



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

Oktober  
**10/2025**

**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

SINNVOLLES FÜR  
SENIOR:INNEN  
**Projekt mit Überblick**

BMV-MIETRECHTS-  
BERATUNGSSTELLEN  
**Hilfe im 30-Minuten-Takt**

LEGAL-TECHS  
**Ohne Erfolg  
kein Honorar**



**Reparurstau und Servicelöcher  
bei den städtischen Wohnungsunternehmen**

# MARKTPLATZ

## Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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

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

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



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

Komposition: Adene Sanchez / stock.adobe.com



JETZT  
MITGLIEDER  
WERBEN!

## Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

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

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**

Ausgabe 2024/2025



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

Seit Jahrzehnten ist

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Betriebskosten bei Vonovia:	
<b>Durch die Brandschutztür pfeift der Wind</b>	6
Tipp: Straßenlaterne geht nicht? Online melden!	6
Europacity: Der Senat zeigt Zähne	7
Veranstaltung „Alternativen zum Abriss“:	
<b>Standhaft gegen den Bagger?</b>	7
Kleingärten:	
<b>Gesetz schafft Hürden für die Umwidmung</b>	8
3 Fragen an Oskar Tschörner, Landschaftsplaner und Sprecher der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue: <b>Die Aue soll Aue bleiben</b>	8
Mietzuschuss der IBB:	
<b>Wenn die Sozialmiete eine Überforderung ist</b>	9
Randbebauung auf dem Ex-Flughafengelände:	
<b>Tempelhofer Feldherr ohne Hilfstruppen</b>	9
Deutlich erhöhte Bußgelder für Müllsünder:	
<b>Ohne Täterverfolgung wirkungslos</b>	10
Bau-Turbo: <b>Hauptsache: schnell</b>	11
Buchtipp: <b>Wie gelingt bezahlbares Wohnen?</b>	11
Neue LWU-Initiative: <b>Groß gegen Klein – wird der Wohnungswechsel jetzt erleichtert?</b>	12
Geflüchtete: <b>Großsiedlungen in einem anderen Licht</b>	12
Habersaathstraße 40-48:	
<b>Ein Eigentümer außer Rand und Band</b>	13
Karl-Marx-Straße 11:	
<b>Kirche lässt die Mieter im Regen stehen</b>	13

## TITEL

### Außer Betrieb

Reparaturstau und Servicelöcher bei den städtischen Wohnungsunternehmen	14
--	----

## HINTERGRUND

Sinnvolles für Senior:innen: <b>Projekt mit Überblick</b>	20
Faktencheck: <b>Mythos „Kleinvermieter:in“</b>	21
BMV-Mietrechtsberatungsstellen: <b>Hilfe im 30-Minuten-Takt</b>	22
Häusliche Gewalt:	
<b>Schneller aus dem gemeinsamen Mietvertrag</b>	23
Berliner Wohnungsbau-Architekt:innen:	
<b>Der heimliche Star der Ost-Moderne</b>	24
Legal-Techs: <b>Ohne Erfolg kein Honorar</b>	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b>	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b>	29

## SERVICE

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



14

Klagen und Beschwerden bei Bewohner:innen der **landeseigenen Wohnungsunternehmen**: Kein Aufzug, kein Wasser, keine Heizung. Und: kein Ansprechpartner. Gilt auch für das Instandsetzungs-Management der landeseigenen Vermieter: **Außer Betrieb?**



21

Mit seiner Aussage, wie viele Wohnungen von **Kleinvermieter:innen** in Deutschland angeboten werden, ist der TV-Talker Markus Lanz Opfer unterschiedlicher Datenerhebungen geworden. Das MieterMagazin hat einen Faktencheck durchgeführt.



24

In Abkehr von der Zuckerbäcker-Zier der DDR-Anfangsjahre schuf der Ost-Berliner **Architekt Josef Kaiser** zahlreiche Gebäude im Stil der Moderne, die heute noch faszinieren.

Abbildungen:  
Christian Muhrbeck, Wikipedia/Kurt Kulac  
Sabine Mittermeier · Titel: Christian Muhrbeck



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

# Leserbriefe

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

Betr.: MieterMagazin 7+8/25, Seite 22, Ulrike Hamann-Onnertz: „BMV und gendersensible Sprache: Für eine offene Gesellschaft – auch in der Sprache“

## Die Sprache spiegelt die Welt(sicht)

Als Mensch mit Geschlechtseintrag „divers“ und genderneutraler Geschlechtsidentität bin ich täglichen Angriffen und Infragestellungen ausgesetzt. Oft sind diese Ausgrenzungen genderkonformen Menschen nicht bewusst – umso wichtiger ist es, als Gesamtgesellschaft einen kontinuierlichen Lern- und Aneignungsprozess hin zu mehr Gendersensibilität und Vielfalt zu vollziehen, damit alle Menschen ohne Angst verschieden sein können.

Dabei ist auch ein Umgestalten der Sprache wichtig, sodass Menschen wie ich Sichtbarkeit und Respekt

erfahren. Unsere Sprache spiegelt unsere Welt(sicht). Die gendersensible Sprache des Mietervereins leistet hier einen wichtigen Beitrag.

Vielen Dank dafür!

F. J. R.

(Name ist der Redaktion bekannt)

## Freundlicher Druck bewirkt das Gegenteil

Wenn sich die Delegiertenversammlung des Mietervereins für eine gendersensible Sprache ausspricht, geht das vereinsrechtlich sicher in Ordnung. Ärgerlich finde ich aber Behauptungen wie „Unumstritten ist mittlerweile, dass es mehr als zwei Geschlechter gibt“ – es ist umstritten! Allen, die das anders sehen, wird indirekt unterstellt, gegen eine „progressive und offene Gesellschaft“ und möglicherweise „rechts“ zu sein. Genau dieser freundliche Druck zum Gendern führt halt häufig zur kompletten Ablehnung des gutgemeinten Anliegens.

Thomas Drüner

## Doppelpunkt gegen rechts?

„Die Faxen dicke“ betitelt der Mieterverein das Mietermagazin 7+8/2025. Die Faxen dicke haben sicher auch viele Leser, die wie die große Mehrheit die Gendersprache ablehnen, aber trotzdem in jedem Heft

mit schwer lesbaren Wortungetümen wie „Mieter:inneninteressen“ und Wortschöpfungen wie „Vermietende“ traktiert werden. Und nun meint die Geschäftsführerin auch noch, sie müsse uns rückständige Mitglieder darüber aufklären, dass es „unumstritten“ „mehr als zwei Geschlechter gibt“ und dass Doppelpunkte im Wortinnern der „rechten Spaltung der Gesellschaft“ entgegenwirken. Ja, wenn das so einfach wäre! Wie groß ist denn der „beträchtliche Teil der Menschen“, der sich mit der Ansprache „Liebe Mieterinnen und Mieter“ nicht gemeint fühlt? Der Mieterverein ist weder Teil der Queer-Lobby noch der „Omas gegen Rechts“. Etwas mehr politische Neutralität wäre angemessen.

Martin Tutsch

## Halt vor der eigenen Tür

Wenn der Berliner Mieterverein schon proklamiert, sich einer gendersensiblen Sprache zu bedienen, frage ich mich, warum nicht längst eine Umbenennung in beispielsweise Berliner Mieter:innenverein stattgefunden hat. Im MieterMagazin gibt es diese gendersensible Sprache zu lesen. Warum macht der Verein hier vor der eigenen Haustüre halt, anstatt konsequent zu sein?

Michaela Sonnentag

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmort und -datum bitte per Mail an [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) oder per Post an

Berliner Mieterverein,  
Spichernstraße 1,  
10777 Berlin

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit  
40 Euro.



**Die bittere Ironie des zufälligen Augenblicks**  
hat Marko Babeck veranlasst, dieses Zusammentreffen von Gast und Herberge im Foto festzuhalten.

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

## IMPRESSUM

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

DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 73. Jahrgang 2025

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

**Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Carola Rönneburg · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance · **Layout:** Kersten Urbanke

**Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: [a.erkan@berliner-mieterverein.de](mailto:a.erkan@berliner-mieterverein.de), ☎ 030/226137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde

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

## Erinnerung – aktuelle Nachweise für den ermäßigten Beitrag

Liebe Mitglieder,

bitte denken Sie daran, uns aktuelle Nachweise über geringes Einkommen zu übermitteln, wenn Sie einen ermäßigten Beitrag weiterhin in Anspruch nehmen möchten.

Auch Mietergemeinschaften bitten wir um Übertragung eines Nachweises (Unterschrift von zehn Mitgliedern der Mietergemeinschaft) darüber, dass die Gemeinschaft weiterhin besteht. Andernfalls müssen wir im nächsten Jahr auf den Normalbeitrag umstellen.

Gerne können Sie die Unterlagen **bis spätestens 30. November** per E-Mail an [nachweis@berliner-mieterverein.de](mailto:nachweis@berliner-mieterverein.de) oder per Post an unsere BMV-Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin senden. Vielen Dank.

Geschäftsführung und Mitgliederverwaltung des Berliner Mietervereins

## 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, 15. Oktober und Mittwoch, 19. November 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)

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

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

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

**Das MieterMagazin online lesen**

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

**Gut zu wissen**

## Hinweis – EDV-Umstellung

**Bitte beachten Sie:** Anfang Oktober 2025 haben wir eine neue Software eingeführt. Diese umfasst alle Vorgänge von der Mitgliederverwaltung über die Beratung in den Beratungszentren bis zur Bearbeitung Ihrer Anliegen durch die Rechtsberater:innen in unserer Geschäftsstelle. Dadurch können wir auch unseren Service zeitgemäß weiterentwickeln.

**Während der Umstellung und in der ersten Zeit danach kann es zu Beeinträchtigungen und auch zu Verzögerungen in der Bearbeitung kommen. Wir bitten Sie um Ihr Verständnis.**

## Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

Die aktiven Mitglieder in den Bezirksgruppen des Mietervereins unterstützen Sie gerne bei ersten Schritten zur Problemlösung. Sie finden Orientierung, Gespräche, Handlungsoptionen, nachbarschaftliche Unterstützung und konkrete Tipps zu bestehenden Initiativen im Bezirk oder berlinweiten Bündnissen. Eine mietrechtliche Beratung findet allerdings nicht statt. Diese erhalten Sie in den Beratungszentren und -stellen des Berliner Mietervereins.

Die Treffen finden statt:

- **In Pankow jeden 4. Freitag im Monat**, 17 bis 19 Uhr im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, gegenüber der Raumerstraße 10, 10437 Berlin.
- **In Neukölln jeden letzten Donnerstag im Monat**, 18 bis 20 Uhr im Gesundheitskollektiv (GeKo) in der Rollbergstraße 30, 12053 Berlin.

**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](http://mein.berliner-mieterverein.de)

Servicetelefon ☎ 030-226 260

**Reinickendorf/Wittenau:**

Unsere Mieterberatung zieht um. Sie finden uns ab dem 1. Oktober in der Evangelischen Kirchengemeinde, Alt-Wittenau 29 A. Die Beratungszeiten bleiben unverändert: Mittwoch, 17-19 Uhr.

**Akutberatung ohne Termin**

In **besonders dringenden Fällen**, wie Fristablauf am gleichen Tag, beraten wir auch ohne Termin. Rechnen Sie mit Wartezeiten. Bei starkem Andrang können wir Sie eventuell nicht beraten.

**Neue Beratungszeiten Akutberatung:**

Wir dehnen das Angebot aus. Die Akutberatung findet ohne Terminvereinbarung immer zum Beratungsbeginn statt. Die genauen Zeiten für die Akutberatung finden Sie bei dem Eintrag des jeweiligen Beratungszentrums auf Seite 31.

**Wichtig:** Beratungen für Gewerbemitgliedschaften, unsere Energie- und die Sozialberatung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!

## BETRIEBSKOSTEN BEI VONOVA

# Durch die Brandschutztür pfeift der Wind

**Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Vonovia ist sehr erfinderisch, wenn es um die Umlage neuer Betriebskosten geht. Jüngste Idee: die Wartung von Brandschutztüren, von deren Existenz die Mieter:innen bisher nichts geahnt haben.**

So wie den Mieter:innen der Martin-Luther-Straße 108-118 erging es vielen. Sie erhielten in den letzten Monaten von der Vonovia die Ankündigung, dass ab 2025 die Brandschutztüren in ihrem Haus jährlich gewartet werden und sie die Kosten mit der nächsten Betriebskostenabrechnung zu tragen hätten. Im Fall der Martin-Luther-Straße würde sich das voraussichtlich auf 70,61 Euro pro Aufgang belaufen.

„Welche Brandschutztüren?“, fragt sich nicht nur Mieter Thomas Knauf-Lapatzki. Er wohnt seit 40 Jahren



Foto: Berliner Feuerwehr

im Haus und als ehemaliger Feuerwehr-Reporter der taz wären sie ihm aufgefallen.

„Es kann sein, dass sich in den Gebäuden Brandschutztüren befinden, die auf den ersten Blick nicht als solche zu erkennen sind. Im Zuge der nächsten Wartung werden wir vor Ort alle Brandschutztüren entsprechend kennzeichnen“, erklärt Vonovia-Sprecher Christoph Metzner auf MieterMagazin-Nachfrage. Es seien pro Aufgang zwei Türen, wo sich diese aber befinden, teilt er nicht mit. Zu ihrer Beschaffenheit sagt Metzner lediglich: „Die Materialien dieser Türen sind unterschiedlich.“

Eine Brandschutztür muss „einen Feuerwiderstand von mindestens 90 Minuten aufweisen und zusätzlich rauchdicht und selbstschließend sein“, erklärt Kevin Bartke, Sprecher der Berliner Feuerwehr. In dem 1958 fertiggestellten Haus befinden sich die Hauseingangs-, Keller- und Wohnungstüren immer noch im Originalzustand. Dass sie die Anforderungen an eine Brandschutztür erfüllen, glaubt Mieter Knauf-Lapatzki nicht: „Durch den Spalt der Haustür pfeift der Wind.“ Ob und wo in einem Wohnhaus Brandschutztüren vorgeschrieben sind, steht in der Berliner Bauordnung, hängt aber auch von möglichen Brandschutzkonzepten ab. Wo aber Brandschutztüren notwendig sind, müssen sie auch regelmäßig überprüft werden. Warum hat Vonovia das bisher nicht getan?

„Die Brandschutztüren wurden früher lediglich Sichtkontrollen unterzogen“, sagt Christoph Metzner. „Um unsere Mieter:innen noch besser zu schützen, warten zukünftig Fachfirmen die Brandschutztüren,



Derzeitiger Zustand der Hauseingangs- und Keller türen, Baujahr 1958



Foto: Sabine Mittermeier

um den höchsten Sicherheitsstandard zu gewährleisten.“ Vonovia hat also entweder den Brandschutz bisher vernachlässigt oder drückt den Mieter:innen jetzt die Zusatzkosten für einen fragwürdigen Sicherheitsgewinn auf.

Jens Sethmann

◀ „Eine Feuertür muss unter anderem rauchdicht sein“: Feuerwehrsprecher Kevin Bartke

## TIPP

### Straßenlaterne geht nicht? Online melden!



Foto: Nils Richter

Alle Infos zur Onlinemeldung und zur App:  
[www.stromnetz.berlin/technik-und-innovationen/stoerungsmanagement/beleuchtung](http://www.stromnetz.berlin/technik-und-innovationen/stoerungsmanagement/beleuchtung)

Telefonhotline  
0800 110 2010

Gerade in der anbrechenden dunkleren Jahreszeit sind nicht funktionierende Straßenlaternen ein Ärgernis. Störungen kann man der dafür zuständigen Stromnetz Berlin GmbH telefonisch, online oder auch per App melden. Bei der Onlinemeldung kann man die betroffene öffentliche Straßenlaterne auf einer interaktiven Karte eintragen. Ist die Störung bereits erfasst, wird das – je nach Stand der Bearbeitung – durch einen gelben, blauen oder roten Pin zum Ausdruck gebracht. In diesem Fall wird die Erfassung abgebrochen. Erscheint ein grüner Pin heißt das, die Störung wurde noch nicht gemeldet, und man kann die erforderlichen Angaben eintragen. Die App „Lichtstörung“ bietet darüber hinaus die Funktion einer GPS-gestützten Standortsuche. Außerdem gibt es die Möglichkeit, ein Foto hinzuzufügen. bl

## Der Senat zeigt Zähne

Im Skandal um die 215 „verschwundenen“ Sozialwohnungen in der Europacity („Quartier Heidestraße“) hat der Berliner Senat Anfang 2025 Klage eingereicht. Doch die 870 000 Euro Vertragsstrafe dürften wohl kaum geeignet sein, skrupellose Investoren zur Einhaltung von Vereinbarungen zu bewegen.

