

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

September
9/2025

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

DIE **KONTER-REFORM**

**Die schwarz-rote Regierung will bei den
Wohnkosten sparen – zu Lasten der Armen**



MIETPREISBREMSE
Verlängert, aber
nicht verbessert

PRO & CONTRA
Mit der eigenen Wohnung
ein Geschäft machen?

**BERLINER
WOHNUNGSBÜNDNIS**
Auf Schrumpfkurs

Wasser kann sich nicht alleine schützen.

Aber du kannst es:
Wirf keinen Müll ins Klo.



Ganz klar für Berlin.



PANORAMA

„Handlungsleitfaden Problemimmobilien“:	
Wenig praxistauglich	6
Transparente Liegenschaftspolitik:	
Wird der Runde Tisch abgesägt?	6
Oranienstraße 169: Falsch verstandene Selbsthilfe	7
Ausstellung: Berliner Höfe erzählen	7
Deutscher Mietertag 2025 in Warnemünde:	
Kurswechsel im Gepäck	8
Veranstaltungstipp: Die Oper im Kreuzberger Hinterhof	8
Hagelberger Straße 6: Wohnhaus mit fragwürdigem Nutzen	9
Eigenbedarfskündigung:	
Lügen und Ungereimtheiten blieben außer acht	9
Sammelklagen: Verbraucherschutz ruft zur Teilnahme auf	10
BBU-Jahresbilanz 2024:	
Die schwarzen Schafe sind immer die anderen	10
Mietenkonzept einkassiert:	
Wieder Mieterhöhungen in Sozialwohnungen	11
Tempelhofer Feld: Die Randbebauung wird zur fixen Idee	12
Rundfunkbeitrag: Wer wird befreit?	12
Vorkaufsrecht verpasst: Fahrlässiges Pingpong	13
Bearbeitungszeit WBS: Krasse Unterschiede in den Bezirken	13

TITEL

Die Konter-Reform

Die schwarz-rote Regierung will bei den Wohnkosten sparen – zu Lasten der Armen	14
---	----

HINTERGRUND

Mietpreisbremse: Verlängert, aber nicht verbessert	19
Berliner Wohnungsbündnis: Auf Schrumpfkurs	20
Architekturfestival: Die Stadt, die alle mitdenkt	21
60 Jahre Gewerbesiedlungs-Gesellschaft:	
GSG will „gewerbliches Wohnen“ testen	22
Pro & Contra:	
Mit der eigenen Wohnung ein Geschäft machen?	23
Sanierung im Wohnkomplex Schlangenbader Straße:	
Geliebt, gehasst, kühn und einzigartig	24
Genossenschaftsrecht:	
Gesetzesnovelle nimmt neuen Anlauf	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



CDU/CSU planen erhebliche Einschnitte beim Bürgergeld. Wie umfangreich der **Aderlass am Sozialstaat** ausfällt, hängt zuvorderst von der Unterstützung oder guten Gegenargumenten des Koalitionspartners SPD ab. Eine Argumentationshilfe.



Der Anfang war holprig, der Verlauf alles anders als erfolgreich. Mit dieser Geschichte startet das „**Berliner Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen**“ nun in einen von vornherein abgespeckten Relaunch.



Noch immer einer der größten privaten Anbieter von Büro- und Gewerbeflächen in der Hauptstadt, feiert die ehemals landeseigene **GSG** ihr **60-jähriges Gründungsjubiläum** in einem wirtschaftlich verhaltenen Umfeld – und probiert Neues.

Abbildungen:
pa/ASSOCIATED PRESS, Christian Muhrbeck, Sabine Mittermeier · Titel: Sabine Mittermeier



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

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

Betr.: MieterMagazin 6/2025, Seite 23, Katharina Buri: „Apps: Für alle Lebenslagen“

Ist teuer und bringt wenig

Da Sie in Ihrer vorletzten Ausgabe des MieterMagazins die immoscout24-App empfehlen, möchte ich Ihnen eine kurze Reportage des WISO-Magazins ans Herz legen: „Die Deals mit der Wohnungssuche“. Wer eine Wohnung zur Miete sucht, hat es oft schwer. Das Portal ImmoScout24 bietet mit seinem Abo mögliche Vorteile am Wohnungsmarkt. Aber wer profitiert wirklich davon? www.zdf.de/video/reportagen/deals-108/deals-wohnung-suchen-und-mieten-100

Das Abo ist nämlich sehr teuer und bringt laut dieser Recherche leider wenig. Vielen Dank für Ihre ausgezeichnete Arbeit und Ihr Engagement!

Stefanie Binder

Betr.: MieterMagazin allgemein

Hört auf mit dem Gejammer

Da kommen mir die Tränen, wie Sie über Kündigung und Räumungsklagen schreiben. Ich bin Kleinvermieterin, und was ich zweimal in 10 Jahren im Schutze des deutschen Mietrechts erlebt habe, ist Wahnsinn pur. Mein aktueller Fall ist eine Leistungsbezieherin und EU-Rentnerin, die das Mietverhältnis mit arglistiger Täuschung erschlichen hat, gegen ihre Pflichten handelt, unerlaubte bauliche Veränderungen, ständig die Polizei holt. Ich war fünfmal in einem Jahr dort. Ich kann mein Haus nicht verkaufen, bin 64 Jahre, lebe selber in einem Haus ohne Heizung, tilge zwei Häuser und kann mir keine Lebensmittel mehr kaufen. Meine Familie unterhält mich privat, alles andere Geld wollen die Banken. Die Polizei, die Gerichte drohen mit Zwangsgeld oder Zwangshaft, weil ich keine 6000 Euro für eine neue Warmwasseraufbereitung habe – das wird gefordert, obwohl der Vertrag mit der Mieterin beendet ist. Man wirft mir vor, Strom und Wasser abzuschalten, ich soll eine Garage zurückgeben und die betreffende Person ja in den Mieträumen belassen. Hört mir auf mit dem Gejammer. Ich habe mehr Kosten als Einnahmen – das interessiert niemanden. Ich soll als Österreicherin

eine deutsche Sozialhilfeempfängerin wirtschaftlich sanieren, die mehr Geld zur Verfügung hat als ich. Ich habe auch eine Mieterin, die mit dem Backofen statt mit dem Holzofen heizt, da ja „Warmmiete“ ausgemacht sei. Dabei wollte ich nur etwas Geld dazu verdienen bis zum Verkauf, da das Dreifamilienhaus – zu lange schon ohne Mieteinkünfte – für mich kaum noch zu tragen ist. Hinzu kam die Inflation, Kredite platzten bei Kaufinteressenten und eine gegnerische Anwältin drohte damit, einen langfristigem Mietvertrag erwirken zu wollen. Mieter haben einen irren Schutz, man selber ist ohnmächtig und hilflos.

Elisabeth Soussaine

Betr.: MieterMagazin 1+2/2025, Seite 11, Jens Sethmann: „Treuhänder für Problemimmobilien: Pilotprojekte kommen nicht vom Fleck“

Wann geht es weiter?

Gestern bin ich wieder am Geisterhaus Odenwaldstraße/Stubenrauchstraße vorbeigekommen. Die letzten Nachrichten darüber sind schon wieder drei Monate alt. Was ist los? Wer bohrt weiter? Wann geht es weiter? Ich bin 87 Jahre alt und kann nicht mehr mitmachen. Aber die Änderung des himmelschreienden Zustands möchte ich noch erleben! Heinrich Dreidoppel

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungssträger 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, Elisabeth Voß · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, Adobe-Stock ·

Layout: Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkan@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde

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



Zu ihrem im Moabiter Stephankiez aufgenommen Foto meint MieterMagazin-Leserin Melanie Pioreck

Hier hat „Das tapfere Eimerlein“ verzeigt

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

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

Neu! 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 Charlottenburg-Wilmersdorf am Samstag, den 27. September** von 14 bis 17 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin.
- **In Pankow jeden 4. Freitag im Monat** von 17 bis 19 Uhr im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, gegenüber der Raumerstraße 10, 10437 Berlin.
- **In Neukölln jeden letzten Donnerstag im Monat** von 18 bis 20 Uhr im Gesundheitskollektiv (GeKo) in der Rollbergstraße 30, 12053 Berlin.

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, 17. September und Mittwoch, 15. Oktober 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/

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

Erinnerung – aktuelle Nachweise für den ermäßigte Beitrag

Liebe Mitglieder,

bitte denken Sie daran, uns aktuelle Nachweise über geringes Einkommen zu übermitteln, wenn Sie einen ermäßigte 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 oder per Post an unsere BMV-Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin senden. Vielen Dank.

Geschäftsführung und Mitgliederverwaltung des Berliner Mietervereins

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon ☎ 030-226 260

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.

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

Please always make an appointment for consultations in English!

Akutberatung bis Samstag, den 13. September 2025

Montag, Mittwoch und Donnerstag von 16 bis 20 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr. Beratungszentrum Bahnhofstraße in Köpenick: Akutberatung nur Montag. Geschäftsstelle Spichernstraße: Hier keine Akutberatung ohne Termin.

Akutberatung ab Montag, den 15. September 2025

Wir dehnen das Angebot aus. Ab dem 15. September findet die Akutberatung ohne Terminvereinbarung immer zum Beratungsbeginn statt. Die genauen Zeiten für die Akutberatung finden Sie bei dem Eintrag des jeweiligen Beratungszentrums auf Seite 31.

„HANDLUNGSLEITFADEN PROBLEMIMMOBILIEN“

Wenig praxistauglich

Die rechtlich seit langem mögliche Treuhänderschaft für leerstehende oder verwahrloste „Geisterhäuser“ kommt einfach nicht in Gang. Auch der 2020 herausgegebene Handlungsleitfaden des Senats zum Umgang mit Problemimmobilien hat daran nichts geändert.

Der Leitfaden soll angesichts der komplizierten Verwaltungsverfahren eine praxisorientierte Handreichung des Senats für die Bezirksämter sein. In Pankow, mit vier Geisterhäusern trauriger Spitzenreiter, war er Ende 2023 noch völlig unbekannt, so Stadtrat Cornelius Bechtler (Grüne) auf eine Anfrage des SPD-Bezirksverordneten Mike Szidat. Szidat hält den Leitfaden für wenig praxistaug-

lich. Insbesondere sei auch weiterhin nicht die Frage der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen geklärt. In Steglitz-Zehlendorf, wo am Hindenburgdamm, Ecke Gardeschützenweg eines der bekanntesten Geisterhäuser Berlins steht, heißt es, der Entwurf habe „massive rechtliche Schwächen“. In Tempelhof-Schöneberg, wo seit Jahrzehnten ein Jugendstil-Altbau an der Odenwald-, Ecke Stubenrauchstraße leer steht, hält man den Leitfaden zwar grundsätzlich für hilfreich. Zum Spezialfall Treuhändereinsatz müsse er aber zwangsläufig theoretisch bleiben, da es noch keine praktische Erfahrung damit gibt, so das Stadtentwicklungsamt. Eine Fortschreibung sei daher sinnvoll. Doch die ist nach Auskunft der Senatsver-



Fotos: Nils Richter

In der Odenwald-/Stubenrauchstraße und der Meyerbeerstraße stehen zwei der vielen sogenannten Geisterhäuser



waltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht geplant.

„Der Leitfaden war eine gute Idee, aber er ist noch wenig praktikabel“, erklärt Niklas Schenker, wohnungspolitischer Sprecher der Linksfraktion. Die Bezirke müssten endlich Präzedenzfälle entwickeln. Dafür brauche es die Unterstützung des Senats.

Birgit Leiß

TRANSPARENTE LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Wird der Runde Tisch abgesägt?

Der Senat arbeitet immer noch an der Umgestaltung seiner Liegenschaftspolitik. Den Runden Tisch, an dem über Berliner Grundstücksangelegenheiten öffentlich beraten wird, scheint er einsparen zu wollen.

