt bleibt – was häufig der Fall ist. Zum anderen erhöht die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mietenden die Wohnkosten. Demnach dürfen acht Prozent der Sanierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden, im Falle eines Heizungstauschs zehn Prozent (bei einer Kappung von maximal drei Euro pro Quadratmeter). Immer wieder wird Kritik daran laut,

dass die Mieter:innen so den Großteil der Modernisierung zahlen, während Vermietende von den Wertsteigerungen des Gebäudes profitieren. Immer wieder gibt es auch Reformvorschläge für die Modernisierungsumlage. Der Berliner Mieterverein (BMV) hat in der Vergangenheit beispielsweise eine Absenkung der Umlage gefordert, langfristig sogar deren Abschaffung.

Auf eine Absenkung setzt auch das „Drittelmodell“, das der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Umweltverband BUND 2024 in einer Studie vorgestellt haben. Dabei sollen die Kosten zwischen Mietenden, Vermietenden und öffentlicher Hand aufgeteilt werden. Das Drittelmodell sieht vor, dass die Modernisierungsumlage auf drei Prozent abgesenkt wird –



Foto: Nevaris

was im Durchschnitt den eingesparten Kosten für Heizung und Warmwasser entspricht, also dafür sorgen würde, dass sich die Warmmiete für Mieter:innen nicht erhöht. Vermieter:innen wiederum sollen dem Ansatz zufolge die staatliche Förderung behalten dürfen, die bislang an Mietende weitergereicht werden muss, damit auch für sie eine Sanie-

rung attraktiv ist. Denn ein Problem ist auch, dass bislang nur in 35 Prozent der Fälle, in denen energetisch saniert wird, Fördergelder abgerufen werden. Theoretisch können Förderungen aus unterschiedlichen Töpfen beantragt werden, beispielsweise über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), das größte Förderprogramm. Die Gelder sollen helfen, Mieter:innen zu entlasten, indem die Zuschüsse von den umla-

◀ *Bei Mieterinnen und Mietern, die unter Umständen wochenlang auf einer Baustelle leben müssen, sind Sanierungen nicht besonders beliebt*

Foto: AdobeStock/A. Popov



### Ist das Erreichen des Ziels „Warmmietenneutralität“ überhaupt realistisch?

Von Warmmietenneutralität spricht man, wenn die Warmmiete, also Mietkosten plus Energiekosten, nach einer Sanierung nicht höher ist als davor. Kann das flächendeckend überhaupt erreicht werden? Ja, sagen Expert:innen – und zwar indem an einigen Stellschrauben gedreht wird. Einige Ansätze wie das Drittelmodell, die Absenkung der Modernisierungsumlage oder eine Novelle der Fördermaßnahmen wurden hier bereits genannt. Ein weiterer Ansatz ist die so genannte Teilwarmmiete. Die Idee: Vermieter:innen sollen ihre Wohnungen beheizt anbieten, mit einer Art Wärme-Grundversorgung also. Wer es wärmer braucht oder möchte, muss die Differenz dann selbst bezahlen. Der Vorteil: Vermieter:innen haben einen größeren Anreiz, energetisch zu sanieren, Mieter:innen, Energie zu sparen. In Schweden, wo das Modell verbreitet ist, hat es bereits zu starken CO<sub>2</sub>-Einsparungen geführt. Es gibt jedoch auch Forscher:innen, die den Ansatz für zu komplex halten, als dass er praxistauglich umgesetzt werden könnte. Sie plädieren stattdessen für eine Reform der Modernisierungsumlage mit Kappungsgrenzen für Mieter:innen.

kb

gefährigen Kosten abgezogen werden. Problematisch: Nicht selten ist die Beantragung mit hohem bürokratischem und zeitlichem Aufwand verbunden, die Förderlandschaft

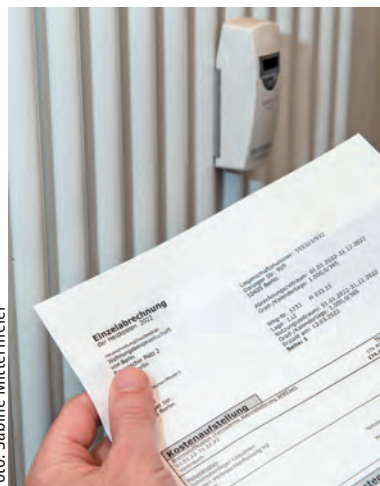
## Das Fördermodell hat einen grundsätzlichen Pferdefuß

ist immer noch unübersichtlich. Vor allem aber hat das System einen grundsätzlichen Pferdefuß: Obwohl die Förderungen Mietenden zugute kommen, können nur Hauseigentümer:innen sie beantragen – deren Motivation sich in Grenzen halten dürfte, weil sie selbst nicht finanziell profitieren.

Zu einem berechtigten Misstrauen der Mieter:innen gegenüber der

energetischen Sanierung führen auch Fälle, in denen Modernisierungen gezielt für eine Wertsteigerung des Gebäudes und eine Erhöhung der Miete genutzt werden. Teilweise werden – möglicherweise nach einer ungenügenden oder falschen Beratung – auch falsche Maßnahmen umgesetzt, es wird also etwa gedämmt, anstatt die Heizung modernisiert. Zuletzt hat außerdem das sogenannte Wärme-Contracting negative Schlagzeilen gemacht, vor allem durch teilweise absurd hohe Heizkostennachzahlungen. Beim Contracting-Modell lagern Vermieter:innen die Erzeugung und Bereitstellung von Wärme komplett an einen externen Dienstleister aus. Wenn dieser sich dazu entscheidet, die Heizungsanlage auszutauschen,

Foto: Sabine Mittermeier



*Mit seinen oft undurchschaubaren Abrechnungen ist das Contracting-Modell keine empfehlenswerte Maßnahme im Rahmen der Klimaschutzbemühungen*

kann er die so entstehenden Kosten auf die Mieter:innen umlegen. Das Problem: Es ist für Mietende häufig komplett intransparent und nicht nachvollziehbar, ob die geforderten – oft hohen – monatlichen Beträge rechtens sind.