Verschwunden sind die Wohnungen natürlich nicht. Sie wurden gebaut, aber entgegen dem im Jahre 2016 geschlossenen städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin wurden sie nach Fertigstellung nicht als belebungs- und preisgebundene Sozialwohnungen vermietet. Vielmehr wurden sie über den Co-Living-Anbieter Habyt als teure Mikroapartments auf den Wohnungsmarkt gebracht. Der Skandal kam erst durch den Betroffenenrat Lehrter Straße ans Licht. Der Eigentümer lehnt jegliche Bindung ab, zum einen weil keine För-

Foto: Christian Muhrbeck



Lisa-Fittko-Straße in der Europacity: Durch Eigentumsübertragung glaubt der Investor die vereinbarten Sozialbindungen los zu sein

dermittel geflossen seien, zum anderen weil das betreffende Grundstück in der Lisa-Fittko-Straße im Jahr 2021 per Einbringungsvertrag an die QH Development 2 GmbH & Co. KG übertragen wurde – möglicherweise um die lästige Verpflichtung auszuhebeln. Der Senat wurde nicht über den Verkauf unterrichtet, auch das ist ein Verstoß gegen den Vertrag. Nach langer juristischer Prüfung hat der Senat Ende Januar Klage beim Verwaltungsgericht Berlin eingereicht. Er argumentiert, dass die Verpflichtungen auf den Käufer

übergegangen seien. Geklagt wird auf Bereitstellung der Sozialwohnungen sowie auf Zahlung einer Vertragsstrafe von 870 000 Euro. Das sind gerade einmal 4000 Euro pro Wohnung, kritisiert Linken-Abgeordneter Niklas Schenker: „Als möblierte Apartments bringen die 215 Wohnungen sicherlich mehr ein.“ Die Vertragsstrafe müsste deutlich nach oben angepasst werden: „Es darf sich nicht lohnen, wenn Vermieter:innen meinen, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen zu müssen.“

Birgit Leiß

## VERANSTALTUNG „ALTERNATIVEN ZUM ABRISS“ Standhaft gegen den Bagger?

Haus in der Görresstraße: Auch der Denkmalschutz verhindert nicht den Abriss



Foto: Nils Richter

■ Auf einer interaktiven Karte finden sich Informationen zu kürzlich abgerissenen oder von Abriss bedrohten Gebäuden in ganz Deutschland. Man kann auch selber Fotos und Infos eintragen: [www.abriss-atlas.de](http://www.abriss-atlas.de)

**Berlin droht eine Abrisswelle. Nicht nur Miethäuser sind bedroht, auch stadthistorisch bedeutsame Gebäude wie das SEZ oder der Mäusebunker der Charité. Doch der Widerstand formiert sich, wie eine Veranstaltung der Hermann-Henselmann-Stiftung am 10. September zeigte.**

„Abriss war gestern schon scheiße“ stand auf dem Banner im voll besetzten Saal der Stadtwerkstadt in der Karl-Liebknecht-Straße. Hier musste niemand davon überzeugt werden, dass die Vernichtung von Bausubstanz ökologisch unsinnig ist. Im Mittelpunkt stand vielmehr die Frage: Wie können Abrisse verhindert werden? „Das Mietrecht ist eine starke, oft unterschätzte Waffe“, betonte Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV). Wenn Mieter:innen standhaft bleiben, können Abrisse oft abgewehrt werden, wie das Beispiel Habersaathstraße zeigt. „Abriss führt immer zu Verdrängung und vernichtet preiswerten Wohnraum“, so Bartels. Das größte Abrissvorhaben in Berlin ist derzeit der Hafenplatz mit rund 720 Wohnun-

gen. Matthias Grünzig von der Initiative Offene Mitte Berlin sprach sich dafür aus, den pyramidenförmigen Komplex behutsam zu sanieren und als Modellprojekt für die Bauwende zu entwickeln. Dass selbst Denkmalschutz nicht vor Abriss schützt, zeigt das historische Ensemble in der Görresstraße 21/23. Hier setzt sich eine Nachbarschaftsinitiative für den Erhalt ein.

Auf dem Podium waren sich alle einig, dass es sich lohnt, zu kämpfen. „Sich vernetzen und Bündnisse schmieden“, lautete der Rat. Architekturtheoretiker Prof. Alexander Stumm von der „Anti-Abriss-Allianz“ appellierte an die Zivilgesellschaft, die Planung nicht den Expert:innen zu überlassen, sondern sich einzumischen.

Birgit Leiß

## KLEINGÄRTEN

# Gesetz schafft Hürden für die Umwidmung

**In der Frage, ob Schrebergärtneranlagen bebaut werden dürfen, stellt sich der Senat mit einem Gesetzentwurf schützend vor die Kleingärtner:innen. Andere Nutzungen sollen nur bei einem überwiegend öffentlichen Interesse in Frage kommen.**

Der Berliner Senat hat ein Gesetz auf den Weg gebracht, das die Zukunft der meisten der rund 70 000 Kleingärten in der Stadt sichern soll. Das neue Kleingartenflächen-Sicherungsgesetz verbietet den Verkauf landeseigener Flächen und erschwert eine Umwidmung erheblich. Änderungen sind künftig nur noch bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich – etwa für den Bau von bezahlbaren Wohnungen, Kitas, Schulen oder Verkehrsinfrastruktur. Zudem ist dafür die Zustimmung des Abgeordnetenhauses notwendig, und betroffene Kleingärt-

ner:innen müssen Ersatzflächen in der Nähe erhalten. Dass eine derartige Umwidmung etwa für den Bau von Sozialwohnungen tatsächlich erfolgt, ist demnach höchst unwahrscheinlich. In Berlin gibt es derzeit 70 702 Kleingärten, davon liegen mehr als 56 000 auf Flächen, die dem Land gehören. Knapp 14 400 Parzellen befinden sich auf Grundstücken im Besitz des Bundes oder privater Eigentümer:innen, darunter auch viele Bahnareale. Diese rund 20 Prozent fallen nicht unter den Schutz des neuen Gesetzes. Besonders für Gärten auf Bahnflächen besteht die Gefahr, dass sie verkauft oder bebaut werden. Das Gesetz hat auch auf Kritik am ersten Entwurf reagiert, der als zu schwach galt. Nun sind Ausnahmeregelungen enger gefasst, Transparenz und Beteiligung gestärkt. Befürworter sehen darin ein klares

Fotos: Sabine Mittermeier



Das Gärtnern auf Boden im Landbesitz ist etwas sicherer geworden

Signal für den dauerhaften Schutz und die ökologische Bedeutung der Gartenareale. Sie gelten als grüne Lungen, tragen zur Biodiversität bei, bieten Erholung und soziale Begegnung und leisten Beiträge zum Klimaschutz, etwa durch klimaangepasstes Gärtnern.

Da aber die Unsicherheiten für Kleingärten auf nicht-landeseigenem Grund bleiben, fordern Verbände und Vereine politische Lösungen und Absprachen zwischen Land und Bund, um auch diese Flächen langfristig zu sichern.

Stefan Klein

## 3 Fragen an



Oskar Tschörner,  
Landschaftsplaner  
und Sprecher der  
Bürgerinitiative  
Elisabeth-Aue



Fotos: Sabine Mittermeier  
  
Bürgerinitiative Elisabeth-Aue:  
[www.bi-elisabeth-aue.de](http://www.bi-elisabeth-aue.de)

## Die Aue soll Aue bleiben

Auf der Elisabeth-Aue, einer 70 Hektar großen landwirtschaftlichen Fläche im Norden Pankows, will der Senat 5000 Wohnungen bauen und 2026 damit beginnen. Seit Jahren gibt es dagegen beharrlichen Protest. Oskar Tschörner, Landschaftsplaner und Sprecher der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue, erklärt warum.

**MieterMagazin:** Warum sollte aus Ihrer Sicht die Elisabeth-Aue ein Acker bleiben?

**Oskar Tschörner:** Die Felder sind mit dem Dorf Blankenfelde, dem Tegeler Fließtal und dem Naturpark Barnim Teil einer Natur- und Kulturlandschaft von europaweiter Bedeutung. Sie haben eine große Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für die Berliner Innenstadt, für die Grundwasserneubildung, aber auch für bedrohte Tiere und Pflan-

zen. So wurde zum Beispiel 2016 festgestellt, dass auf den Feldern und in der Umgebung 47 Vogelarten brüten – unter anderem auch die vom Aussterben bedrohte Schafstelze und die Feldlerche. Die Blankenfelder Bäuerinnen und Bauern leisten einen wichtigen Beitrag zur Pflege dieses Landschaftsraums. Ohne Felder keine Bauern und keine Landschaftspflege!

**MieterMagazin:** Wie wollen Sie die Bauplanungen stoppen?

**Oskar Tschörner:** In das jetzt angelaufene Bebauungsplanverfahren haben wir unsere Gründe eingebracht – sie sind aus unserer Sicht dabei deutlich gewichtiger. Falls der Senat zu einem anderen Ergebnis kommt, wird dies letztendlich ein Gericht entscheiden müssen.

**MieterMagazin:** Wo sollen sonst die benötigten Wohnungen entstehen?

**Oskar Tschörner:** Der NABU hat in Berlin eine Potentialfläche für Wohnungsbau von 1280 Hektar ermittelt. Im Mai wurde außerdem in der Abendschau berichtet, dass es aktuell 1,6 Millionen Quadratmeter leerstehende Büroflächen gibt, die man umwandeln könnte.

Interview: Jens Sethmann



Die Elisabeth-Aue ist für eines der größten Neubauprojekte Berlins vorgesehen

## MIETZUSCHUSS DER IBB

# Wenn die Sozialmiete eine Überforderung ist

Auch in Sozialwohnungen kann die Miete zu einem erheblichen Kostenfaktor werden. Haushalte können deshalb einen Zuschuss beantragen, der in jedem Jahr neu festgelegt wird.

Damit Wohnkosten in Sozialwohnungen (Erster Förderweg) bezahlbar bleiben, können Miethaushalte dort entsprechend dem Wohnraumgesetz Berlin (WOG Bln) einen Antrag auf Mietzuschuss stellen. Dafür gelten – wie auch beim Wohngeld Plus – bestimmte Voraussetzungen: So darf das anrechenbare Einkommen die Einkommensgrenze laut Wohnraumfördergesetz (§ 9 Absatz 2 WoFG) um höchstens 55 Prozent überschreiten. Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt bei 12 000 Euro und für einen Zweipersonenhaushalt bei 18 000 Euro. Die Miet-

Foto: Christian Muhrbeck



belastung, der immer die Bruttowarmmiete zugrunde liegt, muss 30 Prozent des anrechenbaren Einkommens übersteigen. Dazu gelten angemessene Größen bei der Wohnfläche. Sie beträgt laut WOG Berlin zum Beispiel für einen Einpersonenhaushalt bis zu 50 Quadratmeter und bei einem Vierpersonenhaushalt bis zu 90 Quadratmeter. In Einzelfällen kann die zuständige Stelle allerdings eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen bis zu maximal 20 Prozent erlauben. Der Mietzuschuss wird jährlich anhand des Verbraucherindex festgelegt und die anrechnungsfähige

Miete in Wohnungen mit ausgelaufer Sozialbindung, auf die der Zuschuss beschränkt wird, zum jeweils 1. April bekannt gegeben. In diesem Jahr beträgt die anrechnungsfähige Miete 16,32 Euro pro Quadratmeter. Der Zuschuss für Miethaushalte in Sozialwohnungen ist nach Einkommensgrenzen gestaffelt und liegt seit dem 1. April 2025 bei 6,43 Euro, 4,80 Euro bzw. 3,21 pro Quadratmeter. Einzureichen ist der ausgefüllte Antrag mit den entsprechenden Nachweisen und Belegen bei der Investitionsbank Berlin.  
*Rosemarie Mieder*

Auch die Mieten in Sozialwohnungen (hier: Märkisches Viertel) liegen häufig über dem, was sich Haushalte leisten können

■ Antrag online unter:  
[www.berlin.de/sen/sbw/service/formular\\_center/bereich-wohnen/mietzuschuss](http://www.berlin.de/sen/sbw/service/formular_center/bereich-wohnen/mietzuschuss)

■ [ibb.de/mietzuschuss](http://ibb.de/mietzuschuss)  
Postadresse:  
Investitionsbank  
Berlin, 10702 Berlin



## RANDBEBAUUNG AUF DEM EX-FLUGHAFENGELÄNDE

# Tempelhofer Feldherr ohne Hilfstruppen

**Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) plant weiter eine Volksbefragung zur Randbebauung des Tempelhofer Feldes. Bausenator Christian Gaebler (SPD) will hingegen eine schnelle Entscheidung, auch ohne Volkes Stimme zu hören. Beide sind sich aber einig: Es soll gebaut werden.**

Auch wenn sich zufällig ausgewählte Bürger:innen in einer Dialogwerkstatt eindeutig gegen jegliche Bebauung des ehemaligen Flugfeldes ausgesprochen haben und auch Stadt- und Landschaftsplaner:innen in einem Ideenwettbewerb mehrheitlich eine Freihaltung befürworten, hält der Senat an seinem Vorhaben fest. Christian Gaebler prescht hingegen vor. Der Berliner Morgenpost sagte Ende August, man könne das

Foto: pa/Stephan Plick

Kampagne 2014  
für den Erhalt  
der Grünfläche

„Für alle etwas ►  
– Rand bebauen  
ohne Feldnutzung  
einzuschränken“:  
Stadtentwicklungs-  
senator Gaebler

Tempelhofer-Feld-Gesetz, das seit dem Volksentscheid von 2014 die Bebauung verbietet, jederzeit auch ohne Volksbefragung ändern. „Ich bin der Meinung, man kann eine Randbebauung realisieren, ohne dass die Feldnutzung massiv eingeschränkt wird“, sagt der Bausenator, der den Bebauungsgegner:innen „ideologische Verbohrtheit“ vorwirft. „Bausenator Gaebler geriert sich als Tempelhofer Feldherr“, antwortet der Bund für Umwelt und Naturschutz



Foto: Sabine Mittermeier

(BUND). „Weil die Bevölkerung nicht spurt, soll die Bebauung ohne sie durchgedrückt werden“, so BUND-Naturschutz-Referent Dirk Schäuble. Der Regierende Bürgermeister hält an der Idee der Volksbefragung fest. Dafür gibt es allerdings gar keine rechtliche Basis. Solch eine Abstimmung wäre genauso unverbindlich wie eine private Meinungsumfrage. „Es finden im Senat Gespräche statt, wie wir die rechtliche Grundlage dafür schaffen können“, sagt Kai Wegner. Gibt es dafür einen Zeitplan? Senatsreferentin Christine Richter: „Die Gespräche sind noch nicht abgeschlossen.“ Die Frage, ob auch ein Verzicht auf eine Randbebauung für den Senat eine Option wäre, lässt die Senatskanzlei bezeichnenderweise unbeantwortet.  
*Jens Sethmann*

## DEUTLICH ERHÖHTE BUSSGELDER FÜR MÜLLSÜNDER

# Ohne Täterverfolgung wirkungslos

**Ob achtlos oder mit Absicht: Wer künftig Müll im Straßenraum hinterlässt, muss dafür deutlich tiefer in die Tasche greifen als bisher. Der Berliner Senat hat einen neuen Bußgeldkatalog auf den Weg gebracht.**

Für die auf die Straße geschnippte Zigarettenkippe werden künftig 250 Euro statt bisher 55 Euro fällig. Hinterlassener Hundekot, bisher ebenfalls mit 55 Euro geahndet, schlägt künftig mit 100 bis 350 Euro zu Buche. Richtig teuer werden abgestellte Altreifen mit 700 Euro pro Stück. Noch kostspieliger ist Sperrmüll mit 1500 bis 11 000 Euro (bisher 150 bis 500 Euro). Neu ist, dass auch die beliebt-berüchtigten „Zu verschenken“-Kisten künftig auch eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit darstellen. Wann der Katalog in Kraft tritt, ist noch unklar. Zunächst

soll er dem Rat der Bürgermeister vorgelegt werden.

Expert:innen blicken mit gemischten Gefühlen auf die geplante Regelung. BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner sagt: „Noch so hohe Bußgelder können nur dann zum Erfolg führen, wenn Verstöße auch wirksam geahndet werden – das dürfte bei illegal entsorgtem Müll im Straßenland sehr schwierig sein.“ Wirksamer wäre es nach ihrer Meinung, wenn Menschen sich mit ihrem Kiez identifizieren und mitverantwortlich für ein gepflegtes Umfeld fühlen. Ähnlich sieht es Tobias Quast-Malur, Referent für Abfall- und Ressourcenpolitik beim Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND): „Die Erhöhung der Bußgelder ist eine mögliche Maßnahme zur Bekämpfung der Vermüllung in Berlin – sie wird jedoch weitgehend wirkungslos blei-

Foto: Nils Richter



Die illegale Straßenmöbelierung schlägt künftig für Verursacher:innen teuer zu Buche

■ „Daten und Fakten zur Stadtsauberkeit“ der Senatsverwaltung unter: [www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/sauberes-berlin/stadtsauberkeit/daten-und-fakten](http://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/sauberes-berlin/stadtsauberkeit/daten-und-fakten)

ben, wenn die Chance, erwischt zu werden, weiterhin so gering bleibt.“ Jüngst hat eine Anfrage zur Vermüllung in Reinickendorf ein anschauliches Beispiel geliefert: 2024 wurden dort bis Ende November über 6600 Müllablagerungen gemeldet – in nur 30 Fällen konnten die Täter ermittelt und ein Bußgeld verhängt werden. Die Senatsverwaltung für Umwelt verweist auf Anfrage darauf, dass man auf Aufklärung in Form von Kampagnen und Clean-ups sowie Angebote zur legalen Entsorgung setze.

Katharina Buri

■ Unter [www.berlin-plastikfrei.de](http://www.berlin-plastikfrei.de) informiert der BUND Berlin über die Initiative zur Besteuerung von Einweg- und To-Go-Produkten.

Anzeige

# BERLIN MACHT E-MOBIL.

Berlin fördert Wohnungsunternehmen beim Aufbau von geteilt genutzter Ladeinfrastruktur.

Jetzt mitmachen!  
ladeinfrastruktur.berlin

Ki-generiertes Bild

BERLIN

10

MieterMagazin 10/2025

## BAU-TURBO

# Hauptsache: schnell

Die Bundesregierung will noch in diesem Jahr ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Kraft setzen. Dieser „Bau-Turbo“ ist nicht sozialverträglich und fördert die Naturzerstörung, kritisieren der Deutsche Mieterbund (DMB) und Umweltverbände.