■ Runder Tisch
Liegenschaftspolitik:
www.stadt-neudenken.net/runder-tisch

Der Senat schirmt ▶
offenbar nicht nur
seine Grundstücke
ab, sondern auch
seine Entscheidungs-
findung (hier der
Zaun einer Senats-
liegenschaft im Blan-
kenburger Süden)

Eine „Transparente Liegenschaftspolitik“ hat sich der Senat auf die Fahnen geschrieben. Die zuständige Senatsverwaltung für Finanzen hatte im letzten Jahr eine Überarbeitung der Berliner Grundstückspolitik begonnen. Die für Anfang 2025 angekündigten Ergebnisse liegen immer noch nicht vor. Es liegen noch „vertiefende Abstimmungen mit den Fachverwaltungen“, erklärt Presse-
sprecher Alexis Demos.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ver-
sucht aber schon Pflöcke einzuschlagen: Sie hat in ihrem Haushaltsentwurf für 2026/27 keine Mittel mehr für die Koordinierung des Runden Tisches Liegenschaftspolitik angemeldet. Der zivilgesellschaft-

liche Beirat dieses Gremiums ist alarmiert: „Die Grundpfeiler einer transparenten und gemeinwohl-orientierten Liegenschaftspolitik in Berlin bröckeln“, heißt es in einem offenen Brief. Die sechs Beiratsmitglieder fordern eine auskömmliche und mehrjährige Finanzierung für die Koordinierungsstelle, damit die Zivilgesellschaft auch weiterhin ernsthaft in die Liegenschaftspolitik eingebunden wird.



Foto: Mirka Pflüger

Den Runden Tisch fallen zu lassen, „wäre ein herber Rückschlag“, meint auch Katrin Schmidberger, Wohnungspolitikerin der Grünen. „Berlin braucht mehr Dialog in der Liegenschaftspolitik, nicht weniger.“

Der Offene Brief kritisiert auch, dass die Koordinierungsstelle für Konzeptverfahren unbesetzt ist. Mit einem Konzeptverfahren sollen Grundstücke an diejenigen vergeben werden, die das beste Konzept vorlegen. Das Prinzip ist gut, aber der Ablauf und die Einzelheiten sind immer wieder umstritten. Zur Klärung ist eigentlich die Koordinierungsstelle geschaffen worden.

Die Stadtentwicklungsverwaltung gibt sich zugeknöpft: Ob die Nichtfinanzierung der Koordination eine Abwicklung des Runden Tisches bedeutet, hat die Pressestelle auf MieterMagazin-Nachfrage ebenso wenig beantwortet wie die Frage, warum die Konzeptvergabe-Koordinierungsstelle immer noch nicht besetzt worden ist.

Jens Sethmann

Falsch verstandene Selbsthilfe

Da kauft eine Gruppe linker Journalist:innen ein Haus, kassiert als „Selbsthilfeprojekt“ rund 1,7 Millionen Euro an Fördergeldern und schert sich dann Jahrzehnte nicht um Auflagen wie Belegung und Miethöhe. Nun fordert das Land Berlin die Fördergelder zurück.

Scheinanmeldungen, Vermietung unter der Hand und oberhalb der zulässigen Fördermiete – die Vorwürfe gegen die Eigentümer-GbR der Kreuzberger Oranienstraße 169 wiegen schwer. Ein strafrechtliches Vorgehen wegen möglichen Betrugs wurde zwar wegen Verjährung eingestellt, denn die Sozialbindung war 2017 ausgelaufen. Doch nun hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beim Verwaltungsgericht Klage eingereicht auf Rückzahlung der Fördermittel von 1,7 Millionen Euro plus 6 Prozent Zinsen ab 1998.

Zur Vorgeschichte: Das Mietshaus in Kreuzberg war 1991 von mehreren Journalist:innen erworben worden, darunter eine Schreiberin, die zuerst bei der „taz“ und später als Chefredakteurin der „Berliner Zeitung“ den Ausverkauf der Stadt an Spekulanten kritisierte. Mitte der 1990er sanierten sie das Haus mit Mitteln aus dem Selbsthilfeprogramm des Senats. Die Auflagen: Ein Teil der insgesamt 22 Wohnungen werden von den Gesellschaftern genutzt, freiwerdende Wohnungen müssen dem Bezirksamt gemeldet und an WBS-Berechtigte zu gedeckelten Mieten vermietet werden. Dass einige der angeblichen „Selbsthelfer“ nie dort eingezogen sind, sondern gewinnbringend an Dritte vermietet haben, kam erst ans Licht, als das Haus 2022 verkauft werden sollte – und zwar nicht etwa an einen gemeinnützigen, sondern an den meistbietenden Aufkäufer. Nachdem die Medien über den Skandal berichtet hatten, ging die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Verstößen nach. Berichten

Foto: Christoph Villinger



zufolge sollen dabei auch Personen angeschrieben worden sein, die im Haus gemeldet oder deren Namen auf dem Klingelschild stand, obwohl sie offenkundig nie dort wohnten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung will das unter Verweis auf das laufende Verfahren nicht kommentieren.

Doch wie konnte es überhaupt passieren, dass über Jahrzehnte gegen die Förderauflagen verstoßen wurde, ohne dass es Bezirk oder Senat aufgefallen ist? „Die fördervertraglichen Überprüfungen liegen in der Zuständigkeit der Bezirksämter“, heißt es beim Senat. Florian Schmidt (Bünd-

nis 90/Die Grünen), Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, schiebt den schwarzen Peter an den Senat als Fördergeber zurück: „Uns liegt nicht einmal der Fördervertrag vor.“ Und was ist mit dem Erwerb des in die Schlagzeilen geratenen Hauses durch die Genossenschaft „Wir-Werk“ geworden, den Schmidt Anfang 2023 freudig verkündet hatte? Dazu will sich der Stadtrat nicht äußern. Einige im Haus hatten von Anfang an nicht an dieses Happy End geglaubt. „Das waren Luftschlösser, weil Schmidt seinen Kopf retten wollte“, meint ein Mieter. *Birgit Leiß*

In der Oranienstraße – bekannt für ihre links-alternative Szene – hat eine Clique von Hauskäufern offenbar ein falsches Spiel mit öffentlichen Geldern betrieben

AUSSTELLUNG Berliner Höfe erzählen



„Berliner Höfe – Zwischen Alltag, Arbeit und Begegnung“, Ephraim-Palais, Poststraße 16, 10178 Berlin, Di bis So 10 bis 18 Uhr, bis 18. Januar 2026. Begleitprogramm mit Hofführungen und Veranstaltungen unter: www.stadtmuseum.de/ausstellung/berliner-hoefe

Eine alte Mülltonne aus Zink stimmt ketzerisch auf die Rundreise durch Berlins typischsten Mikrokosmos ein: den berühmt-betrügtigen Hinterhof. Aus unterschiedlichen Blickwinkeln nähert sich das Stadtmuseum mit seiner Ausstellung „Berliner Höfe – Zwischen Alltag, Arbeit und Begegnung“ diesem Phänomen der kleinen Freiräume in der verdichteten Stadt. Egal, ob Wohnhöfe, Schulhöfe, Gewerbehöfe, Atelierhöfe, Hofgärten oder Hof-Restaurants: Alle haben etwas zu erzählen jenseits ihrer Funktion als Wendefläche für die Feuerwehr oder Stellplatz für Fahrzeuge und Mülltonnen. Den Hauptteil der Ausstellung bilden rund 100 Fotografien und Grafiken, die die Atmosphäre und den Wandel der Höfe seit dem 19. Jahrhundert widerspiegeln. Am Ende der kleinen Tour fühlt es sich so an, als sei man durch Berlin geschlendert, habe hier und da zufällig neugierig ein Tor geöffnet und immer eine verborgene urbane Intimität entdeckt. Wobei der einst raue Charme der Höfe aktuell zu schwinden scheint und die durchorganisierten Funktionsbereiche die Oberhand gewinnen. Das Foto eines Neubauhofs mit Vollplattierung und Alibi-Baum dokumentiert ein heutiges Elend. Und jetzt, beim Verlassen der Ausstellung, stimmt einen der längst ausgerangierte Mülltonnen-Typ doch leicht melancholisch. *js*

DEUTSCHER MIETERTAG 2025 IN WARNEHMÜNDE

Kurswechsel im Gepäck

Auf dem 71. Mietertag kündigte Justizministerin Stefanie Hubig zeitnahe Mietrechtsreformen an. Aber trotz einer Welle guter Nachrichten bleibt berechtigte Skepsis: Die CDU, der Koalitionspartner der Sozialdemokrat:innen, aus deren Reihen die Ministerin entstammt, könnte blockieren.



Foto: Sebastian Bartels

Draußen vor dem Warnemünder Kongresshotel nahmen Fähren langsam Kurs auf die Ostsee, drinnen erwarteten 400 Delegierten des Deutschen Mietertages am 27. Juni gespannt die Rede der neuen Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD). Sie wurden nicht enttäuscht, ein Kurswechsel bahnt sich an: Die Ministerin hielt ein flammendes Plädoyer für die Mietpreisbremse, deren Verlängerung bis Ende 2029 beschlossen worden ist. Hubig: „Sie wirkt – und zwar überall im Land.“ Weiter kündigte sie an, die möblierte Vermietung und die Kurzzeitvermietung stärker zu regulieren. Erstere erschwert die Anwendung der Mietpreisbremse, letztere macht deren Anwendung sogar unmöglich. Die Ministerin: „Es kann nicht sein, dass ein Vermieter zwei Stühle in eine leere Wohnung stellt und meint, er könne dann deutlich höhere Preise verlangen.“ Sie kündigte auch an, den bislang untauglichen Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der eine Mietpreisüberehöhung ab 20 Prozent als Ordnungswidrigkeit ahndet, scharfzustellen. Die guten Nachrichten ebbten kaum ab: „Wir wollen auch die Indexmieten stärker regulieren und die Modernisierungsumlage angehen“, verkündete Stefanie Hubig.

Währenddessen brachten die Mietertags-Delegierten, darunter diesmal 30 Vertreter aus Berlin, aus ihren Vereinen weitreichende Reformvorschläge mit. So war der mit großer Mehrheit verabschiedete Leitantrag ein regelrechter Weckruf: „Die wohnungspolitische Bilanz der letzten Jahre ist katastrophal. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren rückläufig und hat sich seit 2006 auf rund 1 Million Wohnungen halbiert, Tendenz drastisch sinkend. Über 7 Millionen Mieterhaushalte – und damit jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte – sind durch ihre Wohnkosten überlastet.“ Gefordert werden unter anderem ein Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum in Höhe von 12,5 Milliarden Euro pro Jahr, die Stärkung des öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungssektors, eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, die sozialverträgliche energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Beendigung der Spekulation im Immobilien-Bereich.

Es ist somit viel zu tun für den Dachverband und seine über 300 Vereine – fraglich ist aber bereits, ob der Ko-



Foto: Grit Gerhardt

alitionspartner CDU auf den bisher beschlossenen Feldern mitzieht. Koalitionäre hartnäckig in Richtung mehr Mieterschutz zu bewegen, war bisher vor allem Aufgabe von Lukas Siebenkotten, der den DMB seit 2008 als Bundesdirektor und seit 2019 als hauptamtlicher Präsident steuerte. In Warnemünde wurde er mit langem Applaus in den Ruhestand verabschiedet. Als Nachfolgerin wurde fast einstimmig Melanie Weber-Moritz gewählt, zum Klimaschutz promovierte Soziologin und seit 2019 DMB-Bundesdirektorin. Wer wiederum die Nachfolge für die nun freigegebene Stelle in der DMB-Zentrale einnehmen wird, ist noch nicht bekannt.

Sebastian Bartels

Die neue und der alte: Lutz Siebenkotten (unten) hat den Staffelstab der DMB-Präsidentenschaft auf dem Deutschen Mietertag (links) an Melanie Weber-Moritz weitergegeben, die bislang Bundesdirektorin der Organisation war (oben Mitte)



Foto: Sebastian Bartels

VERANSTALTUNGSTIPP

Die Oper im Kreuzberger Hinterhof



Tag des offenen Denkmals 2025
Samstag, 13. und Sonntag,
14. September 2025
www.berlin.de/landesdenkmalamt/veranstaltungen/tag-des-offenen-denkmals

Fast alle Veranstaltungen sind kostenlos. Teilweise ist eine Anmeldung erforderlich.