Katharina Buri

■ Welche Rechte Mieter:innen haben, wenn die eigene Wohnung saniert wird:

[www.finanztip.de/mietwohnung-modernisierung/](http://www.finanztip.de/mietwohnung-modernisierung/)

## Klimaschutz heißt Wärmewende für Gebäude

**Wärmepumpe, Fernwärme, Blockheizkraftwerk, Wasserstoff – viele Wege führen zur Klimaneutralität. Aber nicht jede Heizungslösung passt zu jedem Haus.**

Ein wichtiger Baustein für die Wärmewende sind Wärmepumpenheizungen. Im Rekordjahr 2023 wurden in Deutschland 356 000 Wärmepumpen installiert. Aufgrund der politischen Verunsicherungen waren es 2024 zwar nur 193 000, doch mehr

als zwei Drittel der Neubauten werden mit einer Wärmepumpe beheizt. Sie funktioniert im Prinzip wie ein umgekehrter Kühlschrank: Sie entzieht der Umgebungsluft oder dem Erdreich Wärme, verdichtet sie und leitet sie ins Haus, wo sie zum Heizen und zur Warmwasserbereitung eingesetzt wird. Viele Anlagen können im Sommer im Umkehrbetrieb auch zur Kühlung dienen. Wenn der zum Betrieb notwendige Strom aus erneuerbaren Quellen wie Sonne,

Wind oder Wasserkraft stammt, ist eine Wärmepumpenheizung klimaneutral.

Nach heutigem Stand der Technik sind Wärmepumpen eher eine Lösung für Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser. Weil die Wärmepumpe im Freien stehen muss, findet sich auf eng bebauten Grundstücken nicht immer ein geeigneter Platz, zumal die Betriebsgeräusche in direkter Umgebung störend sein können. Besonders effizient sind Wärmepumpen in Kombination mit Fußboden- oder Wandheizungen, für die nur eine geringe Vorlauftemperatur von 30 bis 35 Grad notwendig ist. Man kann aber auch eine Wärmepumpe mit üblichen Heizkörpern, die eine Temperatur von 50 bis 55 Grad benötigen, betreiben. Es ist also bei einer Umrüstung auf den Einsatz einer Wärmepumpe nicht – wie oft kolportiert – zwingend, dass die gesamte Heizanlage herausgerissen und aufwendig durch eine Fußbodenheizung ersetzt werden muss. Für die dichtbebaute Stadt ist der

*Für kleine Wohneinheiten idealer Wärmelieferant: Mehr als eine halbe Million Wärmepumpen wurden bereits in Deutschland installiert*



Foto: Ochsen



Anschluss an die Fernwärme die einfachste Lösung. Wenn in der Straße schon Fernwärmeleitungen liegen, braucht man nur einen Hausanschluss und im Keller eine Übergabestation. Eine eigene Heizungsanlage mit Kessel, Brenner und Schornstein wird dann nicht mehr benötigt. Um die Klimaschutzanforderungen müssen sich Hausbesitzer:innen dann nicht mehr kümmern. Das liegt in der Verantwortung des Wärmelieferanten. Der Nachteil ist, dass man die Preise des lokalen Anbieters akzeptieren muss, denn dieser hat in seinem Fernwärmenetz ein Monopol. Die Unwägbarkeit der Preisentwicklung lastet dabei allerdings auf den Mieter:innen, weil sie die Heizkosten letztlich bezahlen.

Nicht zu vergessen: Auch die Fernwärme wird erst klimafreundlich, wenn sie im Heizkraftwerk klimaschonend hergestellt wird. Spätestens 2045 soll die Fernwärmeerzeugung in Berlin klimaneutral sein. Die Berliner Energie und Wärme (BEW) hat dafür einen Fahrplan zur Dekarbonisierung, dem Ausstieg aus fos-



Foto: Christian Muhrbeck

silen Brennstoffen. Bis 2030 werden alle kohlebefeuernden und ein Großteil der älteren gasbetriebenen Anlagen stillgelegt. Danach werden schrittweise mehr Großwärmepumpen errichtet, die Abwärmenutzung aus der Müllverbrennung erhöht und der Anteil der Biomasse-



Foto: pa/Wolfgang Filser

Nutzung (sprich: Holzverbrennung) gesteigert. Bis 2045 soll fossilfreier Wasserstoff das fossile Gas komplett ersetzt haben. Auch Erdwärme soll einen wesentlichen Anteil an der BEW-Energiegewinnung haben, sofern sich geeignete Geothermie-Standorte finden.

Unter dem Namen BEW sind seit 2024 die ehemals an Vattenfall verkauften Fernwärmenetze und Heizkraftwerke wieder in kommunaler

### Berlin hat das größte Fernwärmenetz in Westeuropa

Hand. Das Unternehmen beliefert rund ein Drittel der Stadt mit Fernwärme. Das Leitungsnetz ist mit 2000 Kilometern das größte in Westeuropa. Beim Neuanschluss einzelner Häuser ist die BEW aktuell etwas zögerlich. Die Kapazitäten der Heizwerke genügen zwar allgemein, müssen theoretisch aber auch ausreichen, wenn bei minus 16 Grad alle Haushalte die Heizung aufdrehen. Für Gegenden ohne Fernwärmeanchluss bietet die BEW deshalb dezentrale Contracting-Lösungen an. Sie installiert je nach Standort Wärmepumpen, Solarthermie, Holzpelletkessel oder Brennwertkessel für einzelne Wohnanlagen bis hin zu Nahwärmenetzen mit Blockheizkraftwerken für ein ganzes Quartier. Auch das Fernheizwerk Neukölln steckt in der Umstellung. Es versorgt vom Weigandufer aus über ein Leitungsnetz von 120 Kilometern Länge 60 000 Haushalte in Neukölln und in Teilen von Kreuzberg mit Fernwärme. Die Verfeuerung von Kohle wird

hier schon in diesem Jahr beendet. 35 Prozent der Wärme wird aktuell mit Holzpellets erzeugt. Der Rest kommt aus gasbetriebenen Blockheizkraftwerken, die gleichzeitig auch Strom erzeugen. Die Anlagen

*In Kombination mit einer Wand- oder Fußbodenheizung lässt sich die Wärmepumpe-Fotovoltaik-Kombination besonders effektiv betreiben*

Foto: Christian Muhrbeck



### Blockheizkraftwerke: eine Lösung von gestern?

◀ *Auf den letzten Carbon-Metern: Das Fernheizwerk Neukölln wird in diesem Jahr noch die Verfeuerung von Kohle einstellen*