„Mit dem Gesetzesentwurf zünden wir jetzt den Bau-Turbo“, kündigt Bauministerin Verena Hubertz (SPD) an. Städte und Gemeinden dürfen künftig darauf verzichten, bei Wohnbauvorhaben einen Bebauungsplan aufzustellen. „So werden aus durchschnittlich fünf Jahren künftig zwei Monate Planungszeit“, erklärt Hubertz. Nachverdichtungen und Aufstockungen sollen auch möglich sein, wenn der Bebauungsplan das eigentlich nicht zulässt. Wo es keinen Bebauungsplan gibt, sollen Neubauten auch dann genehmigt werden, wenn sie sich nicht in die Umgebung einfügen. „Wenn alle wollen, geht es sehr schnell“, so die Ministerin. Erklärtes Ziel ist es, „bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die besonders stark vom Wohnungsmangel betroffen sind, wie beispielsweise Familien, Auszubildende, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit geringem Einkommen“ zu schaffen. Gerade das wird nicht passieren, meint der DMB. „Der vorgesehene Bau-Turbo garantiert nicht, dass bezahlbare Mietwohnungen entstehen“, kritisiert DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Das Gesetz macht keinerlei Vorgaben, welche Art von Wohnungen gebaut werden soll. Zudem könnte der Milieuschutz ausgehebelt werden, wenn zum Beispiel Aufstockungen generell zugelassen werden. Die damit verbundenen Modernisierungen wie der Einbau eines Aufzuges können die Bestandsmieter:innen mit erheblichen Kosten belasten, vor denen der Milieuschutz sie eigentlich bewahren soll. Ein Zusammenschluss aus Architekten-, Umwelt- und Sozialverbänden

Foto: PA/dieKLEINERT



Experten sagen voraus, dass mit dem Turbo nicht gebaut wird, was gebraucht wird

den warnt davor, für einen kurzfristigen Bauboom auf Qualität, demokratische Planung und Umweltstandards zu verzichten. „Wer wirklich schnell Wohnraum schaffen will, braucht keinen Bau-Turbo, sondern einen Umbau-Turbo“, sagt Elisabeth Broermann von Architects for Future. „Leerstehende Gebäude, ungenutzte Dachflächen und zu große Wohnungen können in wenigen Monaten umgebaut

werden – günstiger, klimafreundlicher und ohne neue Flächen zu versiegeln.“

Barbara Metz, Geschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe, ergänzt: „Heute fallen immer noch unzählige Bäume und Grünflächen dem Neubau zum Opfer. Kommunen brauchen klare Vorgaben, damit Städte lebenswert bleiben und nicht zu Hitze-Inseln werden.“

Jens Sethmann

## BUCHTIPP

### Wie gelingt bezahlbares Wohnen?



Peter Burk:  
*Bezahlbares Wohnen*  
Woran die Politik scheitert –  
und was wir ändern müssen.

Verlag Herder,  
Freiburg im Breisgau,  
2025, 28 Euro

„Wohnen, zumal bezahlbares Wohnen, ist ein Demokratieproblem“ – auf dieser These baut Peter Burk sein jüngst erschienenes Buch auf. Der Autor ist Diplomingenieur und betreibt in Freiburg im Breisgau das Institut Bauen und Wohnen, das zum Thema forscht, entwickelt und berät. Burk nimmt in seinem 350 Seiten starken Werk neben Miet- auch Immobilienmärkte in den Blick und arbeitet heraus, wie durch politisches Missmanagement die aktuelle Wohnkrise entstehen konnte. Vor allem aber zeigt er Lösungen auf, mit denen der Weg aus der Misere gelingen kann. So kritisiert er das aktuelle Mietspiegelrecht und fordert stattdessen ein kurzfristiges Mietenmoratorium wie in Österreich. Energetische Sanierungen sollten aus seiner Sicht im Neubau nicht gefördert werden, sondern stattdessen gesetzliche Grundlage sein. Sozialer Wohnungsbau muss auch solcher bleiben und darf nicht aus der Sozialbindung fallen.

Viele Ideen sind nicht neu, geben im Zusammenspiel aber dennoch wichtige Impulse für all diejenigen, die – wie der Autor – Interesse daran haben, einem der „gravierendsten Sozialprobleme in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg“ entgegenzuwirken.

kb

## NEUE LWU-INITIATIVE

# Groß gegen Klein – wird der Wohnungswechsel jetzt erleichtert?

Seit September bieten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein neues Wohnungswechsel-Programm an: Wer in eine kleinere Wohnung ziehen möchte, erhält Unterstützung.

Wer Hauptmieter:in bei einer der sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen ist und sich um mindestens ein Zimmer und zehn Quadratmeter verkleinern möchte, erhält von seinem Wohnungsunternehmen innerhalb von zwölf Monaten bis zu drei Wohnungsangebote. Ein Wechsel ist allerdings zunächst nur im Bereich des Bestands der eigenen Wohnungsbaugesellschaft möglich. Das Versprechen: Der Umzug werde so koordiniert, dass keine Belastung durch doppelte Mietzahlung entstehe. Außerdem könnten Haushalte mit geringen Einkommen einmalig bis zu zwei Nettokaltmieten erlassen bekommen. Vor allem aber werben die Unternehmen mit einer „fairen Miete“, weil die neue, kleinere Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Neuvermietungszuschlag angeboten würde. Bau- senator Gaebler räumte gegenüber dem Tagesspiegel ein, dass der Quadratmeterpreis nach dem Umzug zwar meist über dem bisherigen läge – da die Wohnung kleiner sei, zahlten Mieter:innen aber in der Regel nicht mehr.

Wohnraum effizienter zu verteilen, war auch das Ziel einer anderen Initiative der Landeseigenen, die bereits seit 2018 läuft und künftig parallel weitergeführt werden soll: einer Online-Wohnungstauschbörse innerhalb der sieben Unternehmen. Das Angebot blieb bisher jedoch weit hinter den Erwartungen zurück, weil sich die allermeisten Tauschwilligen vergrößern wollten. Auf die Frage, inwieweit der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sich Verbesserungen von dem neuen Angebot erhofft, antwortet Sprecher Dr. David Eberhart: „Bei beiden Angeboten handelt es sich um Instrumente, um



Foto: Nils Richter

die Wohnraumversorgung in Berlin zu stärken und die Verteilung bestehenden Wohnraums zu verbessern.“

Wibke Werner, Geschäftsführerin beim Berliner Mieterverein (BMV), sagt: „Da Neubau allein die Nachfrage nicht wird decken können, kommt es wesentlich darauf an, vorhandenen Wohnraum effizient zu nutzen.“ Dazu gehöre neben

dem Wohnungstauschprogramm auch der nun neu eingeführte Wohnungswechsel. Der Berliner Mieterverein befürworte jede Bemühung in diese Richtung, denn – so die Geschäftsführerin: „Berlin kann es sich nicht erlauben, nicht jedes Instrument zu nutzen, das zu einer noch so kleinen Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann.“

Katharina Buri

Die katastrophale Wohnungsmarktlage erschwert insbesondere jungen Familien die Zukunftsplanung – wird die neue Tausch-Initiative helfen?

■ Informationen zum neuen Angebot finden sich auf den Websites der jeweiligen Unternehmen, die weitere Möglichkeiten für Wohnungswechsel oder Wohnungsvorverkleinerungen anbieten. Die gemeinsame Tauschbörse ist unter [inberlinwohnen.de](http://inberlinwohnen.de) erreichbar.

## GEFLÜCHTETE Großsiedlungen in einem anderen Licht



Vom Stadtumbau-Schwerpunkt zum Einwanderungsquartier.  
Herausforderungen und Perspektiven für ostdeutsche Großwohnsiedlungen.  
Herausgegeben von StadtumMig-Projektteam, Januar 2023 und Juli 2025  
Kostenfreier Download oder Bestellung unter: [stadum mig.de/medien](http://stadum mig.de/medien)

Vor zehn Jahren kehrte sich der Trend zur Abwanderung aus ostdeutschen Großsiedlungen endgültig um – vor allem durch immer stärkeren Zuzug Geflüchteter. Zwei Handbücher bündeln die Erkenntnisse eines Verbundes aus Wissenschaft, lokalen Initiativen und Verantwortlichen in Kommunen. Sie stellen die Herausforderungen und den Anpassungsbedarf dar, zeigen aber auch Möglichkeiten und Erfahrungen auf, die zu einem lebendigen Miteinander führen können. Im Fokus beider Broschüren stehen Großsiedlungen in Schwerin, Cottbus und Halle. Die Erfahrungen beim Umbau sollen jedoch ebenso exemplarisch für große Einwanderungsquartiere in Berlin, Rostock oder Magdeburg sein. Während im ersten Handbuch, das 2023 erschienen ist, der Wohnungsmarkt und die für ein Zusammenleben nötige Infrastruktur im Zentrum standen, fächert nun das zweite Handbuch lokale Integrationsarbeit auf, beschreibt Erfahrungen und Möglichkeiten der Selbstorganisation und stellt die praktische Arbeit von migrantischen Initiativen vor. Dabei werden auch Fragen nach der Finanzierung und die Suche nach Ressourcen vor Ort nicht beiseite gelassen.

## HABERSAATHSTRASSE 40-48

# Ein Eigentümer außer Rand und Band

In der mittlerweile deutschlandweit bekannten Habersaathstraße 40-48 eskaliert die Lage. Nachdem der Eigentümer mit seinen Kündigungsversuchen bei Gericht stets gescheitert ist, versucht er nun mit Wild-West-Methoden, die verbliebenen Mieter:innen mürbe zu machen.

In dem Wohnblock wehren sich noch knapp ein Dutzend Bewohner:innen gegen die Abrisspläne ihres Eigentümers, der Arcadia Estates GmbH. Die haarsträubenden Zustände –



keine ordentliche Müllentsorgung oder Hausreinigung, zum Teil weder Strom noch heißes Wasser – treiben immer mehr in die Flucht. So geschehen auch am 30. Juli, als einer der letzten Verbliebenen vor dem Haus den Schlüssel abgegeben hat. Der Hausverwalter übergab ihn daraufhin zwei Personen, die sofort damit begannen, die betreffende Wohnung zu verwüsten. Es wurden Fensterscheiben eingeschlagen und die Wasserhähne aufgedreht, so dass die darunterliegende Wohnung unter Wasser gesetzt wurde. Die vorsätzliche Zerstörung einer Wohnung ist zweckentfremdungsrechtlich wie auch aus Sicht der Wohnungsaufsicht unzulässig. Der Berliner Mieterverein sieht darüber hinaus einen Verstoß gegen Paragraph 6 Wirtschaftsstrafgesetz. Zwar liegt eine Abrissgenehmigung vor, das gibt dem Eigentümer aber nicht das

Fotos: Sabine Mittermeier



Einige Bewohner:innen der Habersaathstraße verharren trotz widriger Bedingungen, aber die Zumutungen des Investors werden krasser

Recht, das noch teilweise vermietete Haus unbewohnbar zu machen oder zu verändern. Sebastian Bartels von der Geschäftsführung fordert den Bezirk auf, endlich zu handeln und den Eigentümer zu bestrafen – schon als Signal an andere Investoren, „dass so etwas nicht geduldet wird.“ Von Ephraim Gothe (SPD), Stadtrat für Stadtentwicklung in Mitte, war bis Redaktionsschluss keine Auskunft zu bekommen. Er hatte sich nach dem Vorfall mit einem Schreiben an die Arcadia Estates gewandt.  
Birgit Leiß

## KARL-MARX-STRASSE 11

# Kirche lässt die Mieter im Regen stehen

■ Website der Mieter:innen-gemeinschaft:  
[www.karlmarx11.de](http://www.karlmarx11.de)

60 Menschen, darunter viele Familien, bangen um ihr Zuhause, weil die katholische Kirche beim Verkauf ihres Hauses maximalen Profit erzielen will.

Protest der Hausbewohner:innen gegen die unchristliche Abfuhr, die ihnen die Kirche erteilt

Das Erzbistum Berlin hatte den Altbau in der Karl-Marx-Straße 11 vor etwa zehn Jahren vererbt bekommen – vermutlich in der Hoffnung, dass das Haus in gute Hände kommt. Vor

einem Jahr erfuhr die Hausgemeinschaft, dass ihr Zuhause verkauft werden soll. Innerhalb kürzester Zeit gründeten sie eine Genossenschaft und stellten einen Finanzierungsplan auf. Das Ziel: das Haus gemeinschaftlich zu erwerben. „Wir hätten das stemmen können“, sagen Kilian Zimmerer und Stefan Karl. Durch Genossenschaftsförderung und Kredite im Bekanntenkreis hätten sie 3 Millionen Euro zusammenbekommen. Doch das wurde vom Erzbistum als „weit unter dem marktüblichen Preis“ abgelehnt. Daraufhin legten sie nach und boten 3,8 Millionen Euro. Doch es war zu spät. Inzwischen gab es einen Interessenten, der mehr bot. Man bedaure, dass das nachgebesserte Angebot zu spät eingereicht wurde, erklärt Stefan Förner, Presse-sprecher vom Erzbistum Berlin. Doch inzwischen seien vorvertragliche Bindungen eingegangen worden.

Foto: privat



Zum Kaufpreis will er sich nicht äußern, ebensowenig zur Frage, ob im Kaufvertrag wenigstens Schutzregelungen für die Mieter:innen vereinbart werden. Begründet wird der Verkauf an den Höchstbietenden mit dem Rückgang der Kirchensteuereinnahmen. „Wir sind gehalten, einen marktüblichen Kaufpreis anzustreben, den wir zur Erfüllung unserer kirchlichen Kernaufgaben einsetzen“, so Förner. Finanziert würden damit unter anderem Kitas und Schulen, außerdem die Pfarrseelsorge in Krankenhäusern und Gefängnissen.

Nicht nur bei der Hausgemeinschaft sorgt der Vorgang für Unverständnis. „Wer ein Haus geschenkt bekommt, sollte es nicht auf Kosten der Mieter:innen versilbern – erst recht nicht die katholische Kirche“, so Beate Brüker, Vorsitzende der Grünen-Fraktion Neukölln.

Birgit Leiß

**Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wohnt man gut? Das war einmal. Missstände wie monatelange Fahrstuhlausfälle in Hochhäusern, ständige Rohrbrüche und nicht funktionierende Heizungen im Winter häufen sich. Viele Mieter:innen berichten, dass sie auf Reparaturen ewig warten müssen und auf Schreiben nicht einmal eine Antwort bekommen.**

**Was läuft da schief?**

**Warum werden die Instandhaltungspflichten so eklatant verletzt?**

**Und vor allem: Was muss getan werden, damit diese Wohnungsunternehmen wieder ihre Funktion einer sozialen Wohnraumversorgung erfüllen?**



# Außer Betrieb

## Reparaturstau und Servicelöcher bei den städtischen Wohnungsunternehmen

**H**ausbesuch in der Franz-Künstler-Straße 2 in Kreuzberg. Eine Mieterin, die ungenannt bleiben will, zeigt zunächst die riesigen Löcher in der Decke im Erdgeschoss des Hochhauses. Dann führt sie zum chaotischen Müllplatz, wo Ratten zwischen den Müllbergen umherflitzen. Weiter geht es in den völlig verwahrlosten Keller. Hier liegt überall Rattenkot auf dem Boden. In

einem Raum steht die Wasserdruckanlage. Sie ist in einem erbärmlichen Zustand, einige Teile sind völlig verrostet. Auf einem Aufkleber steht das Datum der letzten Wartung: 2020. „So wohnt man bei der Ge-wobag“, meint die Mieterin sarkastisch. Bei der Vorbesitzerin Deutsche Wohnen – auch nicht bekannt für eine sachgerechte Pflege ihres Wohnungsbestands – habe es dagegen

ein Müllmanagement gegeben und einen Hausmeister, der aufgeräumt hat. 2021 ist das Haus im Rahmen der Kommunalisierung an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Ge-wobag verkauft worden. „Seitdem geht's bergab“, sagt auch eine andere Bewohnerin: „Die nehmen einfach unsere Miete und lassen alles verkommen!“ Auf schriftliche Mängelmeldungen gebe es meist keine

und sich Wasser in Eimer gefüllt hat, um duschen zu können. Erst als sich die Wohnungsaufsicht eingeschaltet hat, sei ein Notanschluss gelegt wurden. Auch vier Monate später können die meisten keine Waschmaschinen oder Geschirrspüler betreiben. Zum Duschen ist der Druck ebenfalls zu niedrig. Einige gehen zum Duschen ins Sportstudio. Eine Familie erzählt, dass sie auf die Einfüllöffnung der Waschmaschine einen 10-Liter-Wasserkanister setzt. Die Töchter waschen sich die Haare mit Wasser aus einem Camping-Wasserbehälter. Besonders schlimm ist die Situation für Henry B. Er sitzt im Rollstuhl. Seit Monaten kauft er Wasser in Flaschen, um sich Kaffee kochen oder die Zähne putzen zu können. „Wir fühlen uns total im Stich gelassen“, sagt er. Er will nun auf Mängelbeseitigung klagen. Die Stellungnahme der Gewobag zu diesen Zuständen klingt wie Hohn in den Ohren der Mieter:innen. „Instandhaltung und Pflege unseres

## Erste Maßnahme: Die Hauswarte kehren zurück

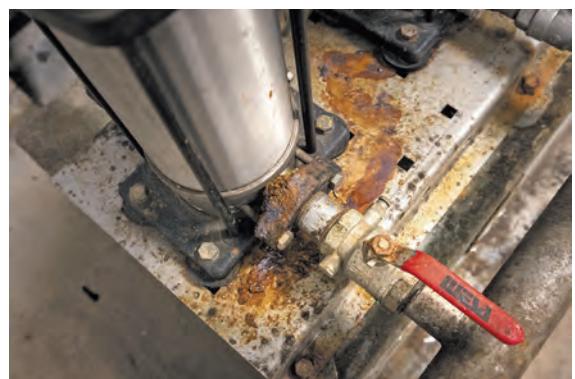
Bestandes haben für die Gewobag höchste Priorität“, betont Sprecher Sebastian Schmidt. Man habe die Anlage kurz nach Auftreten der Probleme repariert, was aber nur kurzfristig zu einer Besserung geführt habe. Untersuchungen hätten ergeben, dass sie erneuert werden muss. Das sei für Ende September geplant. Er bestreitet, dass erst die Bauaufsicht zum Handeln auffordern musste, damit etwas passiert sei. Generell würden auch Probleme bei der Materialbeschaffung die Schadensbeseitigung in vielen Fällen verzögern. Man habe bereits Maßnahmen eingeleitet, um Abhilfe zu schaffen. Dazu gehöre der zum 1. Juli 2025 eingeführte eigene Hauswart-Service namens „Hauswart Plus“. Seitdem haben die ersten Quartiere wieder eigene, bei der Gewobag angestellte Hauswarte. Bis Juli 2026 soll der gesamte Bestand von rund 75 000 Wohnungen folgen. Für das Reparaturmanagement ist bislang die externe Firma Fletwerk

Funktioniert der Aufzug nicht, schränkt das die Handlungs- und Bewegungsfreiheit vieler in enormem Ausmaß ein

Antwort oder es heißt: „Wir arbeiten daran“. Seit Mitte Mai 2025 sind die Zustände vollends unerträglich geworden. In den meisten Wohnungen kommt – je nach Stockwerk und Stranglage – nur ein dünner Strahl aus dem Wasserhahn. Grund ist die defekte Wasserdruckanlage. Eine Mieterin aus einem oberen Stockwerk berichtet, dass sie vier Wochen lang überhaupt kein Wasser hatte



Müll-„Management“ der Gewobag in der Franz-Künstler-Straße 2  
zuständig. Wohl alle Gewobag-Mieter:innen kennen das Zuständigkeitswirrwarr: Man ruft bei einem Callcenter an, bekommt eine Ticketnummer, dann wird der Fall an einen zweiten Dienstleister weitergeleitet – und beim nächsten Anruf heißt es nur ‚Das Ticket ist noch offen‘, sprich: Es ist nichts passiert. „Das Fallmanagement ist desaströs“, sagt ein Mieter aus dem sogenannten Südblock am Kottbusser Tor (Admiralstraße 1-2/Skalitzer Straße 6). Die unterschiedlichen Dienstleister hätten offenbar andere Fallnummern als die externen Firmen. Als in seinem Haus unlängst die Lichtanlage in den Fluren defekt



In erbärmlichem Zustand: Wasserdruckanlage im Keller des Hauses Franz-Künstler-Straße 2  
war, sei sechs Wochen lang nichts passiert. „Wir mussten im Dunkeln oder mit der Taschenlampe in die Wohnung tappen.“ Dann rief ihn eine Firma an, um zu fragen, wann sie in seine Wohnung könnten – sie war offenbar falsch informiert worden.