Beim Tag des offenen Denkmals am zweiten September-Wochenende werden wieder bekannte und weniger bekannte Schätze der Berliner Stadtgeschichte zu entdecken sein. Unter dem Motto „Denkmalpflege. MehrWert für Berlin.“ gibt es über 1000 Angebote in allen Bezirken. Die Bandbreite reicht von Atelierwohnungen und Offizierskasinos über Hutfabriken und Brauhäuser bis hin zum „größten Lost Place“ Berlins, dem ICC. Für dieses Highlight könnten die Karten schnell weg sein, warnt die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die die bundesweite Veranstaltung seit 1993 koordiniert. Aber auch bei der Besichtigung der Gartensiedlung Elsengrund oder des LiMa-Wohnhofs in Kreuzberg, eines der am meisten debattierten Projekte der Internationalen Bauausstellung, kommen Architekturinteressierte auf ihre Kosten. Ebenfalls in Kreuzberg und wenig bekannt: ein monumentales Wandgemälde mit Szenen aus der Oper „Don Giovanni“ in einem Hinterhof in der Fichtestraße. Es ist eines der wenigen erhaltenen Exemplare seiner Art in Berlin. bl

HAGELBERGER STRASSE 6

Wohnhaus mit fragwürdigem Nutzen

In Berlin wird immer noch am Bedarf vorbei gebaut. Ausgerechnet im grün regierten Kreuzberg muss ein Grün-Biotop teuren Luxus-eigentumswohnungen weichen – die nun auch noch teilweise leerstehen.

Foto: Christian Muhrbeck



Leerstand, horrende Mietpreise, Biotop kaputt: der eher überflüssige Neubau in der Hagelberger Straße

Der Innenhof, in der Hagelberger Straße 6, direkt neben Riehmers Hofgarten, war früher eine Idylle mit schönen großen Bäumen. Das berichtet Rolf Schikorr, der nebenan wohnt: „Hier haben Kinder gespielt und die Nachbarn haben zusammen gesessen und gegrillt.“ Nun steht hier das „Hofgartenhaus“ mit 28 Eigentumswohnungen, hochwertig ausgestattet mit „Walk-In-Duschen“, Fußbodenheizung, Eichenparkett und Tiefgarage. Fertigstellung war im Juli 2024, Bauherr ist die Baywoba aus München. Die meisten Wohnungen sind inzwischen verkauft, zu

Preisen von bis zu 1,6 Millionen Euro. Einige werden von den Käufer:innen nun als Mietwohnungen offeriert. Für 2999 Euro warm ist derzeit eine 86 Quadratmeter große Wohnung bei Immoscout im Angebot. Die Nachfrage hält sich offenbar in Grenzen. „Frei ab sofort“, heißt es seit Wochen. Es sind nicht nur die extrem hohen Preise und der Verlust der grünen Oase, die Anwohner Rolf Schikorr ärgern. Er hatte, anders als einige Nachbar:innen, nicht gegen den Neubau protestiert. „Ich bin von bezahlbaren Mietwohnungen aus-

gegangen, wir brauchen doch Wohnungen!“

Aber warum wurde dieser Neubau überhaupt genehmigt? Rechtlich sei es „leider nicht möglich gewesen, die Genehmigung zu verweigern“, so der Stadtrat für Stadtentwicklung, Florian Schmidt (Grüne). Am Projekt lässt er kein gutes Haar. Wenn durch den Bau von Luxuswohnungen eine Verengung der Wohnsituation auf Kosten der Anwohnerschaft und der Natur verursacht wird, schade das der Demokratie, so sein Statement.

Birgit Leiß

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Lügen und Ungereimtheiten blieben außer acht

Fassungslosigkeit und Tränen im Saal 142 des Amtsgerichts Charlottenburg: Familie Smolarek wurde zur Räumung ihrer Wohnung verurteilt. In zwei Minuten ratterte die Richterin das Urteil herunter. Es bleibt die Hoffnung auf die zweite Instanz.

„Ich habe pro Woche zwei oder drei Verhandlungen wegen Eigenbedarfskündigungen, aber so etwas habe ich noch nie erlebt“, sagt Carola Handwerg, die Rechtsanwältin der Familie.

Zusammen mit Monika Smolarek und mit Unterstützung eines Detektivs hatte sie intensiv recherchiert und dabei etliche Ungereimtheiten aufgedeckt. Doch die Richterin wischte alles beiseite. Der 26-jährige Eigentümer hatte bereits kurz nach dem Kauf der Dreizimmerwohnung im Oktober 2023 Eigenbedarf angemeldet. Er wolle mit seiner Freundin zusammenziehen. Vor Gericht gab er an, in der 150 Quadratmeter großen Villa seiner Eltern ein 12 Quadratmeter großes Zimmer zu bewohnen. Über die genauen Wohnverhältnisse verwickelte er sich ebenso wie seine Mutter, die als Zeugin ausgesagt hat, in Widersprüche. Auf die Frage, warum er sein künftiges Zuhause vor dem Kauf nicht einmal besichtigt hatte, behauptete er, die Mieter hätten immer wieder Termine verschoben. Das konnte Monika Smolarek

auf die Schnelle per Handynachrichten widerlegen. Die Frage der Anwältin, ob er weitere Immobilien besitzt, verneinte er. Carola Handwerg legte einen Grundbuchauszug vor, der das Gegenteil bewies. Doch die Richterin befand: All das seien unwesentliche Details, die den Eigenbedarf nicht in Frage stellen würden. Selbst Härtegründe wurden nicht weiter geprüft, obwohl Monika Smolarek nach Jahren der Angst um ihre Wohnung psychisch stark angeschlagen ist und ein ärztliches Attest vorgelegt hat.

Der Fall zeigt: Nur eine Gesetzesänderung kann die Lawine an – oft vorgetäuschten – Eigenbedarfskündigungen stoppen. Der Berliner Mieterverein fordert: Wer eine bewohnte Wohnung kauft, soll für dieses Mietverhältnis nur noch in Ausnahmefällen Eigenbedarf geltend machen können. Birgit Leiß

Eigenbedarfskündigungen werden von den Gerichten häufig durchgezogen, obwohl es Hinweise gibt, dass die Begründungen vorgeschoben sind



Foto: Sabine Mittermeier

SAMMELKLÄGEN

Verbraucherschutz ruft zur Teilnahme auf

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) weist auf zwei aktuelle Sammelklagen gegen Vodafone und Facebook hin, denen sich Betroffene aktuell kostenlos anschließen können.

Die Sammelklage gegen den Mobilfunkanbieter Vodafone dreht sich um eine einseitige Preiserhöhung im Jahr 2023 für DSL- und Internet-Kund:innen von 5 Euro im Monat, die aus Sicht der Verbraucherzentrale unzulässig war. Der Klage haben sich inzwischen mehr als 100 000 Betroffene angeschlossen, der Verband schreibt dazu: „Wir gehen von Millionen Betroffenen aus.“ Sich der Sammelklage anzuschließen ist noch mindestens bis Dezember möglich, die mündliche Verhandlung findet am 3. Dezember statt. Gefordert wird die Erstattung gezahlter Beiträge plus Zinsen.

Foto: pa/imageBROKER



Ist eine große Menge von Verbrauchern geschädigt worden, können Verbände gegen den Verursacher eine Sammelklage erheben, der sich die Betroffenen anschließen können

Die Sammelklage gegen die Social-Media-Plattform Facebook beziehungsweise deren Mutterkonzern Meta dreht sich um ein im Jahr 2021 bekannt gewordenes Datenleck, von dem ebenfalls Millionen Nutzer:innen betroffen sein könnten. Je nachdem, wie viele Daten einer Person öffentlich wurden, hält der Verband eine Entschädigung zwischen 100 und 600 Euro für angemessen. Die mündliche Verhandlung findet am 10. Oktober statt, mindestens bis Oktober kann man sich der Klage also noch anschließen.

Bei einer Sammelklage verklagt ein Verband nach einem Massen-

schaden ein Unternehmen. Geschädigte Verbraucher:innen können sich beim Bundesamt für Justiz für die Klage registrieren. Im Erfolgsfall erhalten Betroffene direkt eine Leistung (meist eine Zahlung). Bei einer Musterfeststellungsklage wie im Falle der Facebook-Klage trifft das Gericht Feststellungen, die für die Ansprüche der angemeldeten Verbraucher:innen gleichermaßen gelten. „Geschädigte müssen dann in einem zweiten Schritt ihre Ansprüche selbst durchsetzen – eventuell auch durch eine eigene Klage“, so die Verbraucherschützer:innen. *Katharina Buri*

■ Unter www.sammelklagen.de hat die Verbraucherzentrale alle laufenden Verfahren aufgelistet, darunter auch die gegen Vodafone und Facebook, und erklärt, wie man sich den Sammelklagen anschließen kann.

BBU-JAHRESBILANZ 2024

Die schwarzen Schafe sind immer die anderen



Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) versucht, Neubau-Optimismus zu verbreiten, obwohl der Trend weiterhin abwärts zeigt. Neue Mietregulierungen sollen nur „schwarze Schafe“ treffen.

„Mit mehr Geld weniger bauen“: BBU-Chefin Maren Kern prangert die Explosion der Baukosten an

Die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben im Jahr 2024 so viel investiert wie nie zuvor und rechnen auch im laufenden Jahr mit einem kräftigen Anstieg. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erwar-

ten, im Jahr 2026 insgesamt 7000 Wohnungen fertigstellen zu können. Grund für die Zuversicht sind die angekündigten Investitionssteigerungen des Senats, das Berliner Schneller-Bauen-Gesetz und der Bau-Turbo der Bundesregierung.

Die bisherige Entwicklung gibt aber wenig Anlass zu Optimismus. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Baufertigstellungen bei den BBU-Mitgliedern auf den niedrigsten Stand seit 2018 gesunken, die Zahl der Baubeginne sogar auf ein Zehnjahrestief. Die Baupreise sind in den letzten fünf Jahren um 50 Prozent gestiegen. „Mit immer mehr Geld können wir immer weniger bauen“, stellt BBU-Vorständin Maren Kern fest. Deshalb haben die von ihr vertretenen Unternehmen die Mieten im Jahr 2024 um 5 Prozent erhöht. „Wenn die Baupreise

explodieren, sind Mietanpassungen leider unvermeidbar“, so Kern. Die Forderungen nach einem Mietendeckel, einem Mietenstopp oder anderen Mietpreisbegrenzungen passen dem BBU nicht ins Konzept. „Wir wollen eine wirkungsvolle Mietregulierung gegen die schwarzen Schafe und nicht gegen alle Vermieter“, sagt Maren Kern. Die Unternehmen des BBU, der sich als Verband der sozialen Wohnungswirtschaft bezeichnet, würden sich gesetzesfrei verhalten, so Kern.

Beim Anklagen der schwarzen Schafe übersieht Kern allerdings den riesigen schwarzen Elefanten in ihren eigenen Reihen: Die Vonovia, das mit Abstand größte BBU-Mitglied, fiel in den letzten Jahren immer wieder mit deutlichen Gesetzesübertretungen auf. *Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

MIETENKONZEPT EINKASSIERT

Wieder Mieterhöhungen in Sozialwohnungen

Still und heimlich hat der Senat das Mietenkonzept für den sozialen Wohnungsbau einkassiert. So haben bis zu 35 000 Mieter:innen wieder Mieterhöhungen bekommen. Der Berliner Mieterverein (BMV) protestiert scharf.

Viele Sozialmieter:innen kamen ab April mit Mieterhöhungsschreiben in die BMV-Rechtsberatung. Eigentlich sollten solche Anstiege durch das Mietenkonzept des Senats ausgeschlossen sein.

Die Förderbedingungen des „alten“ sozialen Wohnungsbaus bis Baujahr 2001 erlauben zwar jedes Jahr zum 1. April eine Erhöhung der Monatsmiete um 0,1278 Euro pro Quadratmeter (ehemals 0,25 DM). Doch um die Sozialmieter:innen zu entlasten, hat der Senat erstmals 2008 mit einem Mietenkonzept diese Erhö-

hung ausgeschlossen. Stattdessen wurde der Erhöhungsbetrag aus der Berliner Landeskasse an die Vermieter:innen bezahlt.