Der Wirbel um Wärmepumpen hat in letzter Zeit den „Klassiker“ der Energiewende in den Hintergrund gedrängt. Das Blockheizkraftwerk (BHKW) gilt seit den 1980er Jahren für städtische Wohnanlagen als gute Lösung der Energiefrage. Nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung wird sowohl Strom als auch Wärme erzeugt. Durch den Doppelnutzen haben BHKW einen hohen Wirkungsgrad. Anfangs wurde dazu oft ein handelsüblicher Automotor verwendet, später schadstoffärmere gasbetriebene Generatoren. Für außergewöhnliche Spitzenlasten im Winter werden BHKW oft um einen herkömmlichen Zusatzheizkessel ergänzt. Meist kommen die Anlagen zum Einsatz, wenn in einem Block mehrere Häuser einem Eigentümer gehören. Mit einem größeren BHKW lässt sich auch ein Nahwärmenetz für eine ganze Siedlung aufbauen. Mit ihrem hohen Wirkungsgrad sind BHKW nach wie vor vorteilhaft. Für den Umstieg auf nachwachsende Brennstoffe kommen Biogas, Pflanzenöl oder Holzpellets in Frage.  
js

sind schon für den zukünftigen Betrieb mit Wasserstoff vorbereitet. In Zukunft sollen auch Erdwärme und die Abwärme aus Kanalisation und Flüssen genutzt werden. Das Fernheizwerk baut sein Netz kontinuierlich aus. Jährlich kommen zwei bis vier Kilometer neue Leitungen hinzu. Wasserstoff gilt als Schlüsseltechnologie für die Energiewende. Er hat als Energieträger den Vorteil, dass bei seiner Verbrennung keine schädlichen Abgase entstehen, denn er reagiert mit Sauerstoff zu Wasser. Aus dem Schornstein steigt nur Wasserdampf auf. Die Herstellung – durch Elektrolyse wird Wasser in seine Bestandteile Sauerstoff und Wasserstoff aufgespalten – kostet allerdings viel Energie. Klimaneutral ist Wasserstoff nur, wenn zur Herstellung erneuerbare Energien eingesetzt werden, etwa Strom aus Wind und Sonne. Der so erzeugte „grüne“ Wasserstoff lässt sich in Tanks lagern und ist somit auch verfügbar, wenn wenig Wind weht und Wolken die Sonne verhängen.

Noch ist Wasserstoff relativ teuer und der Wirkungsgrad nicht sehr hoch. Er kommt hauptsächlich dort zum Einsatz, wo eine direkte Elektrifizierung nicht möglich ist, zum Beispiel beim Zugverkehr auf entlegenen Bahnstrecken oder in der Schifffahrt. Wirtschaftlich wird er, wenn Ökostrom im Überfluss vorhanden ist und die Technik effizienter wird. Auf beiden Feldern sind Fortschritte zu erwarten.



Foto: pa/Robert Haas



Foto: Linde

Kann man Wasserstoff auch direkt im Wohnhaus einsetzen? Grundsätzlich lässt sich eine Heizungsanlage mit Wasserstoff ebenso wie mit Erdgas befeuern. Bei der Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz wurde darum gerungen, dass im Sinne der Technologieoffenheit auch weiterhin neue Gasheizungen eingebaut werden dürfen, wenn sie „H<sub>2</sub>-ready“ sind, also auf einen späteren Betrieb mit Wasserstoff umgestellt werden

## Aus dem Gas- ein Wasserstoff-netz machen?

können. Dazu müsste allerdings entweder ein neues Wasserstoff-Versorgungsnetz verlegt werden, was jahrelange Tiefbauarbeiten in allen Straßen bedeuten würde. Oder aber man stellt das vorhandene Gasnetz auf Wasserstoff um. Voraussetzung wäre jedoch, dass zumindest in Teilnetzen alle angeschlossenen Häuser mit wasserstofftauglichen Heizungen ausgestattet werden. Beides sind eher unrealistische Szenarien. Auch Mieter:innen können zur Absenkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beitragen. Bestes Beispiel: Balkonsolaranlagen. Damit kann man einen Teil seines Strombedarfs decken. Vermieter:innen dürfen das Aufstellen solcher Steckersolargeräte nicht mehr grundsätzlich ablehnen. Das Land Berlin fördert die Anschaffung mit bis zu 250 Euro. Auch mit ener-

gieeffizienten Haushaltsgeräten kann man den Verbrauch senken. Dabei sollte man aber den sogenannten Rebound-Effekt vermeiden. Dieser „Rückschlag“ ist ein oft beobachtetes Phänomen: Weil man kostenlosen Strom vom Balkon bekommt, nimmt man sich die Freiheit, überall das Licht anzulassen.



Foto: Christian Muhrbeck

Das gute, alte Energiesparen bleibt also trotz aller technischen Verbesserungen immer noch an der Tagesordnung. Angesichts von Superreichen, die mit einem einzigen privaten Weltraumausflug mehr CO<sub>2</sub> verursachen als ein deutscher Durchschnittshaushalt in mehreren Jahren, mögen Appelle nerven, nicht die ganze Wohnung permanent auf 25 Grad aufzuheizen und im Winter die Fenster nicht in Kippstellung offen zu lassen. Doch es gibt ein hohes CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenzial, wenn man seine Gewohnheiten hinterfragt und das Konsumverhalten ändert.

Jens Sethmann

*Wasserstoff verbraucht ohne schädliche Abgase, erfordert aber bei seiner Produktion einen hohen Energieaufwand (hier: Wasserstoff-Demo-Anlage in Dormagen)*

■ Ausführliche Informationen zu Heizungssystemen und Modernisierungsmöglichkeiten: [www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/heizung/heizung-erneuern/](http://www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/heizung/heizung-erneuern/)

*Klein, aber mein, und in großer Stückzahl ein durchaus respektable Faktor bei der Sonnenstromgewinnung: sogenannte Balkonkraftwerke*

◀ Auch Erdwärme und Gewässer-Abwärme kann das Fernheizwerk aufnehmen



Im europäischen  
Parlament ist der  
Startschuss für den  
CO<sub>2</sub>-Zertifikate-Handel  
vor 20 Jahren gefallen



Foto: EP 2007

## Vom Erzeuger bis zum Verbraucher: Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß kostet Geld

**Anfang 2005 startete der Europäische Emissionshandel (EU-ETS 1) als das zentrale europäische Klimaschutzinstrument zur Erreichung der Klimaziele. Zunächst wurden Energiewirtschaft und energieintensive Industrie einbezogen, später auch Luft- und Seeverkehr – etwa 9000 Anlagen wie Kraftwerke, Raffinerien und Stahlwerke, die 40 Prozent der EU-weiten Treibhausgase ausstoßen.**

■ Der CO<sub>2</sub>-Preis muss auf der Heizkostenabrechnung seit 2023 ausgewiesen werden. Andernfalls können Mieter:innen die Heizkosten um 3 Prozent kürzen. Nähere Informationen hat der Deutsche Mieterbund (DMB) zusammengestellt: [mieterbund.de/aktuelles/meldungen/co2-kosten-wie-bekommen-sie-ihre-geld-zurueck](https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/co2-kosten-wie-bekommen-sie-ihre-geld-zurueck)