## Der Senat sieht keine Probleme

„An wen können wir uns wenden?“, wollen die verzweifelten Mieter:innen aus der Franz-Künstler-Straße 2 wissen. Eine berechtigte Frage, schließlich handelt es sich nicht um ein x-beliebiges Haus eines privaten Eigentümers, sondern um kommunalen Bestand. Bei der Ombudsstelle für die Mieter:innen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften landen zwar häufig Beschwerden über mangelhafte Instandhaltung, doch dafür ist sie nicht zuständig. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist zwar zuständig, sieht jedoch keinerlei Probleme. Die Instandhaltungskosten für die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) hätten 2024 insgesamt 535,1 Millionen betragen (Vorjahr: 503,8 Millionen Euro) und seien damit auf einem hohen Niveau leicht gestiegen, lässt Stadtentwicklungsseminar Christian Gaebler (SPD) über seinen Sprecher mitteilen. Durchschnittlich würden von den Gesellschaften für die Instandhaltung 22,46 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (im Vorjahr 21,05 Euro). Das sei mehr als bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen, so der Sprecher: „Eine Einsparung bei den Instandsetzungsaufwendungen kann somit nicht bestätigt werden.“ Auf Fragen zu konkreten Missständen wird mit keinem Wort eingegangen.

Bei Katrin Schmidberger, wohn- und mietenpolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus landen durchaus etliche Beschwerden. Dass Mieter:innen in zurückgekauften Siedlungen unter den teils katastrophalen Zuständen in ihren Häusern leiden, sei skandalös, so die Grüne. Die landeseigenen Unternehmen dürfen nicht zu „zweiten Vonovias“ werden: „Solange die Vorstände Boni für Gewinne kassieren, anstatt für gute Instandhaltung zu verwenden, bleiben Mieter:innen auf der Strecke“, sagt Schmidberger. Zudem könne es nicht angehen, dass Wohnungen verkommen, während Unternehmensgewinne für

den Neubau abgezweigt werden. Der Senat müsse für den Neubau ausreichend Geld zur Verfügung stellen.

Dass die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) abgeschafft wurde, hält Schmidberger für einen großen Fehler. Zwar gehörte die Kontrolle der LWU nicht zu ihren Aufgaben, aber de facto übte sie schon durch die regelmäßig veröffentlichten Berichte eine wichtige Beobachtungsfunktion aus.

Die LWU stecken in gleich drei Dilemmata, sagt Ulrike Hamann-Onnertz von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins: Sie müssen die staatliche Wohnraumversorgung gewährleisten, sie müssen aber als Kapitalgesellschaften auch gewinnorientiert arbeiten. Gleichzeitig müssen sie Bestände ankaufen, aus denen jahrzehntelang durch Vonovia & Co nur Geld geschöpft wurde,



„Durchschnittlich investieren die städtischen Unternehmen mehr als die privaten in die Instandhaltung“: Stadtentwicklungsseminar Christian Gaebler (SPD)

statt sie instandzuhalten. Und sie sollen die politischen Neubaupläne der Regierenden erfüllen. „Aus unserer Sicht werden sie dabei von der Politik im Stich gelassen – ausbaden müssen es die Mieter:innen.“ Eine Überführung aller städtischen Wohnungsbaugesellschaften in eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) würde die Gemeinwohlorientierung in den Vordergrund rücken und mehr Mitbestimmung durch die Mietenden zulassen. So sieht es auch Katrin Schmidberger. „Die Zersplitterung der LWU schwächt Berlin. Sie konkurrieren um die gleichen Aufträge, statt ihre Marktmacht zu bündeln.“  
bl

Keller und Ver-►schläge in der Franz-Künstler-Straße 2 zeigen deutliche Spuren jahrelanger Vernachlässigung

Eine Katastrophe sei der dringend erforderliche Austausch der Fahrstühle gewesen: „Wir hatten zweieinhalb Monate keinen Aufzug. Hier wohnen viele ältere und mobilitäts-eingeschränkte Menschen, die waren verzweifelt.“ Ein Liefer- und

Treppenservice sei, anders als bei den häufigen Ausfällen in den Vorjahren, nicht angeboten worden. Ein anderes leidiges Problem in dem Hochhaus: Das Wasser kommt beim Duschen mal kochendheiß, mal eiskalt aus der Leitung – vermutlich Er-

gebnis schlechten Betreibens der Warmwasserversorgung. Dadurch ist vor zwei Jahren ein Rohr geplatzt und das Wasser lief stundenlang über mehrere Stockwerke die Wände hinunter. Die Folge: massive Feuchtigkeitsschäden in mehreren Wohnungen. Entfeuchter, so sagt ein Mieter, seien von der Gewobag erst nach mehrmaligem Nachfragen und nicht allen Betroffenen zur Verfügung gestellt worden. In den anderen Häusern rund ums Kottbusser Tor, die zwischen 2017 und 2020 an Gewobag sowie Howoge rekomunalisiert wurden, sieht es nicht viel besser aus. Wasserschäden, Asbest und Schimmel werden nicht oder nur sehr schlepend behoben. Die Mieterinitiative Kotti & Co, die jahrelang für die Rekomunalisierung gekämpft hat, fordert daher einen Sonderfonds, um die Instandhaltungsrückstände der letzten Jahrzehnte zu beseitigen.

## Keine Ansprechperson beim Vermieter

Auch rund um den Mehringplatz gibt es mehrere durch Rekomunalisierung in den Besitz der Gewobag gelangte Hochhäuser, in denen es massive Probleme gibt. Wer sich mit Marina M. aus der Friedrichstraße 4 verabreden will, muss erst abklären, ob der Aufzug gerade funktioniert. Die Rentnerin ist nicht mehr gut zu Fuß. Wenn wie kürzlich beide Aufzüge ausfallen, kann sie das Haus nicht mehr verlassen. Marina M. erzählt, dass sich immer wieder Obdachlose und Drogenabhängige in den Treppenhäusern aufhalten, seit





der Sicherheitsdienst eingestellt wurde. Und wenn der Türöffner wieder mal nicht funktioniert, kommen die Pflegedienste nicht ins Haus. „Die Kommunikation mit der Gewobag ist ganz schlecht“, sagt sie. Hauptproblem: Es gibt keinen direkten Ansprechpartner mehr.

Der Linken-Abgeordnete Pascal Meiser, der Ende August wegen des defekten Aufzugs vor Ort war, hält das Outsourcing und die „rücksichtslose Sparpolitik bei der Bewirtschaftung und Instandhaltung“ für den Hauptgrund. Wäre der politische Wille da – so seine Ansicht – könnten diese Missstände durch die politisch Verantwortlichen recht einfach abgestellt werden: „Was es braucht, ist eine klare Anweisung der Eigentümerin Berlin, dass das Facility Management wieder eingegliedert wird und Vor-Ort-Service-Stellen mit ausreichend Personal und Kompetenz eingerichtet werden.“ Der Senat habe die landeseigenen Wohnungsunternehmen viel zu lange an der langen Leine laufen lassen.

Jan Kuhnert, Mitinitiator des Berliner Mietenvolksentscheids und von 2016 bis 2021 Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öff-

fentlichen Rechts (WVB) erklärt, dass die Gewobag noch dabei sei, die großen Pakete, die sie gekauft hat, zu verdauen: „Die nachholende Herrichtung dieser Bestände geht vom laufenden Instandhaltungsbudget ab, und das ist über die Mieten nicht zu finanzieren.“ Es sei zudem kein Geheimnis, dass die Gewobag finanziell schlecht dasteht, auch weil sie für den Neubau kein zusätzliches Eigenkapital bekommt. Ganz ähnlich sieht es Ulrike Hamann-Onnertz von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins. Gerade die 15 000 Wohnungen, die während des Wahlkampfes 2021 der Vonovia abgekauft wurden, würden viele Probleme aus jahrelanger Vernachlässigung aufweisen: „Aus unserer Sicht

## Ohne zusätzliche Mittel geht es nicht

braucht es bei so großen Ankäufen wie auch bei den ehrgeizigen Neubauplänen des Senats Eigenkapitalzuschüsse. Allein aus den Mieten können die Unternehmen das nicht stemmen.“

Aber müssen sich Mieter:innen deswegen damit abspeisen lassen, es sei kein Geld für die Mängelbeseitigung da? So war es bei einem Mieter aus der Neuen Christstraße 7 in Charlottenburg. Wegen der maroden Fenster, einem durchgefrorenen Fußboden im Wohnzimmer, einer eingeschränkten Kaltwasserzufuhr und zahlreicher weiterer Mängel in dem Altbau am Klausenerplatz hatte er die Miete gemindert – was zunächst auch bereitwillig akzeptiert wurde. Die Mängel könnten aufgrund des hohen Investitionsbedarfs der-

zeit nicht abgestellt werden, teilte die Gewobag dem Mieter in einem Schreiben ganz offen mit. Die mangelnde Kaltwasserversorgung könne nur durch eine Strangsanierung beseitigt werden. Doch dann gab



es Streit um die Höhe der Mietminderung, und die Gewobag verklagte den Mieter. Das Gericht entschied, dass die Minderung berechtigt war (AG Charlottenburg vom 11. September 2017 – 237 C 14/17). Angesichts der zahlreichen gravierenden Mängel sei eine Minderung von mindestens 50 Prozent der Gesamtmiete angemessen. Die Fenster wurden inzwischen erneuert, berichtet der Mieter, doch die dringend notwendige Strangsanierung steht nach wie vor aus. Seit fast einem Jahr schreibt er sich zudem die Finger wund wegen der defekten Klingelanlage. Versprochen war die Reparatur bis Ende August 2025. Jetzt wird Ende September angekündigt. Es gebe viele Gewobag-Häuser am Klausenerplatz in diesem Zustand, sagt der Mieter: „Es ist einfach traurig, wie die Substanz heruntergewirtschaftet wird.“

Die Gewobag ist nur die Spitze des Eisbergs, wie es Jan Kuhnert formuliert. Auch bei anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften läuft es nicht rund. So hat der LiMa-Wohnhof in der Markgrafenstraße 5-8/ Ecke Lindenstraße 81-84 schon bes-



In den rekommu-►  
nalierten Häusern  
von Gewobag und  
Howoge rund um  
das Kottbusser Tor  
geht der desolate  
Zustand vor allem  
auf die Vorbesitzer  
zurück

sere Zeiten gesehen. Hier führt Gabriella Sarges durch die Wohnanlage, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1984 bis 1986 (IBA) entstanden ist. 2018 gingen die 48 rund um einen gestalteten Hof gruppierten Wohnungen von der Selbstbaugenossenschaft an die kommunale Wohnungsbau- gesellschaft Mitte (WBM). Die An- lage wirkt ungepflegt. Fassade und Balkone hätten dringend einen Anstrich nötig, die Fenster sind marode, und in den Wohnungen gibt es Wasserschäden. Dabei, so Sarges, sei das hier ein Kleinod, ein Musterbeispiel für selbstverwaltetes Woh-



„Mitarbeit un-  
erwünscht“: Mieterin Sarges beklagt  
das Desinteresse  
der WBM an dem  
IBA-Vorzeigeprojekt  
Lindenstraße 81-84

nen im Geiste der IBA. Was sie am meisten ärgert: Die WBM verwalte die besondere Wohnanlage nach Schema F.: Mitsprache, gar Mitgestaltung der Bewohner:innen, sei nicht erwünscht, sagt Sarges, die seit 23 Jahren hier wohnt und inzwischen eine Nachbarschaftsinitiative gegründet hat.

Auch bei der Howoge gibt es offen- bar die meisten Probleme in den re- kommunalisierten Beständen. Zum Beispiel in der Gitschner Straße 38 in Kreuzberg. Mieterin Karin Wehn konnte fünf Monate lang ihre Woh- nung nicht verlassen, weil der einzi- ge Aufzug, in den sie mit ihrem Roll- stuhl passt, defekt war. „Wenn ich bei der Howoge angerufen habe, hatte ich den Eindruck, das Problem

wurde gar nicht verstanden oder es war nicht so wichtig“, sagt sie. Das Hochhaus mit den 144 Wohnungen war 2022 von der Howoge übernommen worden. Schon von außen sieht es verwahrlost aus, die Fassade mit den alten Asbestplatten ist verwittert und über und über mit Graffiti beschmiert. Das habe auch mit der maroden Klingelanlage zu tun, berichten Karin Wehn und ihr Nachbar Wulf Niepold: „Fünf Jahre lang haben wir mit offener Haustür gelebt, man konnte sie ganz einfach aufhebeln.“ Obdachlose und Junkies übernachteten im Haus, Jugendban- den leerten die Feuerlöscher und warfen sie aus den oberen Etagen. „Wir haben immer wieder eine ro- bustere Ausstattung der Tür gefordert, aber es hat ewig gedauert, bis etwas passiert ist“, sagt Wulf Niepold. Dazu kommen andere Mängel wie Rattenbefall. Immer wieder fällt zudem das Warmwasser aus. Offen- bar sind die Stränge undicht, doch statt einer umfassenden Strangsanierung werden die Rohre stockwerkweise ausgetauscht – klassische Flickschusterei. „Die Hoffnungen, die damit verbunden waren, endlich wieder in kommunaler Hand zu sein, wurden bitter enttäuscht“, sagt Niepold. Er organisiert seit vielen Jah- ren monatliche Mieterversammlun- gen im Haus, um sich über die Pro-bleme auszutauschen. Vorbesitzerin Vonovia habe immer zwei Vertreter geschickt, bei der Howoge gebe es keinerlei Interesse an einem Dia- log, sagt er.

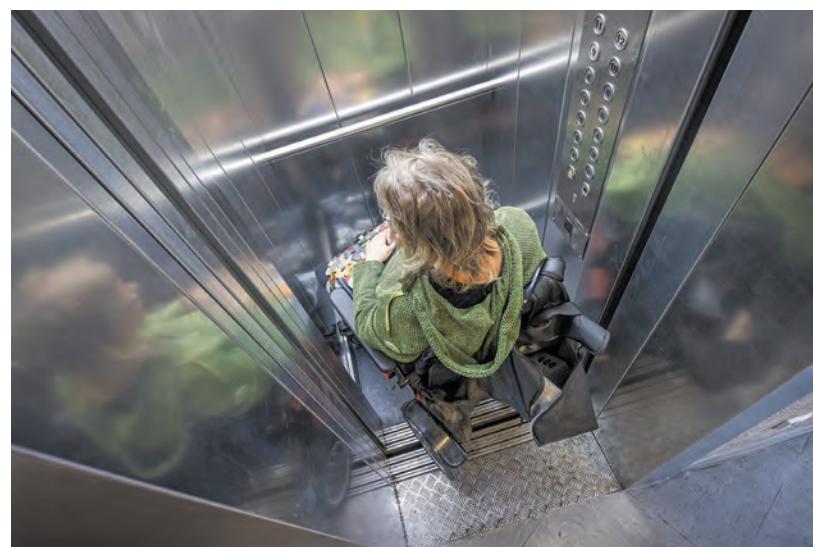
Die Howoge weist sämtliche Vorwür- fe in einer Stellungnahme zurück. Man habe das Haus erst 2022 von



der Deutsche Wohnen übernom- men, in einem Zustand, der „nicht unserem Standard entspricht.“ 2026/2027 soll das gesamte Quar- tier mit über 550 Wohnungen um- fassend saniert werden.