So sollte es auch 2025 sein. Im Doppelhaushalt 2024/25 ist ausdrücklich festgehalten, dass die förderbedingten Mieterhöhungen auch 2025 ausgesetzt werden. Auch im Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gab es keinen Hinweis, dass das nicht mehr gelten sollte. Erst auf Nachfrage des MieterMagazins bestätigte die Pressestelle: „Im Landeshaushalt sind die für das Jahr 2025 erforderlichen finanziellen Mittel für ein Mietenkonzept vorgesehen, die Mittel sind aber aufgrund der angespannten Haushaltslage gesperrt.“

Der BMV kritisiert das Vorgehen scharf: „Ausgerechnet den Sozialmieter:innen greift der Senat jetzt



Foto: Christian Muhrbeck

in die Tasche, um seine schlechte Haushaltplanung auszugleichen“, sagt BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz. Sparmaßnahmen sollten nicht auf dem Rücken derjenigen durchgeführt werden, die Schutz benötigen. „Mehr denn je brauchen wir in der Mietenkrise eine Deckelung der Mieten. Der Berliner Senat sollte alle dafür notwendigen Mittel ergreifen – und nicht bereits bestehende Unterstützungen auch noch abschaffen“, verlangt Hamann-Onnertz. Im Jahr 2011 hat die Berliner Regierung schon einmal das Mietenkonzept aufgehoben. Nach Protesten wurde es 2012 wieder eingeführt.

Jens Sethmann

Trotz gegenteiliger Ankündigung greift der Berliner Senat den Mietenden von Sozialwohnungen wieder in die Tasche

Anzeige

Stresst dein Vermieter?
Wir stressen zurück!

mit dem Bezahlbare-Mieten-Gesetz!



Das grüne Bezahlbare-Mieten-Gesetz schafft bezahlbaren Wohnraum für alle – statt nur für Menschen mit viel Geld. Es zwingt Vermieter*innen ihre Wohnungen in Schuss zu halten. Und: Wer mindestens 50 Wohnungen besitzt, muss auch einen Teil davon sozial vermieten und mehr Verantwortung übernehmen.

Statt Profitgier:
Echte bezahlbare Wohnungen!

Statt Verantwortungslosigkeit:
Faire Mieten und Transparenz!

Statt Schimmel und kaputten Fahrstühlen:
Rücklagen für Instandhaltung!

Denn Eigentum muss wieder verpflichten – vor allem auf dem Wohnungsmarkt! Und wer sich nicht an die Regeln hält? Der muss seine Wohnungen verkaufen und fliegt vom Markt.

Mit dem Bezahlbare-Mieten-Gesetz wird dein Zuhause wieder bezahlbar.



Dein Zuhause:
wieder bezahlbar!
gruene-fraktion.berlin



TEMPELHOFER FELD

Die Randbebauung wird zur fixen Idee

Der städtebauliche Ideenwettbewerb zum Tempelhofer Feld ist entschieden: Vier der sechs prämierten Entwürfe sehen keinerlei Bebauung vor. Dennoch verfolgt der Senat unbeirrt seine Vision von einer „behutsamen Randbebauung“.

Nach den Bürger:innen, die sich im letzten Jahr in einem Dialogprozess mit großer Mehrheit gegen eine Bebauung des Tempelhofer Feldes ausgesprochen hatten, erteilen nun auch die Fachleute aus Architektur und Landschaftsplanung dem Senatsvorhaben eine Absage. Nur zwei der sechs Arbeiten schlagen eine Bebauung am Tempelhofer Damm vor. 2400 Wohnungen könnten so entstehen – nur halb so viele, wie sich der Senat bei seinem ursprünglichen Plan von 2014 erhofft hatte, und meilenweit davon entfernt, die Lösung für die Berliner Wohnungsnot darzustellen. „Eine erneute Klatsche für den Senat“ nennt das Michael Efler, Sprecher für Stadtentwicklung der Linksfraktion. Sein Fachkollege von der Grünen-Fraktion, Julian Schwarze, erklärt: „Der Senat ist mit seiner Strategie gescheitert, durch einen teuren Wettbewerb eine Bebauung des Tempelhofer Feldes zu legitimieren.“

Der Senat hat sich hingegen in die Randbebauung regelrecht verbissen – trotz der eindeutigen Signale aus der Bevölkerung und der Fachwelt. Der Wettbewerb war völlig unverbindlich. „Ziel war es, keine vorgefertigten Antworten zu präsentieren, sondern Raum für mutige, überraschende und auch unbequeme Ideen zu geben“, so Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD). Es wurde kein Siegerentwurf gekürt, sondern sechs gleichwertige Preise vergeben. Das ermöglicht dem Senat, sich die ihm passenden Ergebnisse herauszuwickeln. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) erklärte, er sei weiterhin für eine Bebauung und strebe „vielleicht schon 2026“ eine Volksbefragung an. Senator Gaebler

Fotos: Christian Muhrbeck



Auch immer neue Wettbewerbe liefern Bausenator Gaebler für das Tempelhofer Feld kein Ergebnis nach seinem Geschmack

kündigt an, das Tempelhofer-Feld-Gesetz, das seit dem Volksentscheid von 2014 die Freihaltung des Feldes vorschreibt, zu ändern.

Das ruft den Widerspruch der Wettbewerbsteilnehmer hervor: „Unsere Entwürfe dürfen nicht als Vorwand genutzt werden, um das Gesetz zu ändern und eine Randbebauung auf dem Feld durchzusetzen“, erklären die vier Preisträger-Teams, die keine Bebauung vorgeschlagen haben.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz BUND verlangt, das Feld als „großen natürlichen Kühlschrank“ zu schützen, anstatt „immer neue Planungsschleifen zu drehen“. „Die Mietentwicklung über Neubau dämpfen zu wollen, ist ein absurdes Vorgehen“, erklärt BUND-Geschäftsführerin Gabi Jung. Ihr Fazit: „Naturschutz und Lebensqualität sollen büßen für das Versagen in der Mietenfrage.“
Jens Sethmann

RUNDFUNKBEITRAG Wer wird befreit?



Illustration: pa/Kostas Koufogi

Verbraucher mit einem geringen Einkommen können sich unter gewissen Voraussetzungen vom Rundfunkbeitrag befreien lassen. Darauf weist die Verbraucherzentrale Hamburg hin.

■ www.nd-aktuell.de/aktuelle/article/1192746.gez-rundfunkbeitrag-gruende-fuer-befreiung.html
Grund für eine Befreiung ist unter anderem der Bezug folgender Sozialleistungen:
■ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§ 41 ff. SGB XII), Hilfe zum Lebensunterhalt (§ 27 ff. SGB XII),

■ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und der Blindenhilfe.

Einen Nachweis über den Bezug einer Sozialleistung stellt die Sozialbehörde aus. Wohngeld allein reicht für eine Befreiung nicht.

Der Umzug in ein Pflegeheim berechtigt allerdings zur Abmeldung vom Rundfunkbeitrag, da Bewohner dort nicht beitragspflichtig sind. Nötig ist nur ein Nachweis des Pflegeheims. Studierende, die Bafög erhalten und nicht bei den Eltern wohnen, können sich ebenso befreien lassen wie Menschen, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld erhalten. Menschen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 sowie Blinde (60 GdB) und vollkommen Gehörlose müssen nur ein Drittel des Beitrages zahlen. Im Schwerbehinderausweis muss in diesem Fall das Merkzeichen „RF“ stehen.
VZ Hamburg/nd

VORKAUFRECHT VERPASST

Fahrlässiges Pingpong

Eine der wenigen Möglichkeiten, das Vorkaufsrecht wahrzunehmen, hat der Senat beim Haus Warschauer Straße 25, Ecke Kopernikusstraße 6 verstreichen lassen. Die engagierten Mieter:innen sind somit einer weiteren Runde der Spekulation ausgesetzt.

Seit Jahren müssen die maroden Balkone am Eckhaus mit Balken abgestützt werden – ein beliebtes Fotomotiv bei Touristen. Für die Mieter:innen ist der vernachlässigte Zustand des Hauses aber eine große Belastung. 13 Wohnungen stehen leer.

Beim Verkauf des Gebäudes hätte das Land Berlin im Juni die Gelegenheit gehabt, das Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen und anschließend eine sozialverträgliche Sanierung durchzuführen. Doch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen konnten sich nicht einigen, welches landeseigene Unter-

nehmen mit welchem Geld in den Kaufvertrag eintreten sollte. Die geplante Übernahme durch die Berlinovo, die das Haus anschließend an eine Genossenschaft weiterreichen sollte, scheiterte kurz vor Ablauf der Frist. Eine andere Wohnungsbau- gesellschaft ließ sich nicht mehr finden. Bedauerlich ist das auch deshalb, weil Berlin den aufgerufenen Kaufpreis um rund 30 Prozent auf den Verkehrswert hätte reduzieren können. Die Erwerbskosten wären dadurch für Berlin um etwa eine Million Euro niedriger gewesen. „So hätte das Land ein deutliches Signal gesetzt, dass es spekulativen Grundstücksge- schäften auf Kosten der Mieter:innen nicht machtlos zusieht“, so der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt. „Es kann nicht sein, dass man die wenigen Chancen für die Ausübung des Vorkaufsrechts verstreichen lässt“, sagt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. „Das

Foto: Christian Muhrbeck



Verwaltungs-Hick-
hack verhinderte
die Chance, durch
den Vorkauf dieses
Hauses ein Signal
gegen die Speku-
lanten zu setzen

grenzt an Fahrlässigkeit gegenüber der Wohnbevölkerung in den Milieuschutzgebieten.“ Florian Schmidt will die neuen Eigentümer:innen nun in die Pflicht nehmen: „Sie haben sehenden Auges eine Immobilie zum überteuerten Preis erworben und werden sich mit den Instrumenten der Bauaufsicht, des sozialen Erhaltungsrechts und der Zweckentfremdung vertraut machen müssen.“
Jens Sethmann

BEARBEITUNGSZEIT WBS

Krasse Unterschiede in den Bezirken

Bis zu 16 Wochen musste man in Berlin 2024 auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) warten. Würde ein vereinfachtes Verfahren helfen?

Wer einen WBS beantragt, braucht Geduld

Ziemlich fix geht es in Tempelhof-Schöneberg, wie eine Anfrage im Abgeordnetenhaus ergab. 2024 brauchte das Wohnungsamt durchschnittlich drei Wochen für die Be-

arbeitung. In Reinickendorf und Friedrichshain-Kreuzberg dauerte es nur eine Woche länger. Schlusslicht mit 16 Wochen war Lichtenberg. Weit abgeschlagen mit neun Wochen folgen Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Eine Sprecherin von Lichtenbergs Stadträtin für Soziales und Bürgerdienste, Catrin Goksch (CDU), begründet die lange Wartezeit mit einem deutlichen Anstieg der Antragszahlen. Doch ein Blick auf die Zahlen zeigt: Spitzenreiter Tempelhof-Schöneberg hatte mit 7637 Anträgen wesentlich mehr zu bewältigen als Lichtenberg (5930). Inzwischen (Stand Juni 2025) habe sich die Bearbeitungszeit auf acht Wochen verkürzt, heißt es in Lichtenberg. Man habe den Bereich personell verstärkt.



Foto: Birgit Leiß

Linken-Abgeordneter Niklas Schenker, der die Anfrage gestellt hat, hält die teilweise sehr langen Bearbeitungszeiten für eine Zumutung: „Die Mieter:innen haben einen Anspruch darauf, dass sie schnell und unkompliziert einen WBS ausgestellt bekommen.“ Warum könnte man nicht beispielsweise auf die Vorlage der Meldebescheinigung verzichten? Das wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ebenso zurück wie den Vorschlag, dass der WBS drei Monate nach Antragstellung automatisch als genehmigt gelten soll, wenn er bis dahin nicht bearbeitet wurde. Rechtlich sei das nicht zulässig.

Der Senat setzt stattdessen auf die Digitalisierung. Seit Oktober 2024 kann der WBS online beantragt werden.

Birgit Leiß

DIE **KONTER-REFORM**

Die schwarz-rote Regierung will bei den Wohnkosten sparen – zu Lasten der Armen

Foto: pa/ASSOCIATED PRESS



Die Regierung Merz kündigte eine härtere Gangart beim Bürgergeld an – Kritiker sehen einen Frontalangriff auf den Sozialstaat

Die geplante Bürgergeldreform wird weitreichende Auswirkungen haben – für die Betroffenen, aber auch für den Zusammenhalt der Gesellschaft insgesamt. Ausgerechnet in einer Zeit, wo immer mehr Menschen finanziell zu kämpfen haben, will die schwarz-rote Koalition im Bund den Ärmsten der Armen in die Tasche greifen. Von einem Frontalangriff auf den Sozialstaat sprechen Armutsforscher. Seit Wochen wird Stimmung gemacht mit Berichten über Leistungsbeziehende, die keine Lust zum Arbeiten hätten und denen angeblich die Villa am Starnberger See vom Amt bezahlt wird. Solidarität, etwa mit den Geflüchteten aus der Ukraine, wird offenbar zu einem Luxus, den man sich nicht mehr leisten will.