Im Verbraucher-  
preis eines Liters  
Benzin sind zurzeit  
15,67 Cent CO<sub>2</sub>-Abgabe  
enthalten

Das Prinzip hinter EU-ETS 1, das das internationale Klimaschutzabkommen von Kyoto umsetzt, ist das so genannte Cap & Trade: Die EU legt jährlich eine Obergrenze (Cap) des insgesamt erlaubten Treibhausgas-Ausstoßes fest. Die in ETS 1 erfassten Unternehmen erhalten eine bestimmte Menge an Zertifikaten von ihrem jeweiligen Heimatstaat zugeteilt. Wollen sie mehr emittieren, müssen sie mit anderen beteiligten Unternehmen handeln (Trade). Der Handel soll unter den beteiligten Unternehmen Anreize schaffen, Treibhausgase zu reduzieren. Dass das funktioniert, zeigen Zahlen des Umweltbundesamtes: Demnach sanken die Emissionen der an EU-ETS 1 beteiligten Anlagen zwischen 2005 und 2023 EU-weit um 48 Prozent, in Deutschland um 44 Prozent. Ab dem Jahr 2027 soll EU-ETS 2 eingeführt werden, ein weiterer Bereich des EU-Emissionshandels, der

Brennstoffe umfasst. Wie bereits EU-ETS 1 wird auch er für alle Mitgliedstaaten verbindlich sein. In Deutschland wurde schon ab dem 1. Januar 2021 für jede emittierte Tonne CO<sub>2</sub> im Bereich Wärme und Verkehr ein Preis fällig, der

### CO<sub>2</sub>-Abgaben zur Unterstützung von Klimaschutzmaßnahmen

so genannte CO<sub>2</sub>-Preis. Dafür wurde das nationale Emissionshandelsystem (nEHS) für Brennstoffe eingeführt. Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase etwa durch Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, Kohle, Benzin und Diesel ist seitdem kostenpflichtig. Die Kosten werden von den Energielieferanten entrichtet und

an Endverbraucher:innen weitergegeben. Der CO<sub>2</sub>-Preis soll dazu beitragen, Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, wie es die deutschen Klimaziele vorsehen. Das gelingt auch durch die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen. Denn alle Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fließen in den so genannten Klima- und Transformationsfonds (KTF), der den Umstieg auf klimafreundliche Technologien erleichtern soll und Entlastungsmaßnahmen für Haushalte und Unternehmen vorsieht. So fiel 2022 die EEG-Umlage weg, was die Stromkosten für Privathaushalte senkte – die Einspeisevergütung wird nun aus dem KTF finanziert.

Der CO<sub>2</sub>-Preis lag zur Einführung bei 25 Euro für eine Tonne CO<sub>2</sub> und stieg bis 2025 sukzessive auf 55 Euro. Was das für Privathaushalte bedeutet, rechnet das Finanzportal Finanztip vor: Aktuell werden für einen Liter Heizöl 14,72 Cent CO<sub>2</sub>-Abgabe fällig, mit Mehrwertsteuer sind es 17,52 Cent. Hochgerechnet auf einen Jahresverbrauch von 600 Litern entspricht das 105 Euro, bei 2000 Litern schon 350 Euro. Beim Tanken werden pro Liter Benzin in diesem Jahr 13,17 Cent, mit Mehrwertsteuer 15,67 Cent fällig. Mit der Einführung von EU-ETS 2 2027 – in den das deutsche System überführt werden soll –



Foto: pa/jochen Tack



Bild mit ChatGPT erstellt

## Auf großen Füßen weit vom Klimaziel entfernt

Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck (auf Englisch „Carbon Footprint“) ist ein Maß dafür, wie viel klimaschädliche Treibhausgase eine Person, eine Organisation, ein Produkt oder ein Land verursacht. Er verbildlicht den jeweiligen Anteil am Treibhauseffekt, ermöglicht einen direkten Vergleich und kann Einsparpotenziale aufzeigen. Unternehmen erstellen für ihre Produkte den „Product Carbon Footprint“ (PCF) oder gleich für das ganze Unternehmen den „Corporate Carbon Footprint“ (CCF) – auch, um gegenüber Verbraucher:innen das eigene Klimaschutzengagement hervorzuheben. Damit auch eine wirkliche Vergleichbarkeit gegeben ist, basiert die Berechnung auf internationalen Normen. 2025 liegt der durchschnittliche Pro-Kopf-Fußabdruck in Deutschland bei 10,4 Tonnen Treibhausgasen. Darauf entfallen 2,2 Tonnen auf Wohnen, 0,5 Tonnen auf Strom, 2 Tonnen auf Mobilität, 1,6 Tonnen auf Ernährung, 2,9 Tonnen auf sonstigen Konsum (beispielsweise Kleidung und Elektronik) und 1,2 Tonnen auf die öffentliche Infrastruktur. Damit liegen wir noch sehr weit vom Klimaziel entfernt: Um dieses zu erreichen, müsste der Fußabdruck pro Kopf auf weniger als eine Tonne Treibhausgasen pro Jahr sinken. Aber auch wenn jede:r einen individuellen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, sind die mit Abstand größten Treibhausgasproduzenten in Deutschland die Energiewirtschaft und die Industrie. Verschiedene Online-Rechner erlauben, den eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu berechnen und geben maßgeschneiderte Tipps zum Einsparen von Treibgasen – unter anderem vom Umweltbundesamt, das eine Kurz- und eine Langversion anbietet: [uba.co2-rechner.de/de\\_DE](https://uba.co2-rechner.de/de_DE) Entwickelt wurde der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck übrigens in den Nullerjahren von einer Werbeagentur im Auftrag des Ölkonzerns BP. kb

*Großemittenten wie das Kohlekraftwerk Niederaußem hat die Europäische Union schon 2005 der Pflicht zum Emissionshandel unterzogen*



Foto: pa/Federico Gambarini

werden Heizen und Autofahren noch deutlich teurer werden. Denn während in den ersten Jahren die Tonne CO<sub>2</sub> noch bei 45 Euro gedeckelt sein soll, wird später der Markt den Preis bestimmen. Finanztip prognostiziert anhand eines Hintergrundpapiers des Forschungsprojekts Ariadne etwa für das Jahr 2030 einen Preis von 275 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Der CO<sub>2</sub>-Preis für ein Liter Heizöl läge dann bei 87,58 Cent pro Liter – und es wäre mit Mehrausgaben von 525 Euro (bei einem Jahresverbrauch von 600 Litern) beziehungsweise 1752 Euro (bei einem Jahresverbrauch von 2000 Litern) zu rechnen. Wer heute als Mieter:in in einer mit Gas, Öl oder Fernwärme beheizten

Grundsätzlich gilt: Je höher der Heizenergiebedarf und je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Anteil der Vermieter:innen und desto geringer der von Mieter:innen an den Kosten. Ausnahmen gelten für Häuser,

## Kosten fair verteilt zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen

die unter Denkmalschutz stehen. Im schlimmsten Fall sind Mieter:innen hier alleine in der Pflicht – eine Praxis, die Mieterverbände stark kritisieren.