## Die Vorbesitzer haben Altlasten hinterlassen

Die Mieter:innen hoffen, dass die anstehende Sanierung besser abläuft als in der Wilhelmstraße 2-6. Dort hatte die Howoge eineinhalb Jahre lang eine Strangsanierung durch- geführt, die Aufzüge erneuert und den Eingangsbereich in Ordnung ge- bracht. Das war auch dringend not- wendig, der private Voreigentümer hatte die Häuser am Mehringplatz arg vernachlässigt. Doch die Art und Weise, wie hier mit den Mieter:in- nen umgegangen wurde, und die enormen Beeinträchtigungen seien schlimm gewesen, berichtet ein Mieter. Er hatte in der Mieterinitiative Mehringplatz West dafür gekämpft, dass die Wohnanlage in gemein- nützige Hände kommt. Er berichtet von Dusch- und Klo-Containern auf





dem Hof. Umsetzwohnungen für die Kernbauzeit in den Wohnungen seien nur für gesundheitlich Beeinträchtigte zur Verfügung gestellt worden. „Eineinhalb Jahre haben wir in Dreck und Lärm gelebt, der Hausflur wurde zwölf Wochen nicht gereinigt, so dass der Staub in alle Wohnungen getragen wurde.“ Auch die Kommunikation sei unterirdisch gewesen. Von 20 E-Mails seien zwei beantwortet worden. Auch dieser Darstellung widerspricht die Howoge. Alle 190 Haushalte seien individuell begleitet worden. Besonders ältere und gesundheitlich eingeschränkte Mieterinnen und Mieter seien in Hotels untergebracht gewesen, so die Sprecherin. Eine Sanierung dieser Größenordnung bedeute zwangsläufig Staub, Lärm und Einschränkungen.

## Kleine Hoffnungsschimmer

Und was sagt der Senat zur systematischen Verwahrlosung landeseigener Bestände? Hier sieht man erstaunlicherweise kein Problem (siehe Infobox auf Seite 16). Einzelne Politiker:innen, an die die Missstände herangetragen werden, versuchen, auf die Wohnungsunternehmen einzutreten. Sven Mayer von der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus führt seit über drei Jahren mit der Gewobag Gespräche über die schlimmen Zustände in der Rollberggesiedlung in Reinickendorf. „Dort sieht es aus wie in den 60er Jahren, es wurde praktisch nichts investiert.“ Am Anfang sei die Gewobag sehr abweisend gewesen. Mittlerweile, nach einem Wechsel der Geschäftsführung,

habe ein Umdenken eingesetzt, sagt Mayer: „Dass jetzt wieder Vor-Ort-Büros eröffnet und eigene Hausmeister eingestellt werden, haben wir seit Jahren gefordert.“ Am Thälmannpark im Prenzlauer Berg ist man gespannt, ob die Verbesserungen ankommen. Seit Juli 2025 gibt es wieder einen bei der Gewobag beschäftigten Hausmeister, der auch kleine Reparaturen erledigen kann. Ebenfalls ganz neu ist eine Mieter-Sprechstunde einmal die Woche im Vor-Ort-Büro. „Viele möchten ihre Wohnungsprobleme persönlich vortragen, nicht jeder ist im Internet unterwegs“, sagt Axel Sziallies, der vor 40 Jahren als einer der ersten in die Siedlung gezogen ist. In den Hochhäusern gibt es immer wieder Probleme mit Heizung und Warmwasser. Nur noch die allernötigsten Instandhaltungen würden durchgeführt, sagt der Mieterbeirat. So seien nötige Strangsanie-

rungen abgesagt und gehäufte Rohrbrüche in Kauf genommen worden. Die Fahrstühle fallen regelmäßig aus, weil die Fahrkabinen nicht erneuert wurden, sondern lediglich die Zugkabel. „Von dringend nötigen Schönheitsreparaturen wie neuen Böden in den Etagenfluren oder einer Sanierung der Eingangsbereiche können wir nur träumen“, so der Mieterbeirat.  
*Birgit Leiß*

Axel Sziallies wohnt seit 40 Jahren in der Wohnanlage am Thälmannpark und setzt nach vielerlei Unannehmlichkeiten auf den kürzlich eingestellten Hausmeister



## Ein Bündnis im Kampf gegen traurige Zustände

Im März 2024 hat sich das Bündnis „LWU-Netzwerk“ gegründet. Hier haben sich neben Mieter:innen und stadtpolitisch Aktiven vor allem Miiterräte und Mieterbeiräte sowie Ehemalige aus diesen Gremien zusammen-

hinnehmen will: „Unsere Wohnungen verfallen, das Wohnumfeld wird vernachlässigt, einige Unternehmen sind finanziell angelagert, Mitbestimmung und Transparenz leiden.“ Stattdessen stiegen die Mieten, und niemand wache über die soziale Ausrichtung der Wohnungsunternehmen, die den Bürger:innen dieser Stadt gehört. Der Mehrwert für die Mietenden in den kommunalisierten Beständen sei unter diesen Umständen leider minimal, sagt Clausen.

Zu den Forderungen gehört eine kontinuierliche Instandhaltung des Bestands. Reparaturen sollten frühzeitig erfolgen, damit Folgeschäden gar nicht erst entstehen. Weitere Forderungen sind Vor-Ort-Büros mit wöchentlichen Sprechzeiten in jeder Siedlung sowie eine Mitsprache der Mieter:innen bei der jährlichen Investitionsplanung. Ein Grund für die Misere sei, dass der Neubau über Mieterhöhungen finanziert werde, sagt Matthias Clausen: „Dafür muss es öffentliche Mittel geben, es kann doch nicht sein, dass wir mit unseren Mieten für den Neubau zahlen und dann nicht genug für die Instandhaltung übrig bleibt.“  
*bl*



■ Das Bündnis trifft sich einmal im Monat und freut sich über neue Gesichter. Kontakt: [mitmachen@brennpunkt-wohnen-berlin.de](mailto:mitmachen@brennpunkt-wohnen-berlin.de) [www.brennpunkt-wohnen-berlin.de](http://www.brennpunkt-wohnen-berlin.de)

geschlossen. Die Initialzündung, so erzählt Matthias Clausen, war eine Kiezversammlung im Veranstaltungsraum SO 36: „Wir haben uns ausgetauscht und festgestellt, dass es unternehmensübergreifend unglaublich viele Mängel gibt, von nicht funktionierenden Aufzügen über kaputte Haustüren bis hin zu notorisch überlasteten Callcentern.“ Das Bündnis spricht auf seiner Website von „traurigen Zuständen“ in den landeseigenen Wohnungsbeständen, die man nicht länger

Zielgerichtete Hilfe  
für Senior:innen:  
Projekt „Berliner  
Hausbesuche“



Fotos: Malteser Hilfsdienst e.V./Julian Stähle



Indra Sarkar, Projektkoordinatorin,  
erreichen Sie unter  
der E-Mail-Adresse  
Indra.Sarkar@  
malteser.org oder  
☎ 030 348003255

Durch intensive ►  
Informationsarbeit  
hat das Projekt einen  
hohen Zulauf an  
Beratungssuchenden

## SINNVOLLES FÜR SENIOR:INNEN Projekt mit Überblick

**Gefördert von der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege, beraten die Mitarbeiter:innen des Projekts „Berliner Hausbesuche“ Senior:innen ab 70 Jahren in deren Wohnzimmern. Es geht um selbstständiges Leben im Alter – und wer dabei unterstützen kann.**

Muss man im Alter zwangsläufig kürzertreten? Nein, findet Indra Sarkar, Koordinatorin des Projekts „Berliner Hausbesuche“, und nennt ein Beispiel: „Eine verwitwete 78-Jährige liebt das Theater, traute sich den Weg dorthin aber nicht mehr allein zu.“ Sarkars Kolleg:innen konnten hier schnell helfen. „In Berlins Bezirken gibt es verschiedene Mobili-

tätsangebote, von Fahrdiensten bis hin zum Begleitservice in öffentlichen Verkehrsmitteln.“

Über diese und weitere Möglichkeiten für Senior:innen, am öffentlichen Leben teilzunehmen, informieren die geschulten Mitarbeiter:innen der „Berliner Hausbesuche“. Als sogenannte Lotsen und Lotsinnen treffen sie sich mit Menschen ab 70 Jahren in deren Zuhause oder in Wohnnähe und lassen sich in Ruhe erzählen, mit welchen Widrigkeiten ihr Gegenüber zu tun hat. Auch gemeinsame Termine mit Angehörigen oder Betreuer:innen sind möglich – jedoch nie über den Kopf der Älteren hinweg, betont Sarkar. In den sehr persönlichen Gesprächen gehe es meist um mehr als nur ein Thema. „Im Mittelpunkt steht oft die Frage: Wie kann ich selbstständig bleiben?“ Informationen zu Pflege-, Einkaufs- und Alltagshilfen liegen daher in einem Ranking des Projekts weit vorn. Man könne sich hierzu Anlaufstellen zusammensuchen, so Sarkar, „aber

### Weitersagen

Seit 2024 führt die katholische Organisation „Malteser Hilfsdienst e.V.“ ihre „Berliner Hausbesuche“ in allen Berliner Bezirken durch und hat seither rund 5 000 Senior:innen beraten. Die direkten Ansprechpartner:innen finden sich auf der Website [berliner-hausbesuche.de](http://berliner-hausbesuche.de). Hier sind auch Orte wie Einkaufszentren aufgeführt, an denen die Malteser regelmäßig Info-Stände zum Thema betreiben. Projektkoordinatorin Indra Sarkar beantwortet außerdem Anfragen telefonisch oder über ihre E-Mail-Adresse. Wichtig zu wissen: Die Mitarbeiter:innen der „Berliner Hausbesuche“ melden sich niemals unaufgefordert bei Senior:innen.

cr

ältere Menschen sind damit oft überfordert.“ Dass es berlinweit sogenannte Pflegestützpunkte gibt, die Pflegebedürftige und Angehörige umfassend beraten, sei vielen unbekannt. Dasselbe gelte für Angebote von Einrichtungen, die etwa Computerkurse für Ältere im Programm haben oder einfach Begegnungen mit Nachbar:innen möglich machen.

### „Mit Herzblut dabei“

Die Mitarbeiter:innen des Projekts, jeweils zwei pro Bezirk, kennen postleitzahlengenau alle Unterstützungsangebote in den Kiezen – inklusive Ansprechpartner:innen und Kontaktdata. Netzwerkarbeit sei ein großer Bestandteil der Arbeit bei den „Berliner Hausbesuchen“, sagt Sarkar. „Wir haben 350 Netzwerkpartner in den Bezirken.“

Bei einem Hausbesuch nähmen die Mitarbeiter:innen des Projekts individuelle Probleme wahr und könnten zielgerichtet auf Angebote verweisen. „Wir erfassen außerdem langfristig, was noch fehlt und melden Bedarfslücken an den Senat.“ Ihre Leute seien „mit Herzblut dabei.“ Für nicht-muttersprachliche Senior:innen, in der Ü-70-Generation eine große Gruppe, gestalten sich



Foto: Malteser Hilfsdienst e.V.

die Hausbesuche etwas schwieriger. Der Erstkontakt muss auf Deutsch erfolgen, danach kann es aber kostenfreie Unterstützung durch Übersetzer:innen geben.  
Carola Rönneburg

## FAKtencheck

# Mythos „Kleinvermieter:in“

60 Prozent der Mietwohnungen würden in Deutschland von Kleinvermietenden bereitgestellt. So steht es immer wieder in der Presse. Auch der TV-Moderator Markus Lanz nannte diese Zahl in seiner Talksendung im April. Einer genauen Betrachtung hält diese Zahl nicht stand. Und in Berlin sieht es noch einmal ganz anders aus.

**TV-Moderator ►**  
Markus Lanz setzte mit einer falschen Zahl in seiner Talksendung die Diskussion in Gang: Wie viele Wohnungen werden in Deutschland von Kleinvermieter:innen angeboten?

„60 Prozent derer, die Wohnungen vermieten, sind Kleinsparer. Sind das böse Miethäie, über die wir hier reden? Müssen wir die mit einem Mietendeckel bestrafen? Oder sind das Leute, die tüchtig waren, die gearbeitet haben, die sich eine Wohnung erarbeitet haben mit sehr, sehr harter Arbeit, und die nicht dem Staat auf der Tasche liegen?“ So wollte Markus Lanz in erster Linie die Linken-Fraktionsvorsitzende Heidi Reichenek herausfordern. Die provokative Fragestellung ist aber voller schiefer Bilder. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) scheint die Zahl zu bestätigen: Demnach wer-

von Privatvermieter:innen mit zwei bis fünf Wohnungen. Diese wirklichen Kleinvermietenden machen also keine 60 Prozent, sondern rund 30 Prozent des Mietwohnungsmarktes aus (siehe linke Grafik).

## Der Begriff „Kleinsparer“ vermittelt ein schiefes Bild

In Berlin ist der Anteil von kleinen Privatvermietenden noch geringer: 19 Prozent der Wohnungen werden von Personen vermietet, die bis zu sieben Wohnungen besitzen. Größere private Vermieter:innen sowie Finanzinvestoren und börsennotierte Unternehmen beherrschen fast die

steigerungen kaum noch möglich, schon gar nicht für mehrere Wohnungen. Eigentum, das bereits früher erworben wurde, hat sich inzwischen meistens schon rentiert. Heute wird das Eigentum an Wohnungen und Häusern größtenteils vererbt. Wäre ein Mietendeckel eine „Strafe“, wie Markus Lanz meint? Das

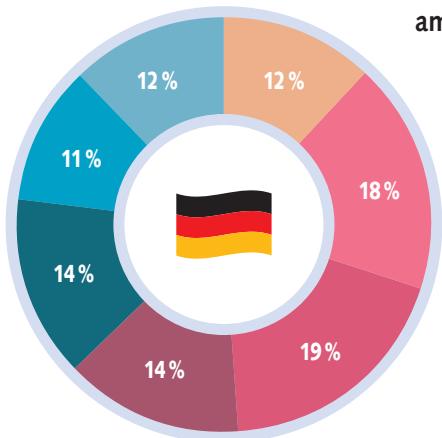


ganz sicher nicht: Ein Mietendeckel oder andere Mietpreisregulierungen sind keine Strafe für Vermietende, sondern Spielregeln, die Mietpreistreiberei unterbinden und Mieter:innen vor übermäßigen Belastungen schützen sollen.

## Die unterschiedlichen Typen von Vermietenden am Mietwohnungsmarkt in ...

### Deutschland

- privat mit einer Wohnung
- privat mit 2-5 Wohnungen
- privat mit 6-15 Wohnungen
- privat ab 16 Wohnungen
- gewerblich
- genossenschaftlich, kirchlich, gemeinnützig
- öffentlich



Quelle: BBSR, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen, gerundet

■ Projekt „Wem gehört die Stadt?“: [www.wemgehoertdiestadt.de](http://www.wemgehoertdiestadt.de)

den sogar 64,4 Prozent der Mietwohnungen von Privatpersonen vermietet. Doch das IW nennt ausnahmslos alle Privatvermieter:innen „Kleinvermieter“, egal wie viele Wohnungen sie haben. Aus einer Statistik des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lässt sich folgern, dass in Deutschland weniger als 12 Prozent der Mietwohnungen von Privatpersonen angeboten werden, die nur eine Wohnung vermieten, weitere knapp 18 Prozent

Hälften des Berliner Mietwohnungsmarktes. Staatliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Anbieter machen knapp ein Drittel aus (siehe rechte Grafik). Lanz' Begriff „Kleinsparer“ erweckt den Eindruck, als hätten sich Immobilienbesitzer:innen ihr Eigentum unter persönlichen Entbehrungen vom Munde abgespart. Mit einem normalen Arbeitseinkommen ist das aber spätestens seit der Finanzkrise 2007 und den folgenden Immobilienpreis-

Hat Lanz recht, wenn er sagt, Kleinvermieter:innen lägen dem Staat nicht auf der Tasche? Die Immobilienbranche ist hochsubventioniert – zum Beispiel über das Wohngeld, Mietkostenzuschüsse und ähnliche staatliche Beihilfen für Mieter:innen, die nicht selten 30, 40 oder 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Davon profitieren letztlich diejenigen, die solche hohen Mieten kassieren.  
Jens Sethmann

**Die Rechtsanwälte ►**

Andreas Flitz und  
Frank Neutze, BMV-  
Mieterberatungen  
in der Zillestraße, in  
der Müllerstraße und  
in Friedrichshain



alle Fotos: Christian Muhrbeck

**BMV-MIETRECHTSBERATUNGSSTELLEN**

## Hilfe im 30-Minuten-Takt

**Wer ein mietrechtliches Problem hat, sucht eine Beratungsstelle des Berliner Mietervereins auf. Ob Ärger über die Betriebskostennachzahlung, Erleichterung über die abgewehrte Mieterhöhung oder Verzweiflung wegen der Eigenbedarfskündigung – Freud und Leid liegen hier dicht beieinander.**

■ Beratungstermine beim BMV können online oder über das Servicetelefon unter ☎ 030 226260 vereinbart werden. Alle Infos auch auf Seite 31 im MieterMagazin.

„Das hat sich doch wieder gelohnt!“, meint eine Frau freudestrahlend, als sie aus dem Beratungszimmer kommt. Die Überprüfung der Miet erhöhung hat ergeben, dass diese nicht zulässig ist: „Ich spare dadurch 700 Euro im Jahr.“ Auch eine andere Ratsuchende ist in besserer Stimmung als vorher. Sie hat aus Versehen gekündigt und wollte es wieder rückgängig machen. Normalerweise ist das nicht möglich, aber in diesem Fall fand der Anwalt einen formalen Fehler. Gar nicht zufrieden ist dagegen die ältere Dame, die in ein Seniorenwohnhaus ziehen will und deren Vermieter auf Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist besteht. Die Mieterin ist nun zum dritten Mal in der

Beratung und jedes Mal wurde ihr erklärt, dass in diesem speziellen Fall – ein 40 Jahre alter Zeitmietvertrag – nicht daran zu rütteln ist. Die Seniorin bleibt ungläubig: „Man liest doch überall in der Zeitung, dass man nur drei Monate Kündigungsfrist hat!“ Doch so ist nun mal die Rechtslage – eine Beratung ist kein Wunschkonzert.