Fakt ist: Die Kosten für das Bürgergeld sind 2024 auf einen Höchststand von 46,9 Milliarden Euro geklettert. Das sind 4 Milliarden mehr als im Vorjahr. Das hat verschiedene Gründe, vor allem eine Anhebung des Regelsatzes – der aber nach Berechnungen des Paritätischen Gesamtverbandes immer noch fast 300 Euro unter dem Existenzminimum liegt und auch vom Bundesverfassungsgericht mehrfach als zu niedrig gerügt wurde. Zudem ist nach Einführung des Bürgergeldes 2023 die Anzahl der Haushalte gestiegen. Knapp 20 Milliarden Euro – also fast die Hälfte der Leistungen – entfallen auf die Kosten der Unterkunft, sprich Miete und Heizung. Hier liegen die Gründe für den Anstieg auf der Hand: Mieten und

Energiekosten sind regelrecht explodiert. Die sogenannten Angemessenheitsgrenzen, also die Mietsätze, die das Jobcenter maximal übernimmt, unterscheiden sich je nach Kommune. In Berlin werden für

Harte Sanktionen, mehr Pflichten

einen Single-Haushalt derzeit maximal 449 Euro übernommen, bei einem Zweipersonenhaushalt sind es bis zu 543 Euro, jeweils bruttokalt. Das Bürgergeld, dass in der Zeit der Ampel-Koalition die Hartz-IV-Gesetzgebung aus der Ära Schröder ablöste, stand von Anfang an in der Kritik. Es sei zu großzügig und setze zu wenig Anreize, eine Arbeit



Foto: Nils Richter

Der Kanzler findet das Bürgergeld zu hoch, um Anreize für eine Arbeit zu setzen

aufzunehmen, sagt Kanzler Friedrich Merz. Die schwarz-rote Koalition will die Leistung nun zu einer „Grundsicherung für Arbeitssuchende“ umbauen. Die Eckpfeiler wurden im Koalitionsvertrag vereinbart: harte Sanktionen und stärkere Mitwirkungspflichten. „Wenn jemand nachweislich wiederholt einen zuminutbaren Job nicht annimmt, obwohl er offenkundig arbeiten kann, dann bekommt er auch kein Bürgergeld mehr“, stellte Carsten Linemann, CDU-Generalsekretär, klar. Was das an Einsparungen bringt, ist umstritten. Zum einen gibt es nur eine kleine Gruppe von „Totalverweigerern“, also Menschen, die nicht zu Terminen erscheinen und Jobangebote ablehnen. Schon jetzt ist in diesen Fällen eine Kürzung der Leis-

tungen möglich. Zudem – und das wird in der Debatte oft vergessen – stehen von den insgesamt 5,4 Millionen Menschen mit Bürgergeldbezug viele dem Arbeitsmarkt gar nicht zur Verfügung. Kinder, Kranke und Behinderte machen 1,5 Millionen aus. Von den verbleibenden 3,9 Millionen theoretisch Erwerbsfähigen sind 20 Prozent Aufstocker, das heißt, sie haben einen Job, bekommen aber ergänzend Bürgergeld, weil das, was sie verdienen, nicht zum Leben reicht. Weitere 30 Prozent stehen dem Arbeitsmarkt vorübergehend nicht zur Verfügung, weil sie an Weiterbildungen teilnehmen oder in 1-Euro-Jobs beschäftigt sind. Und selbst von den dann noch verbleibenden 1,9 Millionen Menschen hat ein großer Teil sogenannte Vermittlungshemmisse, etwa

Wie viele sind vermittelbar und arbeitsfähig?

hohes Alter, unzureichende Sprachkenntnisse oder muss ein Kind unter drei Jahren betreuen. Zum anderen hat das Bundesverfassungsgericht mehrfach entschieden, dass eine komplette Streichung aller Leistungen verfassungswidrig ist. Das Recht auf eine menschenwürdige Grundsicherung gilt auch für Totalverweigerer.

Unbestritten ist: Es gibt Missbrauch. Doch mit schärferen Sanktionen trifft man nicht diejenigen, die sich durch das System mogeln, sondern alle. Also auch die Alleinerziehende, die ihr krankes Kind zum Arzt bringen musste und darüber vergessen hat, den Termin im Jobcenter abzusagen. Weitere Einsparungen verspricht sich die Regierung, indem sie die Geflüchteten aus der Ukraine



Foto: Sabine Mittermeier

vom Bürgergeld ausschließt. Kanzler Merz wollte ihnen ursprünglich sämtliche Leistungen streichen, was allerdings einen Aufschrei der Empörung ausgelöst hat, auch in den Reihen der SPD. Nun steht zur Diskussion, dass neu (seit dem 1. April) Eingereiste die (wesentlich niedrigeren) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten.

Als zweite große Einsparmöglichkeit hat Merz die Kosten der Unterkunft im Visier, wie er in einem Interview äußerte: Es gebe Fälle, wo „Luxusmieten“ von bis zu 20 Euro pro Quadratmeter vom Staat bezahlt würden. Anfang August holte er zu einem neuen Paukenschlag aus und brachte bundesweit einheitliche Pauschalen für die Übernahme der Wohnkosten ins Spiel. Das würde bedeuten, dass in München oder Hamburg die gleiche Höchstmiete gilt wie in einem Dorf in Mecklenburg-Vorpommern. Außerdem soll die bislang geltende einjährige Karentzeit entfallen: Bisher wird im ersten Jahr des Leistungsbezugs die tatsächliche Miete (ohne Heizkosten) übernommen, auch wenn sie die Angemessenheitsgrenze überschreitet. Das soll den Betroffenen zum einen die Möglichkeit geben, sich auf die Jobsuche zu konzentrie-

Der geplante Spar-katalog wird neue Ukrainegeflüchtete in besonderem Maß treffen

■ Der Berliner Mieterverein bietet eine Beratung an zu den Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger. Eine Beratung zu Bürgergeldbescheiden findet dort nicht statt. Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260



Foto: pa/Revierfoto

„Die Gerichte urteilen, dass das Existenzminimum gesichert sein muss.“

Bärbel Bas,
Bundesarbeitsministerin



Foto: Sabine Mittermeier

„Viele Bürgergeldbeziehende haben nicht die Kraft und nicht die Ressourcen, um vor Gericht zu ziehen.“

Julian Hözel,
Rechtsanwalt



Foto: pa/IPPON

Hartz IV hat dem Agenda-2010-Erfinder Gerhard Schröder auch bei vielen seiner Anhänger keinen Applaus eingebracht, bei Einführung des Bürgergelds 2023 gab es Proteste durch andere staatlich alimentierte Gruppen

Pures Profitinteresse von Investoren und Geschäftspraktiken wie das „Hartz-IV-Modell“ sind für Mieter:innen eine ständige Bedrohung

ren, zum anderen weiß man, dass es unrealistisch ist, von einem Monat zum anderen eine günstigere Wohnung zu finden. Ein Teil der derzeit durch die Medien geisternden Geschichten von Singles, die auf Kosten des Amts in einer 100 Quadratmeter großen Wohnung leben, ist mit dieser Ausnahme zu erklären. Ansonsten nennt das Gesetz klar definierte Härtefälle, bei denen eine Überschreitung der Höchstsätze um 10 oder 20 Prozent akzeptiert wird – etwa bei über 60-Jährigen, bei schwerer Krankheit oder bei Familien, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Schließlich macht es keinen Sinn, die verwitwete Rentnerin zum Umzug zu zwingen, wenn die neue, kleinere Wohnung genauso viel kosten würde wie die langjährige Familienwohnung.

Von einer zu großzügigen Handhabung dieser Regelung kann nach Erfahrung von Beratungsstellen keine Rede sein. Im Gegenteil: Häufig würden die Härtegründe nicht ausreichend geprüft, so Michael Breitkopf von der Sozialberatung Friedrichshain. Wer sich vor dem Sozialgericht dagegen wehrt, bekommt nicht selten recht, erklärt Rechtsanwalt Julian Hölzel, der im Auftrag des Berliner Mietervereins eine So-

Foto: pa/SZ Photo



zialrechtsberatung durchführt. Häufig wird dann entschieden, dass die tatsächlichen Wohnkosten übernommen werden müssen. Die abstrakten Richtwerte der AV (Ausführungsvorschrift) Wohnen in Berlin werden vom Gericht ohnehin als unbedeutlich eingestuft. Die AV Wohnen sei kein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen, urteilten mehrere Instanzen, zuletzt das Bundessozialgericht (BSG vom 3. September 2020 – B 14 37/19). Seitdem werden die (höheren) Werte der Wohngeld-Tabelle

Die „Wohnkosten-Lücke“ wird größer

plus ein Aufschlag von zehn Prozent als Grundlage genommen. So kommt man zum Beispiel bei einem Einpersonen-Haushalt auf eine Obergrenze von 562 Euro bruttokalt. Das Problem, so Hölzel: Viele Bürgergeld-Beziehende haben nicht die Kraft oder die Ressourcen, vor Gericht zu ziehen. Die Folge: Immer mehr Menschen müssen einen Teil der Miete aus eigener Tasche zahlen. 2024 waren das 12,6 Prozent aller Bürgergeld-Haushalte – durchschnittlich 116,17

Euro mussten sie dafür aufbringen. Bei der Gruppe der Alleinerziehenden waren es sogar 13,6 Prozent mit durchschnittlich 130,95 Euro. Diese „Wohnkostenlücke“ wird von Jahr zu Jahr größer. „Die Menschen werden damit systematisch in die Verschuldung bis hin zur Zwangsräumung getrieben“, sagt Breitkopf. Wenn es nun künftig auch noch möglich sein soll, die Kosten der Unterkunft komplett zu streichen, werden von staatlicher Seite Obdachlose produziert – die dann oft zu Tagessätzen von 70 Euro und mehr, wegen fehlender anderer Möglichkeiten in Pensionen untergebracht werden müssen. Denn die Kommunen sind verpflichtet, Wohnunglosen eine Unterkunft zu stellen. SPD-Vorsitzende und Bundesarbeitsministerin Bärbel Bas (SPD) machte Mitte Mai klar, dass dies keine Lösung ist. Denn neben deren wirtschaftlicher Unsinnigkeit – man streicht die Kosten der Unterkunft und finanziert den wesentlich teureren Pensions-Aufenthalt – gibt es auch einen klaren juristischen Vorbehalt. Bärbel Bas: „Das Existenzminimum muss gesichert werden – das sagen die Gerichte.“ Was folgt daraus? Gibt es andere Möglichkeiten, Kosten einzusparen? Der Berliner Mieterverein (BMV)

Foto: Christian Muhrbeck



„So lange der Wohnungsmarkt so unreguliert ist, werden die Kosten weiter steigen.“

Ulrike Hamann-Onnertz,
BMV-Geschäftsführerin

Foto: IRS/Andreas Paßens



„Auf Spargel kann ich verzichten, wenn er zu teuer geworden ist, auf die Wohnung nicht.“

Matthias Bernt,
Leibniz-Institut

Foto: Grit Germhardt



„Der Staat soll Vermieter:innen endlich wirksame Grenzen setzen.“

Melanie Weber-Moritz,
DMB-Präsidentin

fordert seit langem mietpreisrechtliche Regularien, um den ungebremsten Höhenflug der Mieten zu stoppen. Es sei absurd, so Ulrike Hamann-Onnertz von der BMV-Geschäfts-führung, dass der Staat immense Summen ausgibt, um die hohen

Mietpreisregulierung statt Subjektförderung

Mieten der Immobilienunternehmen zu zahlen, statt endlich für wirksame Regularien zu sorgen und bezahlbare Wohnungen zu bauen. Eine Schärfung der Mietpreisbremse, ein bundesweiter Mietendeckel, eine Senkung der Kappungsgrenze bei Miet erhöhungen – all das würde allen Mietenden zugute kommen. „So lange der Wohnungsmarkt so unreguliert ist und solange man weiter

DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Es sei keine Lösung, denjenigen die Gelder zu kürzen, die ohne staatliche Hilfe keine Bleibe finden. „Was wir brauchen, sind Investitionen in die Schaffung und den Erhalt bezahlbarer Wohnungen sowie eine scharfe Mietpreisbremse inklusive empfindlicher Geldbußen bei Verstößen, die Ahndung des Mietwuchers sowie einen Mietenstopp im Bestand.“

Das Pferd werde von hinten aufgezäumt, sagt auch Matthias Bernt vom Leibniz-Institut für raumbezogene Sozialforschung. „Die Wohnkosten sind ja nicht deswegen gestiegen, weil alle dank wirtschaftlicher Entwicklung in Saus und Braus leben, sondern weil Investoren mit hohen Renditeerwartungen auf den Markt drängen und es gleichzeitig nicht genügend Sozialwohnungen



Foto: Sabine Mittermeier

auf die Subjektförderung setzt, werden die Kosten weiter steigen“, sagt Ulrike Hamann-Onnertz. Ganz ähnlich sieht es der Deutsche Mieterbund (DMB). „Der Staat sollte Vermieter:innen endlich wirksame Grenzen setzen und für ausreichend bezahlbaren Wohnraum und angemessene Mieten sorgen“, so

gibt.“ Hier sei auch die Lösung des Problems zu suchen, betont der Wohnungsmarktforscher: „Auf Spargel kann ich verzichten, wenn er zu teuer geworden ist, auf die Wohnung nicht.“ Über Subjektförderung finanziere man hohe Mieten und unterstütze das Modell der Finanzinvestoren. Auch die



„Auch Flüchtlingsunterkünfte müssen der Mietpreisbremse unterliegen.“

**Axel Lipinski-Mießner,
Geschäftsführer des Rings
Deutscher Makler**

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

Hartz IV? Grundsicherung? Sozialhilfe?

Dass es einen Rechtsanspruch auf Hilfe in Notlagen gab, wurde erstmals 1969 mit der Einführung des Bundessozialhilfegesetzes unter der sozialliberalen Koalition festgeschrieben. Lange Zeit galt: Wer arbeitslos wurde und vorher sozialpflichtig beschäftigt war, bekommt Arbeitslosengeld, alle anderen Sozialhilfe. Mit der Hartz-IV-Reform 2005 wurde beides zusammengelegt. Wer seine Arbeit verlor, rutschte nach einem Jahr in das sogenannte Arbeitslosengeld II, umgangssprachlich auch Hartz IV genannt. Die Reform war zentraler Bestandteil der von dem damaligen Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) initiierten „Agenda 2010“. Der Namenspate des Gesetzes war Peter Hartz, ein Ex-Volkswagen-Manager, unter dessen Leitung eine Kommission die neuen Regelungen erarbeitete. Mit Hartz IV – die IV bezeichnet die vierte Stufe des Reformgesetzes – wurde der Druck auf Arbeitslose erheblich erhöht. „Fordern und Fördern“ war die Devise. Wer sich nicht nachweislich um Arbeit bemühte, konnte mit Sanktionen, sprich Kürzung der Leistungen, bestraft werden. Die Miete wurde erstmals bis zu einer definierten Angemessenheitsgrenze übernommen. Vorher gab es eine Pauschale für den gesamten Lebensunterhalt. Voraussetzung für den Bezug von Hartz IV war die körperliche Leistungsfähigkeit, mindestens drei Stunden am Tag arbeiten zu können.

Als zweites Novum gab es die Grundsicherung im Alter. Sie ist für diejenigen bestimmt, deren Altersrente nicht reicht oder die eine Erwerbsminderung haben. Wer weder Hartz IV noch die Grundsicherung im Alter bekommt und seinen Lebensunterhalt nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen bestreiten kann, hat Anspruch auf Sozialhilfe („Hilfe zum Lebensunterhalt“). Für die Wohnkosten gelten bei Grundsicherung und Sozialhilfe ebenfalls die AV („Ausführungsvorschriften“) Wohnen mit ihren Angemessenheitsgrenzen.

Der Wechsel von Hartz IV hin zum Bürgergeld gilt als eine der größten Sozialreformen der letzten Jahrzehnte. Eingeführt wurde es von der Ampel-Koalition unter Bundeskanzler Olaf Scholz zum 1. Januar 2023. Die wesentlichen Änderungen: eine Anhebung der Regelsätze, einen höheren Freibetrag für das Vermögen und die Einführung einer einjährigen Karenzzeit für die Mietübernahme. Neuen Bürgergeld-Beziehenden wird damit zwölf Monate lang ohne weitere Prüfung die tatsächliche Miete bezahlt. Erst danach fordert das Jobcenter zur Kostensenkung auf, wenn die Miete den Höchstsatz überschreitet.

Ursprünglich sollte es außerdem weniger Druck auf Arbeitssuchende geben. Doch nach anhaltender Kritik wurden die Sanktionsmöglichkeiten verschärft. Seit März 2024 gilt: Wenn jemand die Aufnahme einer zumutbaren Arbeit verweigert, kann das Bürgergeld für maximal zwei Monate komplett gestrichen werden.

Bürgergeld ist beim Jobcenter zu beantragen, Sozialhilfe sowie die Grundsicherung im Alter beim Sozialamt.
bl

Verschuldung und finanzielle Not gehören zum Alltag

„Wie geht es den Menschen im Bürgergeldbezug?“ Dieser Frage geht eine Studie des Vereins „Sanktionsfrei e.V.“ nach und lässt dabei die Betroffenen selber zu Wort kommen. 1014 Personen wurden für die im Juni 2025 veröffentlichte Studie befragt – mit zum Teil erschreckenden Ergebnissen. Die öffentliche Debatte mit den vielen Klischees und Stigmatisierungen geht an den Betroffenen nicht spurlos vorüber, so Autorin Gesine Höltmann. Sie ist wissenschaftliche Mitarbeiterin bei Sanktionsfrei und Gastwissenschaftlerin am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB). So schämen sich 42 Prozent der Befragten dafür, dass sie Bürgergeld beziehen. Nur 12 Prozent fühlen sich zur Gesellschaft zugehörig. 72 Prozent sagen, dass der monatliche Regelsatz von 563 Euro nicht ausreicht, um ein würdevolles Leben zu führen. Schon eine hohe Stromnachzahlung bringt die Menschen in existenzielle Nöte. 28 Prozent geben an, sich verschulden zu müssen, um das tägliche Leben bewältigen zu können. 72 Prozent haben Angst vor weiteren Verschärfungen, insbesondere der Möglichkeit eines vollständigen Leistungsentzugs. 28 Prozent machen sich Sorgen, obdachlos zu werden.

Und so würden denn auch gerne drei Viertel vom Bürgergeld unabhängig werden. Allerdings: Nur 26 Prozent sind zuversichtlich, dass das gelingen kann. Eine Zahl sollte uns allen zu denken geben: 82 Prozent sagen: Vielen Menschen ist gar nicht klar, wie schnell sie selbst ins Bürgergeld rutschen und auf Leistungen angewiesen sein können.

bl

Privatisierung hat nach Bernts Überzeugung wesentlich zu den Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt beigetragen. Unternehmen wie Adler und Vonovia haben vor Jahren billige Bestände aufgekauft und sie gezielt an Hartz-IV-Beziehende vermietet – exakt zum Höchstsatz der KdU. Damit, so Matthias Bernt, ließ sich eine auskömmliche Rendite erzielen: „Man hat eine Mieterschaft,

die nicht aufmuckt und das Geld kommt – sozusagen mit Sicherheitsgarantie – vom Amt.“ „In dem Moment, wo der Markt anzug und die Wohnungen plötzlich heiß begehrt waren, hat man sie energetisch saniert und entsprechend teurer vermietet. „Hartz-IV-Geschäftsmodell“ nennt Bernt diese Praxis. Beispiel: die Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg. Einst im kommunalen

unterkünfte. Bisher sind diese ausdrücklich von der Bremse ausgenommen. Das birgt das Risiko, so schreibt Lipinski-Mießner, dass „private Vermieter – insbesondere Immobilienfirmen, darunter auch ausländische Investmentgesellschaften – überhöhte Mieten verlangen“. So habe ein Immobilienmakler in einem Fall aus Elmshorn in Schleswig-Holstein dem Sozialamt eine Dreizimmerwohnung



Fotos: Sabine Mittermeier

Bestand wurde Berlins ärmste Siedlung 2016 an die Deutsche Wohnen verkauft. Es bedurfte harter Auseinandersetzungen der dort Wohnenden mit ihrem Vermieter, um für die teure Modernisierung wenigstens eine teilweise Deckung der Kosten zu erzielen.

Kommunen gezwungen, „Mondpreise“ zu zahlen

Nicht nur die Kosten der Unterkunft beim Bürgergeld, auch die Ausgaben zur Unterbringung Wohnungsloser oder Geflüchteter sind in die Höhe geschossen. Auch hier nutzen private Vermieter:innen die Notlage der Kommunen gnadenlos aus, kritisiert sogar der Ring Deutscher Makler (RDM) und gibt damit zu erkennen, dass auch das Wohnungsvermittlungsgewerbe die zunehmende Abzocke auf Kosten der Steuerzahler nicht länger hinnehmen will. In einem Beitrag für „Das Grundeigentum“, Zeitschrift des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. und des RDM fordert Axel Lipinski-Mießner, Rechtsanwalt und Geschäftsführer des RDM, eine Reform zur Anwendung der Mietpreisbremse auf Flüchtlings-

familien. Bisher sind diese ausdrücklich von der Bremse ausgenommen. Das birgt das Risiko, so schreibt Lipinski-Mießner, dass „private Vermieter – insbesondere Immobilienfirmen, darunter auch ausländische Investmentgesellschaften – überhöhte Mieten verlangen“. So habe ein Immobilienmakler in einem Fall aus Elmshorn in Schleswig-Holstein dem Sozialamt eine Dreizimmerwohnung

■ Download der Studie unter:
sanktionsfrei.de/studie25

Mit möblierten Kurzzeitvermietungen lässt sich die Mietpreisbremse umgehen

■ BMV-Info 169
„Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung“ unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter



Foto: Christian Muhrbeck

MIETPREISBREMSE

Verlängert, aber nicht verbessert

Die Bundesregierung hat die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert. Sie wäre sonst Ende 2025 ersatzlos ausgelaufen. Die dringend notwendigen Verbesserungen kommen erst 2027 – vielleicht auch gar nicht.

„Noch viel zu tun, ►
bis die Mietpreisbremse
ihrem Namen gerecht
wird“: Wibke Werner,
BMV-Geschäftsführerin

„Die Mietpreis- ►
bremse bleibt Zwischen-
lösung, bis sich die
Märkte beruhigt haben“:
Jan-Marco Luczak, CDU-
Abgeordneter aus Berlin

Aufatmen bei Mieter:innen: Die Mietpreisbremse bleibt bestehen. „Die Verlängerung ist ein wichtiger erster Schritt, doch bleibt noch viel zu tun, damit die Mietpreisbremse ihrem Namen wirklich gerecht werden kann“, erklärt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV). Nach wie vor verhindern zahlreiche Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten, dass die Bremse spürbar wirkt. Der



Foto: Sabine Mittermeier

BMV fordert, dass höhere Mieten der Vormieter:innen und Modernisierungsmaßnahmen keine Ausnahmen mehr darstellen. Außerdem sollten nur noch Neubauten, die bis zu drei Jahre alt sind, von der Mietpreisbremse freigestellt werden. Aktuell gilt die Bremse nicht für Wohnungen, die ab 2014 erstmals bezogen worden sind. „Die Mietpreisbremse muss endlich auch auf die möblierte Kurzzeitvermietung anwendbar werden“, verlangt Wibke Werner. Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch haben das einzige Ziel, die Mietpreisbremse zu umgehen und völlig überhöhte Mieten zu fordern. Vermieter:innen versuchen mit immer neuen Winkelzügen Schlupflöcher zu finden. Der neueste Schrei ist, dass Mieter:innen vor Vertragsabschluss schriftlich bekunden müs-

Zehn Jahre mit gebremster Wirkung

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt. Im Grundsatz darf die Miete bei Wiedervermietungen höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Sie gilt aktuell in 492 Städten und Gemeinden, für die das jeweilige Bundesland einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat. Berlin gehört dazu. Mieter:innen müssen zu hohe Mieten schriftlich gegenüber den Vermieter:innen „rügen“. Leider scheuen viele davor zurück. Mit Hilfe des BMV kann man aber viele Verstöße gegen die Mietpreisbremse juristisch abwehren. „Es gibt hier natürlich schon längst entsprechende Rechtsprechung – das Problem ist seit längerem bekannt, und die Umgehungspraxis ist ausgeufert“, sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Wer sich gegen Verstöße wehrt, hat gute Erfolgsaussichten.“

js

sen, dass sie die Wohnung nur für ein Jahr benötigen. In mehreren Fällen sollten Mieter:innen bereits beim Unterschreiben des Mietvertrags eine Kündigung nach einem Jahr Mietzeit erklären.