In jedem Fall ist das Modell der CO<sub>2</sub>-Bepreisung gut geeignet, unter anderem im Wohngebäudebereich für genügend Anreiz zu sorgen, damit die energetische Sanierung vorangetrieben wird – und man dem Klimaziel näher kommt.

Katharina Buri



Foto: pa/ABFfoto


*Wo die Nutzung aus Klimaschutzgründen nicht geboten ist, bietet sich auch wirtschaftlich immer weniger Anreiz: Heizöl, Flüssiggas*

Wohnung lebt, muss für den Kohlendioxid-Ausstoß auch bezahlen, teilt sich seit 2023 die Kosten aber mit dem Vermieter oder der Vermieterin. Die genaue Aufteilung regelt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) in zehn Stufen.



Foto: pa/CHROMORANGE



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

### Energieeinsparung

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

BGH vom 26.3.2025 – VIII ZR 283/23 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter erhielten eine Mieterhöhung nach § 559 BGB wegen erstmaligen Einbaus einer Gaszentralheizung einschließlich zentraler Warmwasseraufbereitung an Stelle der bis dahin in den Wohnungen vorhandenen Gas-Einzelöfen (Kombithermen) für unwirksam. Amts- und Landgericht folgten dieser Einschätzung, weil die Vermieterin nicht nachgewiesen habe, dass durch die Maßnahme nachhaltig Endenergie eingespart werde. Denn dies könne allein aufgrund eines Vergleichs des tatsächlichen Verbrauchs vor und nach der Maßnahme festgestellt werden. Ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger habe jedoch keine Einsparung von Endenergie feststellen können, da ihm keine Angaben über den tatsächlichen Verbrauch vor dem Einbau der neuen Heizung vorgelegen hätten. Der BGH hielt diese Argumentation der Instanzengerichte für rechtsfehlerhaft und hob das Urteil des Landgerichts auf.

Das Berufungsgericht habe mit seiner Annahme, eine nachhaltige Einsparung von Endenergie könne allein anhand des tatsächlichen Verbrauchs in dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet, innerhalb eines Zeitraums von vier bis fünf Jahren vor und nach der von dem Vermieter ergriffenen Maßnahme festgestellt werden, den Maßstab für die Ermittlung einer solchen Einsparung verkannt. Diese Annahme des Berufungsgerichts finde bereits im Wortlaut des Gesetzes (§ 555 b Nr. 1 BGB) keine Stütze.

Der Vermieter könne eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB vielmehr bereits dann verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten sei.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 555 b Nr. 1 BGB müsse die Endenergieeinsparung „durch“ die bauliche Veränderung herbeigeführt, also von dieser verursacht worden sein. Hingegen werde der vom Berufungsgericht als Maßstab herangezogene tatsächliche Energieverbrauch in einem Gebäude vor und nach einer solchen Maßnahme nicht allein durch die jeweilige bauliche Veränderung, sondern durch eine Vielzahl von Parametern bestimmt, die sich im Regelfall jedoch weder im Vorfeld sicher abschätzen noch im Nachhinein (vollständig) aufklären und feststellen ließen.

So werde der tatsächliche Verbrauch von Endenergie in einem Gebäude insbesondere auch durch das Wetter, den Leerstand einzelner Mietwohnungen, die Anzahl der Bewohner und deren Nutzerverhalten beeinflusst. Allein durch den Vergleich des tatsächlichen Energieverbrauchs in dem Gebäude vor und nach der baulichen Veränderung lasse sich daher auch bei Vornahme einer sogenannten Witterungsreinigung, wie sie im vorliegenden Fall durch den von dem Berufungsgericht beauftragten Sachverständigen durchgeführt worden sei, nicht sicher abschätzen, ob und inwieweit Endenergie gerade durch die bauliche Veränderung eingespart worden und ob diese Einsparung von Dauer sei.

Der Gesetzgeber habe die Darlegung der mit der Modernisierungsmaßnahme verbundenen Energieeinsparung für den Vermieter vereinfachen wollen und deshalb bestimmt, dass der Vermieter sowohl bei deren Ankündigung gemäß § 555 c Abs. 3 BGB als auch im Rahmen der Mieterhöhungserklärung (§ 559 b Abs. 1 Satz 3 BGB) auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen könne. Aktuell könne hier insbesondere auf die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 8. Oktober 2020“ (BANZ AT vom 14. Dezember 2021 B 1) zurückgegriffen werden.

Diese Bemühungen um eine Vereinfachung liefen aber ins Leere, wenn für die Bestimmung der Energieeinsparung letztlich doch der tatsächliche Verbrauch herangezogen werden müsste. Den anerkannten Pauschalwerten könne deshalb nicht mit Erfolg ein individuelles

Nutzerverhalten entgegengesetzt werden. Die vom Berufungsgericht befürwortete Anknüpfung an den tatsächlichen Energieverbrauch liefe des Weiteren auch dem Ziel des Gesetzgebers zuwider, durch die Neuregelung des Rechts der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den §§ 555 a ff. BGB unter Abstimmung mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559-559 b BGB) neben der bestmöglichen Entfaltung der Ziele der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes die Interessen von Vermietern und Mietern fair auszubalancieren. An einem solchen angemessenen Interessenausgleich fehlte es jedoch, wenn entsprechend der Auffassung des Berufungsgerichts lediglich auf den tatsächlichen Verbrauch zur Bemessung der Einsparung von Endenergie abgestellt würde. Denn für den Vermieter bestünde nämlich grundsätzlich keine Möglichkeit, das Nutzerverhalten der Mieter vor und nach der baulichen Maßnahme zu beeinflussen. Dies gelte auch für den einzelnen Mieter mit Blick auf das Nutzerverhalten der anderen Bewohner in dem von ihm bewohnten Gebäude.