### Den Ängstlichen Mut machen

Die Anwältinnen und Anwälte müssen mitunter enttäuschen, was vermeintliche Ansprüche angeht. Auf der anderen Seite müssen sie ängstlichen Menschen Mut machen. „Kann mir gekündigt werden, wenn ich der Mieterhöhung nicht zustimme?“, wird häufig gefragt. Im 30-Minuten-Takt zu beraten, ist anstrengend, sagt Rechtsanwalt Andreas Flitz: „Das kann nicht jeder. Wir dürfen keine Fehler machen.“ Da müssen komplizierte juristische Sachverhalte verständlich erklärt, aufgebrachte Mieter:innen beruhigt und mitunter auch der Redefluss gestoppt werden. Andreas Flitz macht seit mehr als 30 Jahren für den Berliner Mieterverein Beratung und kennt noch die Zeiten, als der BMV keine eigenen Beratungsstellen hatte. „Da bin ich mit dem Ordner unter dem

### Besserer Service – mehr Zeit für die Beratung

Im September 2025 wurden einige Änderungen eingeführt. Die Wichtigste: Ab sofort kann man sich nicht nur zu bestimmten Zeiten, sondern zu Beratungsbeginn in sämtlichen Beratungsstellen ohne Termin beraten lassen. Wenn das Anliegen nicht ganz so eilig ist, ist trotzdem eine Terminvereinbarung zu empfehlen, denn so erspart man sich möglicherweise eine lange Wartezeit, wenn viel Andrang herrscht. Außerdem wurde das Beratungsintervall von 20 auf 30 Minuten erhöht. Die Möglichkeit eines Doppeltermins entfällt.

b/



Arm zu Kirchen oder Jugendtreffs geradelt“, erzählt er. Seitdem habe sich viel verändert. Zur besseren Verständlichkeit für die Laien unter den Ratsuchenden habe man die Schreiben so formuliert, dass sie nicht so juristisch klangen. Wer heute zur Beratung komme, habe sich dagegen meist vorher schon im Internet schlau gemacht.

Wenn die Anwältinnen und Anwälte einen Wunsch frei hätten, wäre es, dass zumindest der Mietvertrag und die wichtigsten Schreiben ausgedruckt und zur Beratung mitgebracht werden. Einen 15 Seiten langen Mietvertrag auf dem Handy-Display lesen zu müssen, sei eine Zumutung. Die Betreuer:innen, die für den organisatorischen Ablauf zuständig sind, wünschen sich vor allem mehr Verständnis für Wartezeiten in der Akutberatung, die eigentlich für dringende, nicht aufschiebbare Anliegen vorgesehen ist. Nicht alle sind so gelassen wie die Steglitzerin, die der Betreuerin als Dank eine Schachtel Pralinen überreicht – nach mehr als zwei Stunden Warten. „Ist doch beim Arzt genauso“, findet sie. Birgit Leiß

## HÄUSLICHE GEWALT

# Schneller aus dem gemeinsamen Mietvertrag

Die Konferenz ▶ der Länderjustizminister:innen regte eine neue Gesetzesregelung an

**Wer aus der gemeinsamen Wohnung flüchtet, weil der Partner gewalttätig geworden ist, kommt oft nur schwer aus dem gemeinsamen Mietvertrag. Doch es gibt Hoffnung auf Verbesserungen für Betroffene. Die Justizminister:innen der Länder fordern vom Bund Maßnahmen, die eine schnelle Beendigung des Mietverhältnisses erlauben.**

■ Weitere Informationen zu den gesetzlichen Grundlagen unter: [www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+107&submit=Suchen](http://www.berliner-mieterverein.de/?s=Info+107&submit=Suchen)

Die Weltgesundheitsorganisation geht davon aus, dass jede dritte Frau mindestens einmal in ihrem Leben häuslicher Gewalt ausgesetzt ist. In Berlin sind die Zahlen alarmierend: 19 213 Fälle wurden im Jahr 2024 zur Anzeige gebracht – der höchste Wert der letzten zehn Jahre. 71 Prozent der Betroffenen waren

Doppelbelastung oft nicht leistbar. Zwar haben sie in der Regel einen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung, müssen dieses Recht im Streitfall aber in einem Zivilprozess beziehungsweise bei Ehepartnern vor einem Familiengericht geltend machen. Dadurch können gewalttätige Partner noch länger Kontrolle über das Leben Betroffener behalten. Um hier Erleichterungen zu erreichen, hat die Konferenz der Länder-Justizministerinnen und -Justizminister Anfang Juni einen Beschluss

## Berlin zieht mit am selben Strang

gefasst, der die Beendigung gemeinsamer Mietverträge beschleunigen soll. Konkret fordern sie Bundesjustizministerin Stefanie Hubig auf, „zeitnah Möglichkeiten gesetzlicher Regelungen zu prüfen, mit denen die Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs gegen den Mitmietner vereinfacht und beschleunigt wird“. Auch Berlins Justizministerin Felor



Foto: pa/Michael Matthey

Badenberg hatte kürzlich gegenüber dem Tagesspiegel geäußert, von häuslicher Gewalt Betroffene müssten so schnell wie möglich aus der Wohnung ausziehen können.

Dr. Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, begrüßt den Vorstoß der Berliner Justizsenatorin und hofft, dass die Bundesjustizministerin schnell handelt. Durch den katastrophal verengten Wohnungsmarkt hätten es nicht nur Frauen in Gewaltbeziehungen schwer, eine neue Wohnung und damit Abstand zu ihrem gewalttätigen Ex-Partner zu finden. Sämtliche Paare, die sich trennen möchten, können die Trennung praktisch schwer vollziehen, weil eine zusätzliche Wohnung fast doppelt so teuer ist wie die alte. Hamann-Onnertz: „Dass man außerdem vertraglich weiter gebunden bleibt, wenn der Ex-Partner oder die Ex-Partnerin nicht den Mietvertrag aufgeben möchte, ist einfach lebensfern und muss dringend verbessert werden.“ Katharina Buri



Foto: pa/Rolf Kremming

## Gesetzlicher Schutz gegen häusliche Gewalt

Das bundesweit geltende Gewaltschutzgesetz hat den Schutz vor Gewalt und Nachstellungen, insbesondere im häuslichen Bereich, zum Ziel. Es sieht unter anderem Näheungsverbote und Wohnungszuweisungen vor.

Das erst im Februar in Kraft getretene Gewalthilfegesetz gibt von Gewalt betroffenen Frauen und Kindern einen Rechtsanspruch auf Schutz und Beratung, der ab 2032 auch einklagbar sein wird. Ab 2027 müssen die Bundesländer flächendeckend Schutz- und Beratungsangebote sicherstellen.

Die Novelle des Berliner ASOG (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz) sieht weitere Möglichkeiten zur Verhinderung von häuslicher Gewalt vor. So kann künftig ein Betretungsverbot der gemeinsamen Wohnung für 28 statt 14 Tage ausgesprochen werden. Auch die elektronische Fußfessel nach spanischem Modell soll für als gefährlich eingestufte Ex-Partner:innen mit Annäherungsverbot kommen. Zudem sind nun Fallkonferenzen für Hochsicherheitsfälle möglich, bei denen alle beteiligten Stellen sich austauschen können. kb

weiblich. Wer aus der gemeinsamen Wohnung flüchten muss, hat bislang häufig Probleme, einen neuen Mietvertrag einzugehen. Denn ein gemeinsamer Mietvertrag muss auch gemeinsam gekündigt werden. Verweigert der gewalttätige Partner die Unterschrift, kommen Betroffene nicht aus dem Vertrag heraus und haften weiterhin für Miete und mögliche Schäden. Die Anmietung einer neuen Wohnung ist wegen der

Umstrittene ▶ Regelung: Zieht einer der beiden Partner infolge häuslicher Gewalt aus der Wohnung, braucht es bei einer Vertragskündigung dennoch die Unterschrift beider

## BERLINER WOHNUNGSBAU-ARCHITEKT:INNEN

# Der heimliche Star der Ost-Moderne

Die Leichtigkeit ►  
der neuen DDR-  
Moderne: Das  
Café Moskau und  
die Mokka-Milch-  
Eisbar waren beliebt  
und in der ganzen  
Stadt bekannt

**Josef Kaiser prägte die moderne Architektur der DDR und lieferte die Vorlage für den Massenwohnungsbau in Plattenbauweise. Als Leiter eines Entwurfkollektivs spielte er sich nicht in den Vordergrund. Sein Weg war alles andere als geradlinig.**

Josef Kaiser betrat die große Bühne der Architektur mit einem Paukenschlag: Im Jahr 1959 bedeuteten seine Entwürfe für den zweiten Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee (damals noch: Stalinallee) eine radikale Abkehr vom monumentalen Zuckerbäckerstil, in dem die „erste sozialistische Straße Deutschlands“ gebaut worden war. Zwischen Strausberger Platz und Alexanderplatz plante Kaiser moderne, freistehende Wohnhäuser ohne Türmchen, Gesimse und

scheinungsbild wird ganz von der Architektur Josef Kaisers geprägt. Das Kino International mit seiner verglasten Front war das Premierenkino der DDR. Das dahinter stehende, blau gekachelte Interhotel Berolina war für ausländische Gäste vorgesehen. Mit einer Glas- und Mosaikfassade strahlte das „Café Moskau“ eine Leichtigkeit aus, die in der Ost-Berliner Architektur bis dahin unbekannt war. Die „Mokka-Milch-Eisbar“ war ein beliebter

alle Fotos: Sabine Mittermeier



Die von Kaiser  
geplanten Gebäude der  
neuen Karl-Marx-Allee  
zogen einen Schluss-  
strich unter den sozia-  
listischen Klassizismus  
seiner Vorgänger

Zierrat, außerdem gläserne Pavillons mit Gaststätten und Läden. Die Keramikverkleidung der Fassaden war die einzige gestalterische Verbindung zum gerade erst fertiggestellten ersten Abschnitt der Allee. Der Kontrast könnte kaum größer sein. Nach dem

## Offene Bebauung statt eines Aufmarsch-Korridors

städtebaulichen Entwurf von Werner Dutschke sollte es statt eines repräsentativen Straßenkorridors mit beeindruckenden Platzräumen eine offene Bebauung an weiten Straßen geben. Der Plan beschränkte sich nicht auf die Magistrale, sondern umfasste das gesamte Gebiet von der Holzmarkt- bis zur Mollstraße mit 4674 Wohnungen.

Die „neue“ Karl-Marx-Allee wurde von 1959 bis 1964 gebaut. Ihr Er-

Treffpunkt für die Berliner Jugend und wurde 1969 sogar in einem Schlager besungen. Auch die Geschäfte in den anderen Pavillons – Blumenhaus Interflor, Modesalon Madeleine, Kosmetiksalon Babette, Schuhhaus Zentrum und Kunst im Heim – wurden allen in der Stadt ein Begriff.

fahren. Jede Wohnung bekam einen Balkon. Die Müllschlucker im Treppenhaus waren eine hochmoderne Errungenschaft. Die Aufzüge führen allerdings nur bis in die zweithöchste Etage, weil der gerade Dachabschluss nicht durch Aufbauten gestört werden sollte. An der Schillingstraße entstand außerdem nach





Kaisers Entwurf ein 17-geschossiges Hochhaus mit 240 Einzimmerwohnungen, das zum Prototyp für viele Neubaugebiete werden sollte.

Was aus heutiger Sicht wie Dutzendware erscheint – ähnliche QP-Häuser wurden später in der DDR buchstäblich am Fließband produziert – erregte seinerzeit Aufsehen. Viele Menschen aus dem Kunst-, Literatur- und Wissenschaftsbetrieb zogen hier ein, auch Josef Kaiser selbst. Die Häuser und der außergewöhnlich breite Straßenraum galten auch als repräsentativ genug, um hier ab 1977 beim alljährlichen Aufmarsch zum 1. Mai die Tribüne für die Politprominenz aufzubauen.

Josef Kaisers Weg zur radikalen Moderne war verschlungen. Er wurde 1910 im österreich-ungarischen Cilli (heute Celje, Slowenien) geboren. 1929 nahm er ein Architektur- und Hochbaustudium in Prag auf.

Nach dem Abschluss ging er nach Deutschland, wo damals seit zwei Jahren die Nationalsozialisten an der Macht waren. Zunächst arbeitete er als angestellter Architekt in Weimar. 1938 wechselte er nach Berlin ins Büro des renommierten Architekten Otto Kohtz, um kurze Zeit später eine Tätigkeit in der Bauabteilung der Deutschen Arbeitsfront aufzunehmen. Sein Chef war dort Julius Schulte-Frohlinde, ein sehr konservativer Heimatstil-Architekt. Josef Kaiser trat 1939 in die NSDAP ein – ob aus Überzeugung oder „nur“ zur Karriereförderung, ist unbekannt. Ab 1941 leitete er die Abteilung Grundrisstypenplanung an der Deutschen Akademie für Wohnungswesen in

Berlin-Buch – eine rein theoretische Tätigkeit, denn der Wohnungsbau war kriegsbedingt komplett zum Stillstand gekommen.

Nach dem Krieg orientierte sich Kaiser beruflich neu. Nach einer Ge-sangsausbildung in Dresden trat er als Josef Sonngartner im Theater am Nollendorfplatz und im Theater Frankfurt/Oder als Tenor auf. Ins Baufach kehrte er 1951 zurück, als er in die Meisterwerkstatt von Hanns

### Eine Bewerbung bei der „Konkurrenz“

Hopp eintrat. Hopp war einer der ausführenden Architekten der Stalinallee. 1955 wechselte er zum Ost-Berliner Chefarchitekten Hermann Henselmann. Bemerkenswert ist, dass Kaiser zu dieser Zeit auch für west-deutsche Auftraggeber arbeitete und (erfolglos) einen Wohnhaus-Entwurf für das West-Berliner Hansaviertel einreichte – das direkte Konkurrenzprojekt zur Ost-Berliner Stalinallee. Ab 1958 leitete er das Entwurfskollektiv des zweiten Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee. Offiziell war er nur Abteilungsleiter und Projektant beim VEB Berlin-Projekt. Anders als Henselmann nahm Kaiser den Kollektivgedanken ernst. Nach Fertigstellung der Karl-Marx-Allee entwarf sein Kollektiv das Außenministerium der DDR und das Centrum-Warenhaus am Alexanderplatz, beide mit einer charakteristischen Aluminium-Lamellenfassade.

1968 machte Kaiser einen wahrhaft utopischen Vorschlag: Er entwarf ein 1000 Meter langes und 100 Meter hohes „Großhügelhaus“ mit terrassenartig abgestuften Wohnungen für 20000 Menschen. Im Inneren dieses Gebäudes sollten Produktionsbetriebe, Büros, Ver-

kaufsflächen und die Verkehrswege Platz finden. Mit dieser Idee wollte der Architekt die Siedlungsfläche der Städte auf ein Fünftel bis ein Zehntel einschrumpfen und ein Leitbild schaffen, „in das die traditionelle Stadt allmählich hinüberwachsen muß, um die verlorengegangene Harmonie städtischen Zusammenlebens wiederzugewinnen“. Der Plan blieb Vision.

Ab 1973 war Kaiser als Berater im Hintergrund an der Konzipierung fast aller wichtigen Bauten Ost-Berlins beteiligt: Palast der Republik, Charité-Hochhaus, Sport- und Erholungszentrum, Internationales Handelszentrum, Friedrichstadtpalast, Palast-Hotel und Nikolaiviertel. Mitte der 80er Jahre setzte sich Josef Kaiser zur Ruhe. Er starb 1991 bei einem Auto-unfall im sächsischen Altenberg.  
Jens Sethmann



Foto: Wikipedia

Josef Kaiser, der 1948 unter dem Künstlernamen Josef Sonngartner als Tenor am Berliner Theater am Nollendorfplatz aufgetreten ist

### Ein „Cafe Kyiv“ verhindert schon der Denkmalschutz

Die Ost-Moderne stand nach der Wende stark in der Kritik. Von Josef Kaisers Gebäuden sind das Hotel Berolina und das DDR-Außenministerium 1995/96 abgerissen worden. Das Kaufhaus am Alex ist nach einem Umbau nicht mehr wiederzuerkennen. Der zweite Abschnitt der Karl-Marx-Allee mit dem Kino International, dem Café Moskau und den Pavillons wurde hingegen 1990 als „herausragendes Beispiel für die Entstalinisierung der Architektur in den sozialistischen Ländern“ unter Denkmalschutz gestellt. Die Wohnhäuser direkt an der Allee sind von der landeseigenen WBM denkmalgerecht saniert worden. Das Kino International ist – anders als das ebenfalls von Kaiser entworfene Kino Kosmos – als Lichtspielhaus erhalten geblieben. Das Café Moskau stand ab 1994 mehrere Jahre leer und ist heute ein Ort für Veranstaltungen. Forderungen, es nach dem russischen Angriff auf die Ukraine in „Café Kyiv“ umzubenennen, trafen auf wenig Verständnis. Schon der Denkmalschutz, der auch die kyrillischen und lateinischen Buchstaben auf dem Dach mit im Blick hat, steht dagegen.

js



provision (etwa 20 bis 30 Prozent) von der erstrittenen Summe. Das klingt vorteilhaft, ist aber so, als würde man einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin beauftragen, und obwohl man sein Recht durchgesetzt hat, deren Gebühren zahlen müssen. Alternativ gibt es Modelle mit einmaligen Festpreisen oder – bei rechtsschutzversicherten Kunden – die Abrechnung über die Versicherung.