Homeoffice-Nutzung kostete extra

Immer öfter kommt es auch zu teilgewerblichen Vermietungen, obwohl die Mieter:innen nur ganz normale Wohnungen anmieten wollen. So verlangt eine Vermieterin in Friedrichshain per Zusatzvertrag Mietzuschläge von mehreren hundert Euro im Monat für die Erlaubnis, in der Wohnung im Homeoffice zu arbeiten – was ohnehin jedem gestattet ist. Mit solchen Fantasiezuschlägen wird die Miete bis an die strafbare Wuchergrenze hochgetrieben.

„Es kann nicht sein, dass ein Vermieter zwei Stühle in eine leere Wohnung stellt und meint, dann deutlich höhere Preise verlangen zu können“, meint auch Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD). Sie versichert: „Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist nur ein erster Schritt.“



Foto: pa/Geisler-Fotopress

Über die Verbesserung der Mietpreisbremse berät aber zunächst einmal eine Expertengruppe. So haben es CDU/CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart. Bis Ende 2026 soll die Kommission Vorschläge erarbeiten. Ob daraus dann im Jahr 2027 Gesetze werden, ist nicht sicher, wenn die Union bei ihrer Haltung bleibt: „Die Mietpreisbremse ist und bleibt eine Zwischenlösung, bis die Wohnungsmärkte sich wieder beruhigt haben“, betont ihr baupolitischer Sprecher Jan-Marco Luczak. „Immer mehr Regulierung ersetzt nicht dringend benötigten Wohnungsbau.“

Jens Sethmann



zu erleichtern. „Während dafür ein Gesetzentwurf bis heute aussteht, bringt der Senat selbst seine freiwillige Bündnisvereinbarung zum Kippen“, kritisiert Bartels.

Außerdem dürfen private Unternehmen die gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeit um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren jetzt wieder voll ausnutzen, falls die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist. Für die städtischen Unternehmen bleibt es zwar bei der 11-Prozent-Kappungsgrenze, doch dazu sind sie ohnehin schon durch die Kooperationsvereinbarung mit dem Senat verpflichtet.

Andererseits hat das Bündnis vereinbart, dass die Mietbelastung für Menschen mit geringem Einkommen auf 30 Prozent des Netto-Haushaltseinkommens begrenzt sein soll. Da-

Foto: Christian Muhrbeck

BERLINER WOHNUNGSBÜNDNIS Auf Schrumpfkurs

In der Neuauflage des „Berliner Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ wurden die ohnehin schon schwachen Mieterschutzregelungen noch weiter verwässert. Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht von einer Bankrotterklärung.

Zur Neuausrichtung ► des Wohnungsbündnisses: „Wichtiger denn je“, Regierender Kai Wegner (CDU), „Soziale Bankrott-erklärung“: BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels

Drei Jahre nach Gründung des Bündnisses haben der Senat, die Bezirke sowie Immobilien- und Wirtschaftsverbände am 15. Juli eine neue Vereinbarung unterschrieben. Das Bündnis sei „wichtiger denn je“, erklärte der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU): „Die großen Herausforderungen auf dem Berliner

Wohnungsmarkt können wir nur gemeinsam lösen.“ Das Ziel, 20000 Wohnungen im Jahr zu bauen, davon 5000 Sozialwohnungen, bleibt auch in der neuen Vereinbarung bestehen. Gestrichen wird jedoch die WBS-Quote bei Wiedervermietungen und die Kappung von Mieterhöhungen auf 11 Prozent. „Das ist eine soziale Bankrotterklärung für das bezahlbare Wohnen in Berlin“, stellt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels fest.

Keine Bevorzugung von WBS-Haushalten mehr

Die Übereinkunft, 40 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vergeben, entfällt nun. Für Bartels ist das „grotesk“, denn CDU und SPD hatten sich in ihrem Koalitionsvertrag darauf verständigt, den Zugang zu Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen wie Haushalte mit Dringlichkeits-WBS, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen sowie Obdachlose sogar per Gesetz

Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Mittermeier

mit wird das Problem auf die Mieter:innen abgeschoben, die nun selbst eine Mietsenkung beantragen und ihre Einkünfte offenlegen müssen. „Dass Vermieter:innen freiwillig eine Mietabsenkung vornehmen oder Mietende auf diese Möglichkeit hinweisen, ist leider aufgrund der bisherigen Verstöße gegen selbst-auferlegte Bündnispflichten kaum vorstellbar“, befürchtet Sebastian Bartels.

Der BMV fordert die Landespolitik daher dringend auf, statt freiwilliger Versprechungen ein ganzheitliches Konzept für die Wohnraumversorgung und den Wohnraumschutz aufzustellen. Auch die grüne Wohnungspolitikerin Katrin Schmidberger meint: „Ein loses Bündnis kann keine echten Mieterschutzgesetze ersetzen. Es muss Schluss sein mit dem Kuschelkurs gegenüber renditegetriebenen Konzernen.“

Jens Sethmann

ARCHITEKTURFESTIVAL

Die Stadt, die alle mitdenkt

Wie wird die Gleichstellung von Architektinnen und Planerinnen gefördert? Wie kann Diversität in der Baukultur gestärkt werden? Und wie sieht eine gendergerechte Stadt aus? Diese Fragen warf das erste bundesweite „Women in Architecture“ (WIA)-Festival auf.

Berliner WIA-► Projekte: Queeres Haus in der Berliner Straße (oben), Umgestaltung am Weddinger Maxplatz (unten)

Mehr als 200 Akteur:innen sind in 265 Projekten zum WIA dafür Ende Juni im ganzen Bundesgebiet zu Veranstaltungen, Austausch und Networking zusammengekommen. Das zehntägige bundesweite Festival hat sich aus dem „Women in Architecture Berlin Festival“ entwickelt, das erstmals 2021 stattfand. Rund

ein Video-Grußwort von Bundesbauministerin Verena Hubertz gezeigt, einer der Schirmfrauen des Festivals. Sie verwies darauf, dass 57 Prozent der Architekturstudent:innen weiblich seien, und bemerkte: „Gute Stadt gelingt nur, wenn sie alle mitdenkt.“ Es folgte eine Keynote von Prof. Dr. Anupama Kundoo, die seit 2024 Architektur an der TU Berlin unterrichtet und sich intensiv mit ressourceneffizientem und ökologischem Bauen beschäftigt. Angst vor Widerständen habe sie nie gehabt – wohl aber vor dem Erfolg als Frau, denn der bringe neue Probleme mit sich, so Kundoo. Die zweite Keynote hielt Dr. Friederike Landau-Donnelly, politische Theoretikerin

An die Ränder statt ins Zentrum

und Stadtsoziologin, aktuell Gastprofessorin an der Humboldt-Universität. Sie stellte ihre Gedanken für eine gendergerechte Stadt vor, darunter die Idee, immer mehr Ränder zu schaffen, anstatt immer mehr Menschen im Zentrum anzusiedeln – ein „ränderzentriertes Bauen“ oder auch „decentering the center“. Beim anschließenden Round Table diskutierten Expertinnen die „Leitlinien für eine faire, inklusive und



Leitlinien für eine faire, inklusive und sorgende Stadt

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat zum Frauentag 2025 Leitlinien für eine gendergerechte Stadtentwicklungspolitik vorgestellt. Das Ziel: Bisher meist vernachlässigte Perspektiven stärker in die Stadtentwicklung einzubeziehen. Dazu zählt nicht nur der Blickwinkel von Frauen, sondern auch von Menschen mit Behinderungen, Älteren, sorgenden Personen oder Kindern. Dies sind die acht Leitlinien:

1. Für eine starke Repräsentation, Diskriminierungsfreiheit und inklusive Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen
2. Für mehr Sichtbarkeit und Teilhabe im öffentlichen Raum
3. Für eine gerechte Mobilität und Barrierefreiheit
4. Sicherheit erhöhen für ein diskriminierungsfreies öffentliches Leben
5. Qualitätvolles Wohnen und Sicherheit im häuslichen Umfeld gewährleisten
6. Care-Arbeit in das Blickfeld der Stadtentwicklung nehmen
7. Eine gesunde Stadt für alle
8. Klimaanpassung gendersensibel umsetzen und Resilienz aufbauen

Die Leitlinien sollen den Akteur:innen in Ländern und Kommunen Orientierung geben. Sie haben allerdings keinerlei bindende Wirkung.

kb

■ Die Leitlinien für eine gendergerechte Stadtentwicklungspolitik können hier heruntergeladen werden: tinyurl.com/genderleitlinien

70 Veranstaltungen fanden dieses Mal in Berlin statt, darunter Ausstellungen, Vorträge, Workshops, Führungen und Lesungen. Beim abschließenden Summit, der unter dem Motto „Vielfalt bauen“ in der Urania stattfand, trafen sich Interessierte auf einem „Marktplatz“, auf dem WIA-Akteur:innen aus dem gesamten Bundesgebiet ihre Projekte vorstellten. Im Anschluss wurde



sorgende Stadt“ (siehe Kasten). Dabei wurde deutlich: Die Diskussion um eine Stadt, die alle mitdenkt, wird zwar bereits seit den 70er Jahren geführt, in der Praxis ist das aber wenig vorangekommen. Julia Feier, Leiterin der Stabsstelle für Sonderprojekte und IBA bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, freute sich über einen „neuen Werkzeugkasten, der berlinweit dabei helfen wird, die Stadt schö-



ner und gerechter zu gestalten“. Sie wies aber auch darauf hin, dass es dauern könne, bis dieser auf die „Tiefen der Verwaltung“ heruntergebrochen sei. Katharina Buri

60 JAHRE GEWERBESIEDLUNGS-GESELLSCHAFT

GSG will „gewerbliches Wohnen“ testen

Vor 60 Jahren gründeten der West-Berliner Senat zusammen mit der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG). Die Vermieterin preiswerter Gewerbe- flächen wurde 2007 privatisiert. Ihr heutiger Eigentümer möchte Fabrik- gebäude in „Serviced Apartments“ umbauen.

Der Beginn des Unternehmens: Klassischer Gründerzeit- hof in der Kreuzberger Blücherstraße 22

Als die GSG im Jahre 1965 aus der Taufe gehoben wurde, sollte das der anhaltenden Abwanderung von Gewerbebetrieben aus dem eingemauerten West-Berlin etwas entgegen- setzen. Man startete mit den Glaser- Höfen in der Kreuzberger Blücher- straße 22. Das Unternehmen bot

GSG auch in den Ostbezirken neue Gewerbezentren. Doch Mitte der 2000er Jahre stand ein Drittel der Flächen leer.

Der in Geldnöten steckende rot-rote Senat beschloss 2007, das Unterneh- men mit seinen 42 Gewerbehöfen und über 750000 Quadratmetern Nutzfläche zu verkaufen. Die Hoch- phase der allgemeinen Privatisie- rungswut war damals schon vorbei. Für 309 Millionen Euro erwarb die Orco Group die GSG – auch für damalige Verhältnisse ein Schnäpp- chen. Die von Orco nun „GSG

Umnutzungen sind logische Konsequenz

Group“ genannte Firma wurde ab 2013 schrittweise von der Czech Property Investments (CPI) des Im- mobilienmilliardärs Radovan Vitek übernommen. Viteks „Familienunternehmen“ CPI Property Group ist in Tschechien, der Slowakei, in Polen, Ungarn und Berlin tätig, hat seinen Sitz in Luxemburg und ist an der Frankfurter Börse notiert. Als nach der Corona-Pandemie die Homeoffice-Arbeit weiter zunahm, ist die Nachfrage nach Büros zurück- gegangen. Der Büroflächenleerstand hat sich in Berlin von 676000 Quadratmetern im Jahr 2022 auf 1,6 Mil-



alle Fotos: Sabine Mittermeier

lionen Quadratmeter Anfang 2025 erhöht. Die GSG verzeichnet heute allein in ihren 18 Kreuzberger Höfen einen Leerstand von 20 bis 25 Prozent. 30 Prozent der GSG-Mieter:innen benötigen nicht mehr die volle Fläche, etwa die Hälfte von ihnen will deshalb den Standort wechseln oder untervermieten.