Auch könnte der Vermieter vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme bei einem Abstellen auf den tatsächlichen Verbrauch nur schwer absehen, ob er deren Kosten im Wege einer Mieterhöhung zumindest teilweise auf die Mieter umlegen könne. Das gelte im besonderen Maße dann, wenn wie im vorliegenden Fall mit der Modernisierung erstmals eine zentrale Versorgung installiert werde und dem Vermieter daher tatsächliche Verbrauchsdaten für den Zeitraum vor der Modernisierung insoweit nicht vorlägen.

Erst recht sei die Annahme des Berufungsgerichts, ein belastbarer Durchschnittswert für den jährlichen Energieverbrauch könne dadurch ermittelt werden, dass der tatsächliche Energieverbrauch innerhalb eines bestimmten Zeitraums von vier bis fünf Jahren vor und nach der Maßnahme zu der Bestimmung des Durchschnittswerts herangezogen werde, unzutreffend. Eine solche auf mehrere Jahre erstreckte Datengrundlage möge zwar Schwankungen aufgrund des Nutzerverhaltens ausgleichen. Der Vermieter hätte in diesem Fall aber erst nach Ablauf dieses Zeitraums Gewissheit, ob er eine Modernisierungsmieterhöhung gegenüber dem Mieter mit Erfolg geltend machen könne.

Auch würde eine solche Frist zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Vermieters führen, wenn bei ihm zwar die Kosten der Modernisierung anfielen, er diese aber nach Abschluss der Arbeiten nicht zeitnah wenigstens teilweise auf den Mieter umlegen könnte, sondern bis zu fünf Jahre mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung warten müsste. Dies würde weder dem von dem Gesetzgeber angestrebten Ziel, die Interessen der Vermieter, Mieter sowie die gesamtgesellschaftlichen Interessen an einer (energetischen) Modernisierung von Gebäuden miteinander in Einklang zu bringen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 13), noch dem gesetzgeberischen Bestreben, dem Vermieter einen Anreiz für die Vornahme der Modernisierungsmaßnahme zu geben, gerecht.

## Zimmervermietung und Energieversorgung

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

BGH vom 15.4.2025 – VIII ZR 300/23 –

 Langfassung im Internet

Ein Energieversorgungsunternehmen verklagte den Vermieter auf Zahlung von Entgelt für die Belieferung mit Strom und Gas im Rahmen der Grundversorgung. Der Vermieter hatte die Zimmer der Wohnung einzeln an verschiedene Personen vermietet. Die Mieter der Zimmer konnten Gemeinschaftsräume wie Küche und Bad nutzen. Die gesamte Wohnung verfügte jedoch nur über einen gemeinsamen Zähler für Strom und Gas. Ein schriftlicher Vertrag zwischen dem Vermieter und dem Energieversorger bestand nicht. Der Vermieter meinte, die Mieter seien Vertragspartner des Energieversorgungsunternehmens.

Dies sah der BGH anders.

Nach der Rechtsprechung des BGH sei in dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen. Diese werde von demjenigen schlüssig angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnehme.

Kämen mehrere Adressaten des schlüssig erklärten Vertragsangebots des Versorgungsunternehmens in Betracht, sei durch Auslegung zu ermitteln, an wen sich die Realofferte richte.

Empfänger der Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrags sei typischerweise derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübe.

Sei eine Wohnung vermietet, habe diese Möglichkeit typischerweise der Mieter, da ihm infolge der eingeräumten Nutzungsbefugnis auch die tatsächliche Sachherrschaft über die gemieteten Räume und die darin befindlichen Versorgungsanschlüsse zukomme.

Werde der Stromverbrauch einer in einem Mehrparteienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet sei, richte sich die in der Bereitstellung von Strom oder Gas liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Strom- oder Gasentnahme das Angebot konkludent annehme.

Anders sei es aber, wenn – wie im vorliegenden Fall – ein den konkreten Verbrauch der einzelnen Mietsache erfassender Zähler nicht vorhanden sei.

Deshalb sei unter den hier gegebenen Umständen der Eigentümer und Vermieter der Adressat der in der Zur-



verfügungstellung von Strom und Gas liegenden Realofferte des Versorgungsunternehmens. Dessen Angebot sei nicht an die einzelnen Mieter der Zimmer und auch nicht etwa an sämtliche in der jeweiligen Wohnung lebenden Mieter gerichtet gewesen.

Zwar hätten allein die Mieter Einfluss auf den Strom- und Gasverbrauch in der Wohnung. Jedoch lasse sich dieser Verbrauch – mangels separater Zähler – nicht

den einzelnen vermieteten Zimmern zuordnen. Auch hätten die einzelnen Mieter bei objektiver Betrachtung typischerweise kein Interesse daran, auch für die Verbräuche der anderen Mieter einzustehen. Der Umstand, dass sich das konkludente Angebot des Energieversorgungsunternehmens daher an den Vermieter richtete, sei Folge des von ihm gewählten besonderen Vermietungskonzepts.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Untervermietung

1. Verweigert der Vermieter die erbetene Untervermietungserlaubnis, kann darin der Verfügungsgrund für das Begehren der Mieter liegen, den Vermieter im Wege einstweiliger Verfügung zur vorläufigen Duldung der Untervermietung zu verpflichten.
2. Die Mieter dürfen die bisher als Heim ihrer vierköpfigen Familie genutzte Vierzimmerwohnung gegen den Willen des Vermieters nicht zu einer Studenten-WG umfunktionieren, indem sie ausziehen, die Wohnung ihrem studierenden Sohn überlassen und mehrere Zimmer an dessen Kommilitonen untervermieten.
3. Wollen die Mieter ihre Wohnung Familienangehörigen überlassen, für deren Aufnahme sie keiner Genehmigung des Vermieters bedürfen, weil diese nicht als „Dritte“ im Sinne des § 540 BGB gelten, so ist der für § 553 BGB entwickelte Maßstab entsprechend heranzuziehen und kommt es darauf an, ob die Mieter selbst weiterhin Mitgewahrsam ausüben, etwa indem sie ein Zimmer für sich belegen, persönliche Gegenstände in der Wohnung lassen oder im Besitz von Schlüsseln sind. Sind diese Voraussetzungen gewahrt und ist glaubhaft gemacht, dass jedenfalls einer der Mieter regelmäßig einmal pro Woche in der Wohnung übernachtet und ein Zimmer für seinen alleinigen Gebrauch vorhält, so kann es das legitime Interesse der Mieter an der Entlastung von Mietkosten nach § 553 BGB rechtfertigen, dem Vermieter eine Erlaubnis zur Untervermietung eines

Zimmers an einen Kommilitonen ihres Sohnes abzuverlangen.