Gründe für Mieter:innen, Legal-Techs zu nutzen, sind zum einen die niedrige Hemmschwelle: Kein Kanzleibesuch, keine komplizierten Anwaltsgespräche – alles läuft digital. Viele Angebote sind kostenlos oder folgen dem „No Win, No Fee“-Prinzip („Gebühr nur bei Erfolg“). Und es geht schnell: Die Prüfung dauert oft nur wenige Minuten, die Rechtsdurchsetzung wird einfacher. Aber Vorsicht: Wie in jeder Branche gibt es auch bei Legal-Techs schwarze Schafe. Wichtig ist, auf transparente Geschäftsbedingungen, seriöse Anbieter und Datenschutz zu achten. Hilfreich sind Kundenbewertungen, Empfehlungen von Mietervereinen oder die Frage, ob der Anbieter mit erfahrenen Jurist:innen zusammenarbeitet.

## Anbieter im Netz auf Herz und Nieren prüfen

Ein weiterer Punkt: Bei komplexen Fällen – etwa bei drohender Kündigung oder Räumungsklage – ersetzen Legal-Techs nicht die individuelle anwaltliche Beratung. Hier sollten Mieter:innen weiterhin direkt juristische Hilfe in Anspruch nehmen, zum Beispiel über eine Mitgliedschaft im Mieterverein, die im Gegensatz zum Legal-Techs eine Mietrechtschutzversicherung beinhaltet, oder mithilfe eines Fachanwalts oder einer Fachanwältin. Fazit: Legal-Techs eröffnen Mieter:innen neue Möglichkeiten, ihre Rechte durchzusetzen – unkompliziert, digital und oft ohne finanzielles Risiko. Aber wer eine Mitgliedschaft in einem Mieterverein abgeschlossen hat, fährt meist kostengünstiger und unterstützt auch noch die politische Interessenvertretung der Mieter:innen insgesamt.

Stefan Klein

## LEGAL-TECHS

# Ohne Erfolg kein Honorar

In den letzten Jahren hat sich ein regelrechter Boom von Angeboten für Online-Rechtshilfe durch sogenannte Legal-Techs entwickelt. Was steckt dahinter? Können Mieter:innen davon profitieren? Und sind die Angebote wirklich günstig?

Wer kennt das nicht? Die Nebenkostenabrechnung ist zu hoch, die Miete steigt plötzlich drastisch, oder es zieht seit Monaten durch die Fenster im Schlafzimmer – und der Vermieter reagiert nicht. Viele Mieter:innen fühlen sich in solchen Situationen überfordert.

Hier setzen sogenannte Legal-Techs an – digitale Rechtsdienstleister, die Mieter:innen versprechen, ihnen zu Ihrem Recht zu verhelfen. Der Begriff „Legal-Techs“ setzt sich aus den Wörtern „legal“ (rechtlich) und „techno-

logy“ (Technologie) zusammen. Das beschreibt digitale Plattformen, die rechtliche Dienstleistungen automatisiert oder vereinfacht online anbieten. Für Mieter:innen bedeutet das: Sie können ihre Nebenkostenabrechnung, Mieterhöhungen oder Mietkautionsrückzahlungen bequem vom Notebook oder Smartphone aus prüfen lassen – oft in wenigen Minuten und mit nur wenigen Klicks.

Im Hintergrund arbeiten Algorithmen, die auf Basis gesetzlicher Regelungen, Gerichtsurteile und Erfahrungswerte einschätzen, ob ein Anspruch besteht. Ist das der Fall, übernehmen die Legal-Techs auf Wunsch die weitere Kommunikation mit den Vermieter:innen oder – wenn nötig – sogar die Klage vor Gericht. Einige kooperieren mit Anwaltskanzleien, andere beschäftigen eigene Jurist:innen. Die typischen Einsatzgebiete sind die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen, der Widerspruch gegen Mieterhöhungen, die Rückforderung der Mietkaution oder die Durchsetzung einer Mietminderung. Und was kostet das? Viele Legal-Techs arbeiten nach dem Prinzip: „Nur bei Erfolg zahlen“. Das heißt: Kommt es zu keiner Rückzahlung oder erfolgreichen Durchsetzung der Forderung, entstehen dem Mieter keine Kosten. Im Erfolgsfall behalten die Anbieter eine Erfolgs-

Legal Techs sind quasi digitale Rechtsanwälte für die einfacheren Fälle

## Legal-Techs für Mieter in Deutschland

**Conny** (vormals Wenigermiete.de, Lexfox) bietet Unterstützung bei Mietminderung, überhöhten Mieten, Schönheitsreparaturen. Honorar nur bei Erfolg (Provision auf rückgeforderte Beträge). Der BGH hat die rechtliche Zulässigkeit dieses Ansatzes bestätigt.

**Lawio** ist Plattform zur Meldung von Mietmängeln (zum Beispiel Heizung, Wasser) und zur Mietminderung etc. Moderne Technik, provisionsbasiertes Honorar bei Erfolg. **Mietkonflikt.de** ist ein Onlineportal zur Prüfung und Durchsetzung mietrechtlicher Anliegen: Kündigung, Nebenkosten, Mieterhöhung, Kautions etc.

Weitere erwähnte Anbieter laut Legal-Tech-Verzeichnis, zum Teil noch in Entwicklung, zum Teil auch allgemein rechtlich ausgerichtet, sind: **Mineko**, **Mieterengel** und **Advocado** (allgemeine Rechtsberatung und Vermittlung zu Anwält:innen gegen Festpreis, nicht spezifisch für Mietrecht) *stk*

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



## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Individualvereinbarung

**Eine vorformulierte Vertragsklausel in einem Mietvertrag gilt nur dann als individuell ausgehandelt i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB, wenn der Vermieter sie ernsthaft zur Diskussion stellt und dem Mieter echte Gestaltungsmöglichkeiten einräumt. Die Wahl zwischen zwei Alternativen reicht nicht aus.**

BGH v. 8.4.2025 – VIII ZR 245/22 –

Langfassung im Internet

Hier war zwischen den Parteien streitig, ob eine im Mitvertrag enthaltene Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen wirksam ist oder nicht. Eine Quotenabgeltungsklausel, durch die der Mieter anteilige Kosten für bei Auszug noch nicht fällige Schönheitsreparaturen übernimmt, kann nur individualvertraglich vereinbart werden.

Als Formularvereinbarung ist sie jedoch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Denn sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie von ihm verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (BGH vom 6.3.2024 – VIII ZR 79/22 –).

Der Vermieter meinte, die hiesige Quotenklausel sei ausgehandelt worden und deshalb als wirksame Individualvereinbarung zu behandeln, und er könne deshalb den aus ihr folgenden Geld-Anspruch mit der Mietkau-  
tion verrechnen. Er verwies darauf, dass er bereit gewesen sei, Änderungen am Vertrag vorzunehmen und auf Wünsche des Mieters einzugehen. Zudem habe der Mieter zwischen verschiedenen Vertragsvarianten wählen können.

Der Mieter hingegen beharrte darauf, dass es sich um eine unwirksame Formularklausel handele und die Mietkaution ungeschmälert zurückzuzahlen sei.

Dem lag anlässlich des Mietvertragsabschlusses folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein erster – vom Vermieter vorgelegter – Entwurf des Mietvertrages sah einen beiderseitigen Kündigungsausschluss von 48 Monaten vor. Im Gegenzug sollte der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernehmen. Der zweite, ebenfalls vom Vermieter gestellte Entwurf des Mietvertrages, sah einen Kündigungsausschluss von 24 Monaten vor. Darüber hinaus verringerte sich die Miete gegenüber dem ersten Entwurf um 56 Euro. Im Gegenzug sollte der Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen und für den Fall des Auszuges vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen sollte er über eine Quotenabgeltungsklausel zu einer anteiligen Kostentragung verpflichtet sein.

Die Parteien unterzeichneten schließlich den zweiten Entwurf.

Der BGH gab dem Mieter Recht:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedeute „Aushandeln“ mehr als Verhandeln. Es genüge nicht, dass das gestellte Formular dem Verhandlungspartner bekannt sei und nicht auf Bedenken stoße, dass der Inhalt lediglich erläutert oder erörtert werde und den Vorstellungen des Partners entspreche. Von einem Aushandeln in diesem Sinne könne vielmehr nur dann gesprochen werden, wenn der Verwender zunächst den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen „gesetzesfremden Kerngehalt“, also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen, inhaltlich ernsthaft zur Disposition stelle und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräume mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Er müsse sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären.

Die Darlegungslast für ein individuelles Aushandeln treffe den Verwender (also in der Regel den Vermieter). An die substantivierte Darlegung der ernsthaften Verhandlungsbereitschaft des Verwenders und der weiteren Merkmale für ein Aushandeln seien strenge Anforderungen zu stellen.

Vorliegend seien sowohl der ursprüngliche als auch der schließlich unterzeichnete – geänderte – Vertrags-  
text durch den Vermieter als Grundlage für den abzuschließenden Mietvertrag in die Vertragsverhandlungen eingebracht worden. Es sei nicht ersichtlich, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter deutlich und ernsthaft seine Bereitschaft erklärt hätte, diesen von ihm vorformulierten Vertragstext ernsthaft zur Disposition zu stellen und es dem Mieter damit freizustellen, ohne weiteres ein abweichendes Vertragsformular auszuwählen oder den vorformulierten Vertragstext durch die Einbringung eigener Textvorschläge abzuändern.

Soweit der Vermieter sich demgegenüber darauf berufe, er sei – wie die erfolgten Änderungen des ersten

Vertragsentwurfs und das dem Mieter unterbreitete Angebot eines weiteren Gesprächstermins zeigten – bereit gewesen, auf Wünsche des Mieters einzugehen, habe er damit allenfalls allgemein eine Verhandlungsbereitschaft zum Ausdruck gebracht. Dies genüge ebenso wenig für die Annahme, der Vertragstext sei insgesamt oder hinsichtlich der vorliegend in Rede stehenden Quotenabgeltungsklausel individuell ausgehandelt, wie der Umstand, dass der Mieter die vom Vermieter eingeräumte Möglichkeit einer Besprechung zu dem geänderten Vertragstext nicht genutzt, sondern diesen ohne Äußerung von Änderungswünschen unterzeichnet habe.

Zudem sei eine Klausel nicht schon dann nach § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgehandelt worden, wenn nach Verhandlungen über verschiedene andere Teilauspekte eines Vertrags dort Vertragsbedingungen geändert worden seien. Zwar mögen die Vertragspartner bei solchen Verhandlungen jeweils für sich ihre wirtschaftliche Position als einheitliches Paket beurteilt haben, wie dies der Vermieter hinsichtlich seiner Interessenlage auch vorgebracht habe (Verkürzung der Laufzeit im Gesamtpaket mit der Übernahme von Schönheitsreparaturen). Das rechtfertige es aber nicht, eine vom Verwender gestellte, konkret nicht verhandelte und unverändert in den Vertrag übernommene Vertragsbedingung – hier die in Rede stehende Quotenabgeltungsklausel – als ausgehandelt anzusehen. Denn das Aushandeln müsse sich nach dem Gesetzeswortlaut jeweils auf bestimmte Vertragsbedingungen beziehen („im Einzelnen“) und führe nur in diesem Umfang („soweit“) zur Nichtanwendung des verbraucherschützenden AGB-Rechts (§§ 305 ff. BGB).

## Vorkaufsrecht

**1. In analoger Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB kann auch dann ein Vorkaufsrecht des Mieters entstehen, wenn anstelle von Wohnungseigentum Teileigentum an zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten begründet wird.**

**2. Die Frist des § 577 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB ist eine Ausschlussfrist, die nach ihrem Ablauf nicht mehr der Disposition der Parteien unterliegt.**

BGH vom 21.5.2025 – VIII ZR 201/23 –

⌚ Langfassung im Internet

Hier hatte der Vermieter das Mehrfamilienhaus nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. An den Räumen des Mieters wurde allerdings kein Wohnungseigentum (Sondereigentum an einer Wohnung), sondern Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) begründet. Der BGH hat hier auch für diesen Fall das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB in analoger Anwendung der Vorschrift zugelassen. Der Fall spielte in Stuttgart. In Berlin kommt dem ersten Leitsatz der Entscheidung keine große Bedeutung zu, da hier die Umwandlung von Wohnraum in Teileigentum mit der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung nur schwerlich in Einklang gebracht werden kann.

Von größerer praktischer Bedeutung hingegen ist der zweite Leitsatz der Entscheidung.

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten, nachdem der Verkäufer dem Mieter den Inhalt des Kaufvertrags mitgeteilt hat, ausgeübt werden (§ 469 Abs. 2 Satz 1 BGB). Bei der Frist handelt es sich um eine Ausschlussfrist, wie der BGH ausdrücklich ausführt. Ihr Ablauf habe den Untergang des Vorkaufsrechts zur Folge, so dass dieses auch hinsichtlich seiner zeitlichen Geltendmachung nicht mehr Gegenstand einer Vereinbarung zwischen den Parteien sein und auch nicht durch eine Genehmigung seitens des Vorkaufsverpflichteten geheilt werden könne.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus den Vorschriften der § 469 Abs. 2 Satz 2 und § 577 Abs. 5 BGB. Die Parteien könnten nach § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 2 Satz 2 BGB zwar statt der vom Gesetz für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgesehenen Frist vertraglich eine andere (längere) Frist bestimmen. Auch verbiete § 577 Abs. 5 BGB nur abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters. Aus diesen Bestimmungen folge jedoch nicht, dass die Parteien den Fristenlauf – zugunsten des Mieters – erneut in Gang setzen könnten, nachdem die Frist bereits abgelaufen sei. Denn die Fristgebundenheit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezwecke im Interesse klarer Rechtsverhältnisse, eine zügige Entscheidung über die Ausübung dieses Rechts zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, werde einerseits dem Verpflichteten (Vermieter) eine Mitteilungspflicht auferlegt, andererseits dem Berechtigten (Mieter) eine Ausschlussfrist gesetzt, deren Lauf mit dem Zugang der Mitteilung vom Vorkaufsfall einsetze.

## Nutzungsschädigung

**1. Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn – kumulativ – der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht.**

**2. An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er – trotz Kündigung des Mieters – vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht.**

**3. Für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungserlassanspruch des Vermieters, der dann gegeben sein kann, wenn der (ehemalige) Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an; der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung reicht hierfür nicht aus.**

**4. Zur Bemessung des Werts der nach dieser Maßgabe herauszugebenden Nutzungen, wenn der (ehemalige) Mieter die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr als solche – also zum Wohnen –, sondern nur noch in der Form nutzt, dass er einige Möbelstücke dort beläßt.**

BGH vom 18.6.2025 – VIII ZR 291/23 –

⌚ Langfassung im Internet

Das Mietverhältnis bestand seit September 2016. Die monatliche Nettomiete belief sich auf 1090 Euro. Im Mai 2017 sprach der Mieter eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. August 2017 aus. Der Vermieter hielt die Kündigung für unwirksam. In einem – im Oktober 2019 abgeschlossenen – Vorprozess wurde rechtskräftig entschieden, dass diese Kündigung das Mietverhältnis tatsächlich zum 31. August 2017 beendet hatte.

Ab Februar 2018 nutzte der Mieter die Wohnung nicht mehr als solche, beließ dort aber noch eine Einbauküche und einige Möbelstücke. Er leistete für die Monate Februar bis einschließlich Mai 2018 sowie Juli und August 2018 – unter Vorbehalt – Zahlungen an den Vermieter in einer Gesamthöhe von 9270 Euro. Im September 2018 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich wegen Zahlungsverzugs. Am 15. Oktober 2018 gab der Mieter die zur Mietsache gehörenden Schlüssel an den Vermieter heraus. Der Mieter verklagte daraufhin den Vermieter unter anderem auf Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten Zahlungen in Höhe von insgesamt 9270 Euro. Amtsgericht und Landgericht gaben der Klage überwiegend statt.

Der BGH sah hier keine Rechtsfehler der Vor-Instanzen. Der Mieter habe gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB einen Anspruch auf Zahlung von 8550 Euro. Unstreitig habe der Mieter für die Monate Februar 2018 bis einschließlich Mai 2018 sowie Juli und August 2018 unter Vorbehalt Zahlungen in Höhe von insgesamt 9270 Euro erbracht. Diese Leistung habe der Vermieter in Höhe von 8550 Euro ohne Rechtsgrund erlangt, weshalb er in diesem Umfang zur Herausgabe an den Mieter verpflichtet sei. Ein rechtlicher Grund für das Behaltendürfen der Leistung bestehe nämlich nur in Höhe von 120 Euro pro Monat. In Bezug auf die vorgenannten sechs Monate ergebe sich daraus ein Betrag in Höhe von insgesamt 720 Euro. Das Berufungsgericht sei zu Recht davon ausgegangen, dass dem Vermieter für die vorbezeichneten Monate ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB nicht zustehe.

Gemäß dieser Vorschrift könne der Vermieter, wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, für die Dauer der Vorenthalten als Entschädigung die vereinbarte Miete

oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich sei.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besage der Begriff der Vorenthalten, dass – kumulativ – der Mieter die Mietsache nicht zurückgebe und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspreche. An dem danach zur Erfüllung des Tatbestands der Vorenthalten erforderlichen Rückerlangungswillen des Vermieters fehle es, wenn der Wille des Vermieters nicht auf die Rückgabe der Mietsache gerichtet sei, etwa weil er – wie hier – vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgehe.

Demgemäß habe der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden, dass ein Anspruch nach § 546 a BGB ausscheide, wenn der Vermieter die Auffassung vertritt, die Kündigung des Mieters sei unwirksam und er die Rückgabe der Wohnung nicht geltend mache (zuletzt BGH vom 12.7.2017 – VIII ZR 214/16 –, Rn. 21).

Dies sei auch interessengerecht. Andernfalls müsste ein Mieter bei Streit über die Wirksamkeit einer Kündigung auf jeden Fall bis zur Rückgabe zahlen – entweder aufgrund des Mietvertrags, wenn sich die Kündigung als unwirksam erweise, oder in Form der Nutzungsentschädigung, wenn die Kündigung wirksam war.

Für den Zeitraum zwischen Beendigung des Mietvertrags und Rückgabe der Schlüssel könne der Vermieter hier lediglich bereicherungsrechtlichen Wertersatz gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, Satz 2 Alt. 1, § 818 Abs. 1 und 2 BGB geltend machen. Für dessen Höhe sei maßgeblich, wie der Mieter die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit tatsächlich genutzt habe.

Nutze ein ehemaliger Mieter die Mieträume zu dem im Mietvertrag vorgesehenen Zweck weiter (etwa indem er weiterhin in der Wohnung wohnt), seien die tatsächlich gezogenen Nutzungen nach dem objektiven Mietwert zu bemessen.

Nutze der Mieter die Wohnung aber – wie hier – nicht mehr zum Wohnen, sondern nur noch zum Lagern einiger Gegenstände, sei der Wert der gezogenen Nutzungen nach den Kosten zu bemessen, die der Mieter für die Miete eines entsprechenden Lagerraums hätte aufwenden müssen. Das Landgericht hatte diesen Wert auf 120 Euro monatlich geschätzt.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Verjährungsfrist

Den Miatern ist die Verjährungsrede nach §§ 548 Abs. 1, 214 BGB weder nach Art. 14 GG deswegen zu versagen, weil der vom Vermieter geltend gemachte Schaden der

Höhe nach existenzvernichtend sei, noch gemäß § 242 BGB deshalb, weil die Mieter die Wohnung vorsätzlich zerstört hätten, statt die versprochenen Instandsetzungsarbeiten und Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Die kurze Verjährung des

§ 548 Abs. 1 BGB erfasst auch Schadenersatzansprüche wegen – fahrlässiger oder auch vorsätzlicher – unerlaubter Handlung. LG Berlin II vom 12.3.2025 und vom 6.5.2024 – 64 S 19/22 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeder  
Langfassung im Internet

Hier wollte der Vermieter einen Schadensersatzanspruch in Höhe von rund 46 000 Euro geltend machen, weil die Mieter die Wohnung beschädigt, sie nämlich rechtswidrig anlässlich der Einzugsrenovierung in einen Rohbauzustand versetzt hätten.

Jedoch war unstreitig die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB abgelaufen.

Der Vermieter meinte jedoch, § 548 BGB sei vorliegend nicht anwendbar oder verstoße gegen das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 GG, weil die Mieter die Mietsache gar nicht zurückgegeben, sondern sie vielmehr vollständig zerstört hätten. Dem folgte das Landgericht nicht. Der Bundesgerichtshof habe erst unlängst betont, dass § 548 Abs. 1 BGB für die dort bezeichneten Ansprüche eines Vermieters eine abschließende Sonderregelung darstelle, die den allgemeinen Verjährungsvorschriften vorgehe (BGH vom 31.8.2022 – VIII ZR 132/20 –). In jenem Fall ging es ebenfalls um eine deutlich fünfstellige, für die Parteien potentiell existenzvernichtende Forderung, ohne dass der Bundesgerichtshof Anlass für Zweifel gesehen hätte, dass die Norm mit dem Grundgesetz vereinbar sei. Im Übrigen erfasse die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB sogar Schadensersatzansprüche wegen – fahrlässiger oder auch vorsätzlicher – unerlaubter Handlung (BGH vom 29.6.2011 – VIII ZR 349/10 – RN 12), und zwar auch in Form einer Sachbeschädigung.

Es könnte schließlich auch keine Rede davon sein, dass es sich bei den Miethaltern um sogenannte Mietnomaden handele, deren Berufung auf die Verjährungsfrist gegen Treu und Glauben gemäß § 242 BGB verstieße. Es sei nicht ersichtlich, dass die Mieter aus dem vorübergehenden Besitz der Wohnung irgendeinen tatsächlichen Nutzen gezogen oder gar ein in Wirklichkeit längst gescheitertes Mietverhältnis durch Verweigerung und stoische Fortnutzung der Wohnräume auf Kosten des Vermieters künstlich in die Länge gezogen hätten, und es sei auch nicht plausibel, dass einem

Mieter für den Fall einer – hier unterstellt – vorsätzlichen Beschädigung der Mietsache die Erhebung der Verjährungseinrede versagt sein solle; das gelte jedenfalls solange, als der behauptete Schaden, wie hier, schon im Zeitpunkt der Rückeroberung der Mietsache offensichtlich zu Tage getreten sei und der Mieter nicht zusätzlich arglistige Bemühungen entfaltet hatte, um den Vermieter von der rechtzeitigen Geltendmachung des Schadens abzubringen.

## Verstoß gegen Hausordnung

**Das Aufstellen eines Schuhregals im Treppenhaus rechtfertigt weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung, wenn der Mieter das Regal nach Zugang der Kündigung unverzüglich beseitigt hat.**

LG Berlin II vom 22.7.2025  
– 63 S 49/25 –, mitgeteilt von RA Friedrich-Wilhelm Lohmann

Langfassung im Internet

### Anmerkung von RA Friedrich-Wilhelm Lohmann

Dem Hinweisbeschluss liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis nach einer allerdings fehlgeleiteten Abmahnung wegen des Aufstellens eines Schuhregals mit Schuhen im Treppenhaus fristlos und gleichzeitig fristgemäß. Dies erfolgte auch aufgrund des Bestrebens, sozusagen den Mieter loszuwerden, weil es vorausgehend zu Mietrückständen gekommen war, die aber vor Zugang einer Kündigung ausgeglichen waren. Außer dem Schuhregal waren auch noch weitere Sachen, unter anderem eine Waschmaschine von anderen Mietern, im Treppenhaus abgestellt. Für den betroffenen Mieter war nicht ersichtlich, dass die Vermieterin deswegen gegen andere Mieter Schritte einleitete. Die Abmahnung erreichte den Mieter nicht, weil diese in den Briefkasten des abwesenden Mieters eingeworfen worden war.

Ohne die Frage des streitigen Zugangs der Abmahnung für relevant

zu halten, hat das Landgericht die Räumungsklage abgewiesen, weil es dem Verstoß nicht die notwendige Schwere für einen Kündigungsaustritt beigemessen hat. Dagegen richtet sich die Berufung der Vermieterin, mit der diese versucht, in dem Verstoß doch eine schwerwiegende Vertragsverletzung zu unterstellen wegen angeblicher Brandgefahr und Verstellens von Fluchtwegen.

Der dazu ergangene Hinweisbeschluss des Landgerichts zeigt auf, dass nicht jeder Verstoß gegen die Hausordnung geeignet ist, um daraus eine Kündigung herzuleiten, wobei es auch nach der Argumentation des Landgerichts nicht auf die Abmahnung ankommt, erst recht ist aber bei entsprechenden Verstößen eine vorausgehende Abmahnung nahezu unabdingbar, angesichts der nicht gegebenen Schwere des Verstoßes. Da hier die Abmahnung den Mieter nicht erreicht hatte und dieser sozusagen ahnungslos war, ist grundsätzlich die trotzdem ausgesprochene Kündigung unwirksam, wird aber nach überwiegender Ansicht in eine Abmahnung umzudeuten sein. Vorliegend hat der Mieter allerdings sofort nach Erhalt der Kündigung das Schuhregal beseitigt.

Nach den Ausführungen des Amtsgerichts und Landgerichts kommt es aber bei kleinen Verstößen, wie hier durch das Aufstellen eines Schuhregals, erst recht unter den Umständen, dass andere Mieter genauso unbeanstandet weitere Sachen im Hausflur abgestellt haben, gar nicht weiter auf eine Abmahnung an, da der entsprechende Verstoß nicht die erforderliche Schwere und das Gewicht hat, um daraus eine Berechtigung zur Kündigung herzuleiten und zwar nicht einmal zur fristgemäßen Kündigung.

Als Fazit kann daraus gezogen werden, dass nicht jeder kleine Verstoß gegen die Hausordnung ausreicht, um die Konsequenz einer Kündigung zu ziehen. Allenfalls wäre dies bei sich wiederholenden oder summierenden Verstößen kleinerer Art und Fortsetzen der Verstöße trotz Abmahnung denkbar.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

**Beratungszentrum Müllerstraße**  
Müllerstraße 135, nahe Seestraße (neben dem Kino Alhambra)  
 ⚒ Zugang im EG über mobile Rampe (Stufe 10 cm)  
 ⚡ Seestraße  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Beratungszentrum Altstadt Spandau**  
Mönchstraße 7 (Laden), nahe Markt  
 ⚒ Zugang im EG über mobile Rampe  
 ⚡ Altstadt Spandau  
 ⚡ Rathaus Spandau  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Fr, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße**  
Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße  
 ⚒ Zugang im EG bedingt rollstuhlgereignet (Stufe 18 cm)  
 ⚡ Bismarckstraße (U2 und U7)  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz**  
Rheinstraße 44  
 ⚒ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgereignet (Stufe 5 cm)  
 ⚡ Walther-Schreiber-Platz  
 ⚡ Feuerbachstraße  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Mi, Do 16-18 Uhr | Di 17-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Beratungszentrum Schönhauser Allee**  
Schönhauser Allee 134 B  
 ⚒ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 ⚡ Eberswalder Straße  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Geschäftsstelle**  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
 ⚡ Spichernstraße (U3 und U9)  
 ⚒ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 Hier keine Akutberatung

**Beratungszentrum Hermannplatz**  
Hobrechtstraße 28 (Laden, zwischen Lenau- und Pflügerstraße)  
 ⚒ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
 ⚡ Hermannplatz (600 m)  
 ⚡ Schönleinstraße (350 m)  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Beratungszentrum Frankfurter Allee**  
Frankfurter Allee 85  
 ⚒ Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)  
 ⚡ Frankfurter Allee  
 ⚡ Samariterstraße  
**Akutberatung vormittags:** Mo, Di, Mi, Sa 9-11 Uhr  
**nachmittags:** Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

**Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick**  
Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstraße  
 ⚒ Zugang im EG bedingt rollstuhlgereignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)  
 ⚡ Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße  
**Akutberatung:** Mo 9-11 Uhr und 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

## 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

#### Neue Beratungszeiten!

In besonders dringenden Fällen Beratung auch ohne Termin. Rechnen Sie mit Wartezeiten. Bei starkem Andrang können wir sie eventuell nicht beraten. Die jeweiligen Zeiten für die Akutberatung finden Sie bei dem Eintrag des jeweiligen Beratungszentrums.

**Wichtig:** Beratungen für Gewerbemitgliedschaften, unsere Energie- und die Sozialberatung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!

Please always make an appointment for consultations in English!

## GESCHÄFTSSTELLE

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

**U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204**

**♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht**

**Hier Beratung nur mit Termin.**

**☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,**

**bmv@berliner-mieterverein.de**

**Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):**

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

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

**☎ 030-226 260**

## ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:  
**mein.berliner-mieterverein.de**

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

**Lichtenberg**  
**■ Di 17-19 Uhr**  
Nachbarschaftshaus  
im Ostseeviertel,  
Ribnitzer Straße 1 b,  
2. OG, Raum 204  
**⌚ Wartenberg**

**Marzahn-Hellersdorf**  
**■ Mo 17-19 Uhr**  
Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38  
**⌚ Marzahn,**  
Tram/Bus Marzahner Promenade  
**■ Do 17-19 Uhr**  
Stadtteil treff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
**⌚ Kienberg/Gärten der Welt**

**Pankow**  
**■ Mi 17-19 Uhr**  
Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche  
**■ Fr 14-16 Uhr**  
Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

**Reinickendorf**  
**■ Mi 17-19 Uhr**  
**UMZUG!** Ab dem 1. Oktober findet  
die Beratung in der Evangelischen  
Kirchengemeinde Wittenau,  
Alt Wittenau 29 A statt.  
**⌚ Rathaus Reinickendorf (600 m Fußweg)**  
**⌚ Wittenau (1000 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 Mietenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.

Eine Beratung zu Bürgelbescheiden findet nicht statt.

**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 einer Mediatorin (Konfliktvermittlerin) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

**■ Telefonberatung und Kontakt:**

Unter ☎ 030-226 26-187 ist ein Anrufbeantworter geschaltet, wir rufen Sie zurück.

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

## MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

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

Die Beratung findet statt:

**■ Charlottenburg**

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

**■ Wilmersdorf/Schöneberg**

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

## SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

**■ Hellersdorf**

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

## HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

## GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

**Themenbereiche:**

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](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 ☎ 030-230 899-42**

## ZUSATZANGEBOTE

### KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

#### Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de/](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 - 59 500 59  
[www.hilfotse-berlin.de](http://www.hilfotse-berlin.de)

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](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 0099 0, Fax 030-490 0099 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)

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

**☎ 030-226 260**

#### Mitte

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

#### Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Tobias Becker, Sophie Mödig  
Kontakt: [bmv-neukoelln@freenet.de](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

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

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

#### 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 73a

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

#### 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, Norbert Zobbot

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

#### Steglitz-Zehlendorf

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

#### Tempelhof-Schöneberg

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

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

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

■ Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirksgruppe per Videokonferenz an jedem vierten Mittwoch im Monat.

Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de), um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

# MARKTPLATZ

## Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



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

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



## Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

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

## Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



### Das Mieter-Handbuch

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

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

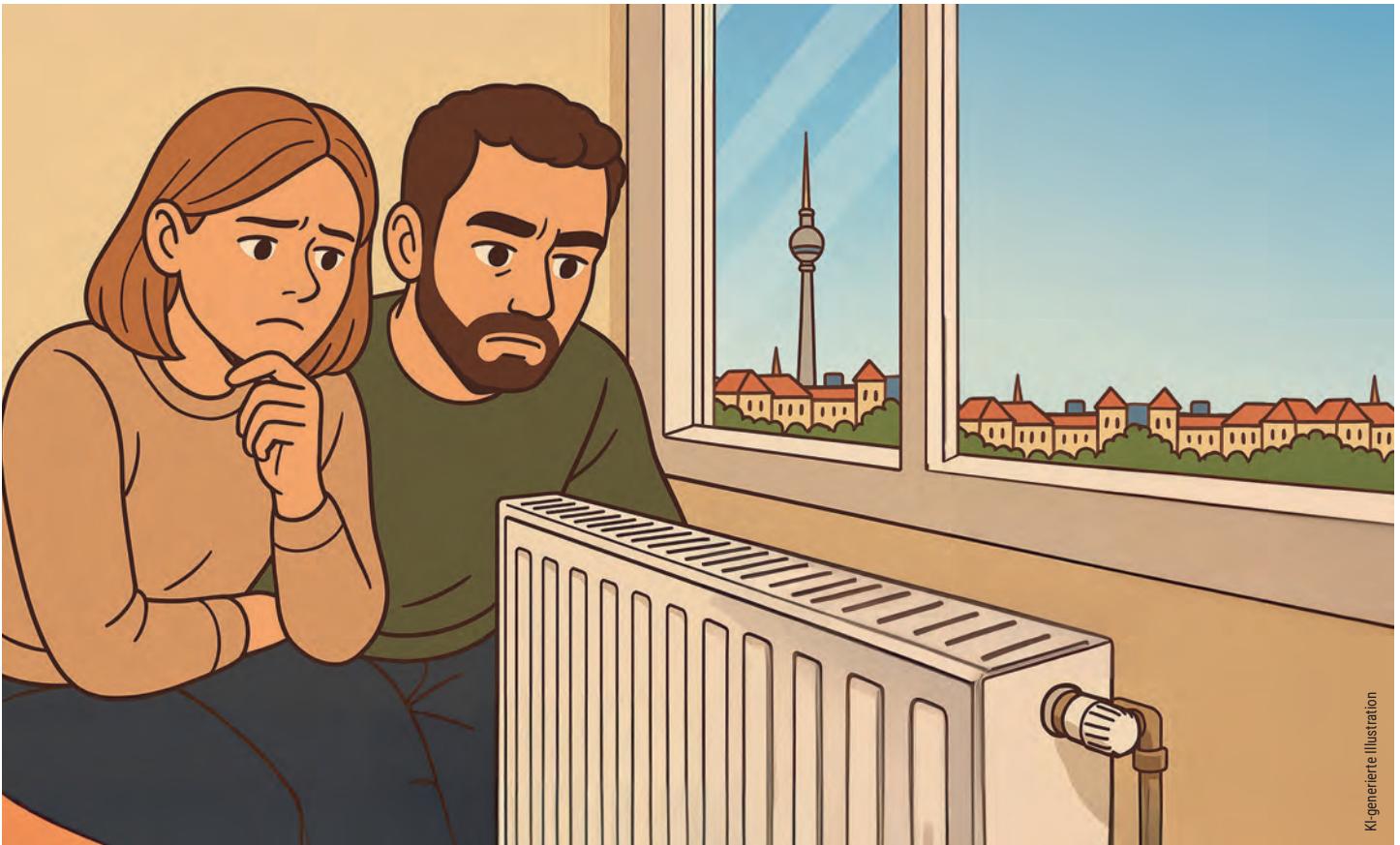


### Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro

Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: [shop.mieterbund.de](http://shop.mieterbund.de)



KI-generierte Illustration

# Sparen bei Energie- und Heizkosten

## Hilfe zur Selbsthilfe

**Kiezspinne**  
**Schulze-Boysen-Straße 38, 10365 Berlin**

Vom S- und U-Bahnhof Lichtenberg in etwa 8 Minuten zu Fuß



**Montag,  
27. Oktober 2025,  
18 Uhr**

Eintritt frei



Eine Informationsveranstaltung  
des **Berliner Mieterverein e.V.**  
und der **Berliner  
MieterGemeinschaft e.V.**

Kontakt:  
[bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)  
[lichtenberg@bmgev.de](mailto:lichtenberg@bmgev.de)