**4. Die bloße Befürchtung des Vermieters, die bisherige Familienwohnung könne in eine Studenten-WG umfunktioniert werden, macht ihm die Untervermietung nicht im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB „aus sonstigen Gründen“ unzumutbar.**

*LG Berlin vom 18.10.2023*

– 64 S 306/22 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder

🔗 Langfassung im Internet

### Streitwert

**Zum Streitwert bei einer Klage auf Austausch der Hauptmieter einer Wohngemeinschaft.**

*LG Berlin II vom 10.2.2025*

– 63 T 18/25 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

Das Gericht führt aus:

... Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 48 Abs. 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO. Hiernach ist der Wert von dem Gericht nach freiem Ermessen festzusetzen. Die Kammer hält in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 31. Mai 2022 – VIII ZR 304/21 –, Rn. 3; a. A. KG Berlin, Beschluss vom 24. Januar 2022 – 8 W 2/22 –, juris) für die Klage auf Zustimmung zur Auswechslung eines Teils der Mieter bei einer Mietermehrheit einen Streitwert in Höhe der Jahresnettomiete – wie festgesetzt – für angemessen. Zwar ist § 41 Abs. 1 GKG auf die vorliegende Klage nicht anwendbar, da nicht das Bestehen oder die Dauer des Mietverhältnisses streitig war, sondern die Zustimmung zu einer Vertragsänderung unter Fortbestand des Vertrags im Übrigen begehrt wurde.

Das Interesse der Kläger zu 2 und 3 daran, aus dem Mietverhältnis auszuschneiden, was für sie einer Beendigung des Mietverhältnisses gleichkommt, und an dem Eintritt der im Antrag bezeichneten Personen in das Mietverhältnis kann ohne Rechtsfehler mit der Jahresnettomiete abgebildet werden.

### Berliner Mietspiegel (1)

1. Eine Gastherme ist keine Heizanlage i.S.d. wohnwerterhöhenden Merkmale „Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003“ des Berliner Mietspiegels.
2. Bietet der Fahrradraum Platz für nur ca. fünf Fahrräder, ist er für ein jedenfalls vierstöckiges Miethaus mit Vorderhaus und Seitenflügel nicht ausreichend dimensioniert.
3. Nach der Rechtsprechung der Kammer ist eine bevorzugte Citylage nur anzunehmen, wenn diese unmittelbar fußläufig erreichbar ist; eine Möglichkeit der schnelleren Zurücklegung mit dem Fahrrad oder anderen Verkehrsmitteln ist unerheblich. Eine unmittelbare Nähe zur „City“ kann nicht mehr angenommen werden, wenn der Fußweg ungefähr 15 Minuten in Anspruch nimmt (LG Berlin vom 9.7.2018 – 64 S 12/18 –). Die Kammer hat eine bevorzugte Citylage für den östlichen Teil des Kurfürstendamms bis ungefähr zum Olivaer Platz bejaht, während der westliche Teil des Kurfürstendamms mit seinen Seitenstraßen ab dem Bereich Adenauerplatz/ Lewishamstraße/Brandenburgische Straße seine Eigenschaft als bevorzugte Citylage verloren

hat (LG Berlin, ebenda Rn. 3). Die streitgegenständliche Wohnung liegt etwa 35 Minuten Fußweg östlich des Olivaer Platz und damit nicht in bevorzugter Citylage.

LG Berlin II vom 6.3.2025 – 64 S 49/23 –, mitgeteilt von RA Max Althoff

➡ Langfassung im Internet

## Berliner Mietspiegel (2)

**Verfügt die im Bad vorhandene und zum Duschen vorgesehene Badewanne über keinen zusätzlichen Spritzwasserschutz etwa in Form eines Duschvorhangs oder von Glasabtrennungen, steht dies nach der dem Berliner Mietspiegel 2024 beigefügten Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung nunmehr – im Gegensatz zu den vorangegangenen Mietspiegeln – ausdrücklich einer gänzlich fehlenden Duschmöglichkeit gleich.**

AG Charlottenburg vom 17.4.2025 – 202 C 245/24 –, mitgeteilt von RA Martin Endress

➡ Langfassung im Internet

Im Zustimmungsprozess hatte das Gericht darüber zu entscheiden, ob die Merkmalgruppe 1 (Bad/WC) des Berliner Mietspiegels 2024 neutral oder mit einem Abschlag von 20 Prozent auf den Mittelwert zu bewerten war. Denn allein darauf kam es für die Frage an, ob die Mieterhöhung des Vermieters berechtigt war oder nicht. Das Gericht bewertete die Merkmalgruppe als negativ, da das wohnwertmindernde Merkmal „keine Duschmöglichkeit“ erfüllt sei. Die im Bad vorhandene und zum Duschen vorgesehene Badewanne verfüge unstrittig über keinen zusätzlichen Spritzwasserschutz etwa in Form eines Duschvorhangs oder von Glasabtrennungen.

Die vom Vermieter zitierten Urteile des Landgerichts Berlin vom 28.05.2021 (Az.: 65 S 247/20) und vom 10.06.2020 (Az.: 65 S 55/20) stünden dieser Bewertung nicht entgegen. Zwar erkannte das Landgericht in den bezeichneten Urteilen, dass eine Duschmöglichkeit auch dann bestehe, wenn eine bündig verbaute Badewanne eingebaut und

die Möglichkeit gegeben sei, das Bad zu verschließen. Auf eine gesonderte Duschkabine oder eine Glasabtrennung komme es gerade nicht an (LG Berlin, Urte. v. 28.05.2021 – 65 S 247/20 –). Das Fehlen eines Spritzwasserschutzes stehe dem Duschen nicht prinzipiell entgegen, da gegebenenfalls auch im Sitzen geduscht werden könne (LG Berlin, Urte. v. 28.05.2021 – 65 S 247/20 –). Dass eine separate Duschtasse oder -kabine nicht erforderlich sei, folge außerdem aus einer Zusammenschau mit den wohnwerterhöhenden Merkmalen, da deren Vorhandensein ein eigenständiges positives Merkmal erfülle (LG Berlin, Urte. v. 28.05.2021 – 65 S 247/20 –).

Die bezeichneten Urteile bezögen sich jedoch ausdrücklich auf den Berliner Mietspiegel 2019. Dieser sah als wohnwertminderndes Merkmal in der Merkmalgruppe 1 neben einem „Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne oder ohne Verbindung in nicht modernisiertem Bad“ das Merkmal „keine Duschmöglichkeit“ noch ohne weitere Konkretisierung vor.

Die dem Berliner Mietspiegel 2024 beigefügte Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung habe dieser Rechtsprechung aber die Grundlage entzogen. Das wohnwertmindernde Merkmal „keine Duschmöglichkeit“ werde nunmehr durch einen Klammerzusatz ausdrücklich dahingehend konkretisiert, dass – neben dem Fehlen einer Duschkopfhalterung oder einer sehr kleinen Standfläche – zum Beispiel auch ein fehlender Spritzwasserschutz dem gänzlichen Fehlen einer Duschmöglichkeit gleichstehen soll. Auch die vom Landgericht angeführte Zusammenschau mit den wohnwerterhöhenden Merkmalen führe zu keiner anderen Bewertung, da als wohnwerterhöhend nur eine separate Duschtasse oder -kabine gelte, die zusätzlich zu und getrennt von der Badewanne vorhanden sei. Wohnwerterhöhend wirke demnach die separate Koexistenz von Bade- und Duschmöglichkeit, nicht aber der um die Duschmöglichkeit gezogene Spritzwasserschutz, dessen Fehlen daher durchaus wohnwertmindernd berücksichtigt werden könne.

Auch der vom Vermieter vorgebrachte Umstand, dass die Wände des Badezimmers gefliest seien und die Fliesen einen Spritzwasserschutz böten, führe zu keiner abweichenden Bewertung. Denn das nicht ausreichende Vorhandensein von Fliesen im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche stelle ein eigenständiges wohnwertminderndes Merkmal dar. Dem neu eingefügten Zusatz „kein Spritzwasserschutz“ komme nur dann die ihm zugedachte eigenständige Bedeutung zu, wenn er etwas anderes beziehungsweise mehr einfordere als geflieste Wände, da sonst immer zugleich das wohnwertmindernde Merkmal „Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest“ erfüllt wäre.

### Anmerkung:

Ebenso hat das AG Schöneberg (v. 26.2.2025 – 11 C 5194/24 –) entschieden.

## Berliner Mietspiegel (3)

**Die gute ÖPNV-Anbindung bzw. Nahversorgung ist kein wohnwert-erhöhendes Merkmal im Sinne der Spanneneinordnung. Zwar können ausweislich Ziffer 10.1 des Berliner Mietspiegels in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale zum Tragen kommen. Vorliegend ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Wohnlagenbestimmung die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Nahversorgung bereits mit eingeflossen ist. Hinzu kommt, dass die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Nahversorgung in Berlin, die Metropole und Hauptstadt ist, jedenfalls innerhalb des S-Bahn Ringes durchweg anzunehmen ist. Es handelt sich daher keineswegs um ein besonderes hervorstechendes Merkmal in einem Einzelfall.**

AG Mitte vom 11.3.2025 – 8 C 269/24 –

➡ Langfassung im Internet

Siehe hierzu auch die in MM 5/2025, Seite 30 veröffentlichten Amtsgerichtsurteile.





# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile  
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau

 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgeeignet


 Eberswalder Straße

## Beratungszentrum

### Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)


 Walther-Schreiber-Platz


 Feuerbachstraße

## Beratungszentrum

### Hermannplatz

Hobrechtstraße 28  
(Laden, zwischen Lenau-  
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

## BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

## IM NOTFALL:

### AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick:  
Akutberatung nur Montag

Geschäftsstelle Spichernstraße:  
Hier keine Akutberatung ohne Termin


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

For consultations in English  
please make an appointment.

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung


## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Beratungszentrum Köpenick  
Bahnhofstraße



Foto: Christian Muhrbeck

## GESCHÄFTSSTELLE

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

📍 Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

## ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:

**mein.berliner-mieterverein.de**

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

### Lichtenberg

■ **Di 17-19 Uhr**

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ **Mo 17-19 Uhr**

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38  
📍 Marzahn,  
Tram/Bus Marzahner Promenade  
■ **Do 17-19 Uhr**  
Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
📍 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 📍 Wittenau (250 m Fußweg)  
und 📍 Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ **Mi 17-19 Uhr**

Mittelhof,  
Königstraße 42-43  
📍 Zehlendorf

## TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

### Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### MEIN BMV

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

### MIETERMAGAZIN ONLINE

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

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

### Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

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

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

## BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

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

**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:  
☎ 030-22626-187  
E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung**  
unter ☎ 030-226260

Die Beratung findet statt:

### ■ Charlottenburg

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

### ■ Wilmersdorf/Schöneberg

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

## SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

### ■ Hellersdorf

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

## HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.  
**Bei Abnahme:** Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

## GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

### Themenbereiche:

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

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

## MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

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

## ZUSATZANGEBOTE

### KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 030-800 93 11 50

##### ■ StattReisen Berlin

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

☎ 030-455 30 28

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139-48 10

##### ■ Sozialgipfel

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

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 05 9

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### BEZIRKSAKTIVENGROUPE

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](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost

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

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

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

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

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

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

#### Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow  
Kontakt über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Sophie Mödig

Kontakt: [bm-v-neukoelln@freenet.de](mailto:bm-v-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 Borovitzky, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

#### Tempelhof-Schöneberg

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

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden zweiten Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten



## Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



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

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

## 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.



Hilf uns zu helfen  
und spende!



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



Komposition: Adene Sanchez/stock.adobe.com

## Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

**JETZT  
MITGLIEDER  
WERBEN!**

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

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

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

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

Die Wohnungskrise macht dich fuchsig?

**Mietenpolitik geht besser  
im Rudel. Darum komm  
in unsere Aktivengruppe!**



Für eine kämpferische Mietenbewegung in Reinickendorf



**Wann?** Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr

**Wo?** Familientreff Wittenau  
Oranienburger Straße 204  
U Wittenau

**Kommende Aktiventreffen in Reinickendorf –  
mit starken Inputs & Snacks für alle!**

- **09.07.** – Vergangenheit & Gegenwart der Mietenbewegungen in Berlin  
Referentin: Dr. Lisa Vollmer
- **13.08.** – Reale WohnUtopien  
Referentin: Sarah Beyer
- **10.09.** – Mietenbewegung stärken durch Organizing  
Referentin: Tashy Endres



Neugierig? Komm in unsere  
WhatsApp Gruppe





# 8. KONFERENZ NETZWERK MIETEN & WOHNEN 2025

[www.netzwerk-mieten-wohnen.de](http://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 Klimaschutz zum Hebel gegen die soziale Spaltung werden können. Der Impulsvortrag **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