„Umnutzungen erscheinen sowohl vor dem Hintergrund der Wohnraum- knappheit als auch aus ökologischer Sicht eine logische Konsequenz“, heißt es im GSG-Jahresbericht „Ge- werbe-Pulsschlag 2024“. Weil die GSG für den Umbau von Gewerbe- flächen in reguläre Wohnungen aber baurechtliche Hürden sieht, plant sie „gewerbliches Wohnen“ – in erster Linie für ihre Büromieter:innen. „Die Unternehmen können Wohnungen für Mitarbeiter mieten, die beispiels- weise aus dem Ausland nach Berlin kommen wollen und auf dem klas- sischen Mietmarkt vom Ausland aus faktisch kaum Chancen haben“, er- klärt GSG-Sprecher Michael Mandla. Geplant sind „Serviced Apartments“, die möbliert und zeitlich befristet vermietet werden. „Man könnte auch von einer modernen Form der Werkswohnung sprechen“, so Mandla. In einem Kreuzberger Hof ist ein Pilotprojekt mit rund 100 Wohnun- gen in Planung.

Jens Sethmann



Der Gewerbe- und Büroflächen- leerstand nimmt auch bei der GSG seit Jahren zu vor allem in klassischen Gründerzeit- Gewerbehöfen kleinen und mittleren Betrieben günstige Produktions- stätten. Im Laufe der Jahre verschob sich der Schwerpunkt auf Büroflä- chen. Nach dem Mauerfall baute die



PRO & CONTRA

Mit der eigenen Wohnung ein Geschäft machen?

Manche:r vermietet die selber angemietete Wohnung für eine höhere Miete unter. Ist das legitim?



Foto: AdobeStock/Proxima Studio

Vermieter:innen werden gemeinhin in zwei Gruppen eingeteilt: Diejenigen, die den höchsten Profit aus ihren Mieter:innen herauspressen, sie schikanieren oder vielleicht sogar aus der Wohnung drängen wollen, werden

Der Blick auf den Hauptmieter ist rigoroser als auf den Vermieter

zurecht als „böse Vermieter:innen“ bezeichnet. Die anderen aber, die sich mit einem nicht überhöhten Gewinn begnügen und auch sonst fair sind, gelten als „gut“. Niemand würde von ihnen verlangen, dass sie auf Gewinn völlig verzichten. Doch sobald ein:e Mieter:in in die Lage kommt, selbst Wohnraum anzubieten, indem sie untervermietet, radikalisieren sich die Beurteilungen. Nun wird verlangt, dass auch im Untermietverhältnis die Mietpreisbremse einzuhalten ist und kein „Gewinn“ mit der Untervermietung gemacht werden darf“. Warum dieser moralische Rigorismus?

Oft ist es ja gerade Geldmangel, etwa durch Arbeitslosigkeit, der dazu zwingt, unterzuvermieten. Oder man kann sich die Wohnung selbst nur leisten, indem eine Untermieterin einen größeren Anteil übernimmt. Unter Paaren oder Freund:innen wird so etwas ja sogar oft abgesprochen. Aber auch unter Fremden: Solange nicht wahrheitswidrig behauptet wird, die Miete gleich aufzuteilen, hat zumindest das Mietrecht nichts dagegen. In manchen Mietverträgen wird übrigens ein Aufschlag verlangt, wenn man genehmigt untervermieten möchte. Zumindest diesen kann man doch in voller Höhe auf Untermieter:innen weitergeben, um selbst nicht mehr bezahlen zu müssen, ohne als unredlich zu gelten.

Die Zahl derjenigen, die aus der erhöhten Untermiete ein Geschäftsmodell machen, dürfte verschwindend gering sein. Es kommt sicherlich auf den Einzelfall an, aber die pauschale Verdammung jeglichen Aufschlags auf die Miete erscheint mir ungerechtfertigt zu sein. Am Ende würde es die Misere auf dem Wohnungsmarkt doch auch nicht bessern, wenn alle Hauptmieter:innen nur den der Hauptmiete entsprechenden Anteil verlangen würden.

Auch bei Mieter:innen kommt es leider immer mehr in Mode, mit der Wohnung ein Geschäft zu machen. Wer heutzutage mit dem Partner zusammenzieht oder einen Job in Leipzig annimmt, gibt die Wohnung nicht auf, sondern vermietet sie unter – schon um sich ein Hintertürchen offen zu lassen. Soweit, so verständlich. Dass man dann vielleicht 50 Euro für höhere Heiz- und Stromkosten und die Abnutzung der Möbel draufschlägt – geschenkt. Aber dass Leute, die dank altem Mietvertrag noch eine günstige Miete haben, ungeniert das Doppelte nehmen nach dem Motto „...machen doch alle“, ist schäbig. Dass der New-York-Aufenthalt aus dem Gewinn aus der Untervermietung finanziert wird oder sich Alleinerziehende

von zwei Untermieter:innen die Miete für die gesamte Vierzimmerwohnung bezahlen lassen, finde ich schlicht unsolidarisch. Für die Studentin aus Indien oder all diejenigen, die sich von einem Untermietvertrag zum anderen hängeln, dürfte es egal sein, bei wem sie mieten. Aber immerhin bietet der „professionelle Geier“ in der Regel wenigstens ein gesichertes Mietverhältnis, inklusive Anmeldung und Kündigungsschutz statt Versteckspiel am Briefkasten und Rauswurf, wenn die illegale Vermietung auffliegt.

Denn viele dieser Untervermietungen sind gar nicht vom Vermieter genehmigt, wie der häufige Zusatz „leider keine Anmeldung möglich“ in den Inseraten belegt. Dass zudem auch bei Untervermietung die Mietpreisbremse gilt und dass Mieteinnahmen oberhalb des Selbstkostenpreises zu versteuern sind, wissen (und beachten) die wenigsten.

Eine Hintertür offen lassen ist verständlich – ein Geschäft zu machen schäbig

Aber lenkt diese Debatte nicht von den eigentlichen Problemen auf dem außer Rand und Band geratenen Mietwohnungsmarkt ab? Ist es nicht viel schlimmer, dass prekär Beschäftigte zu sechst in einer verschimmelten Zweizimmerwohnung hausen müssen, und das zu Wucherpreisen? Das eine entschuldigt nicht das andere, finde ich. Für mich ist es eine Frage der Solidarität, sich nicht an anderen Mietenden zu bereichern.



Unterschiedlicher Meinung:
MieterMagazin-Autor Stefan Klein, Mieter-Magazin-Autorin Birgit Leiß



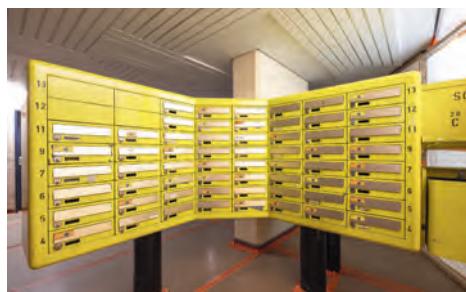
SANIERUNG IM WOHNKOMPLEX SCHLANGENBADER STRASSE

Geliebt, gehasst, kühn und einzigartig

Eines der markantesten Wohngebäude der Stadt ist in die Jahre gekommen und muss dringend saniert werden: die Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße. Die geplante Generalüberholung ist für alle Beteiligten eine besondere Herausforderung. Der Baukörper ist komplex und einzigartig, Erfahrungen mit ähnlichen Gebäuden gibt es nicht.

Die großzügige und ungewöhnliche Bauweise der „Schlange“ wird von den meisten der 3000 Bewohner:innen geschätzt

Die Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße, kurz „Schlange“, ist weltweit die einzige Linear-Überbauung einer Autobahn mit Wohnungen. Bei ihrer Einweihung 1980 überschlug sich die Öffentlichkeit



„Alle von der Sanierung Betroffenen wurden innerhalb des Gebäudes umgesetzt“: Degewo-Kundencenter-Leiterin Elke Benkenstein

mit Superlativen. Doch was einige als „avantgardistisch“ oder „Modell einer modernen Großstadt“ rühmten, war für andere ein hässliches Betongebirge, eine „städtebauliche Fehlplanung“, wie der renommierte Stadtplaner Hans Stimmann urteilte. Vom damaligen Regierenden Bürger-

meister Richard von Weizsäcker stammt gar der Spruch: „Wenn der Teufel dieser Stadt etwas Böses antun will, lässt er noch einmal so etwas wie die Schlange bauen.“ Gleichwohl: Es war ein kühner Versuch, Wohnen und Verkehr zu verbinden. Bauland war in der geteilten Stadt knapp und der Bedarf an Wohnungen groß. Warum die zweifellos innovative und heute wieder hochaktuelle Nutzung von Verkehrsflächen für den Wohnungsbau keine Nachahmer fand, ist schnell erklärt: die enormen Kosten. Das Bauprojekt im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus verschlang 400 Millionen DM (kaufkraftbereinigt entspricht das heute rund 525,8 Millionen Euro).

Noch immer Erstbezieher im Haus

Doch Geld spielte im West-Berlin der 1970er und 80er Jahre keine Rolle. Die rekordverdächtige Kostenmiete von 27 DM wurde dank Förderung auf 5,80 DM heruntersubventioniert. „Die Bewohner lieben oder hassen die Schlange“, sagt Elke Benkenstein, seit vielen Jahren Leiterin des Kundencenters West der Degewo. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin. Die meisten der rund 3000 Menschen, die hier wohnen, fühlen sich offenbar wohl. Viele sind 55 Jahre und älter. Einige gehören zu den Ersten, die 1980 die Wohnungen bezogen. Die großzügigen Terrassen und Loggien, die Vielfalt der Grundrisse, dazu die gute Infrastruktur – all das wissen viele zu schätzen. Derzeit ist dieser Abschnitt der Autobahn A 100 gesperrt, doch auch sonst ist im Gebäude nichts zu hören

alle Fotos: Christian Muhrbeck



vom Verkehr, der mitten durch das Haus braust. Ihrem Besuch führen die Mieter:innen mit dem wohl kürzesten Weg zur Autobahn gern vor, dass die Aufzüge in der ersten und dritten Etage nicht halten, weil sich hier die Autobahn befindet. Doch verschleppte Reparaturen führten in den letzten Jahren zunehmend zu Unmut. Bei Rohrbrüchen, Heizungsausfällen und anderen Mängeln werden die Mieter:innen seit über zehn Jahren mit der irgendwann anstehenden Sanierung vertröstet. Zwar wurden Aufzüge und Dächer in den letzten Jahren bereits instandgesetzt, doch nun müsste man auch innerhalb der Wohnungen erneuern. Neben neuen Fenstern und Bädern ist eine Strangsanierung und eine Asbestbeseitigung geplant. Außerdem soll das Riesengebäude – es zählt zu den größten zusammenhängenden Wohnkomplexen Europas – energetisch ertüchtigt werden. Die Sanierung soll auch die extrem hohen Bewirtschaftungskosten verringern. Viel Gemeinschaftsfläche sowie Heizzentralen, die über mehrere Wohnungen miteinander zusammenhängen – all das treibt die Kosten in die Höhe. Lange Zeit hat es sogar einen „Lampenkönig“ gegeben, der sich um die Wartung der 4000 Leuchtkörper im Haus gekümmert hat.





Die Autobahn-überbauung Schlangenbader Straße muss jetzt – rund 50 Jahre nach ihrer Errichtung – saniert werden

In der Schlangenbader Straße 28 A-E/Wiesbadener Straße 59 A-E sind die Bagger bereits im Mai 2025 angerollt. Dieser Block mit 156 Wohnungen wurde zum Pilotprojekt erklärt. Die dabei gewonnenen Erfahrungen sollen anschließend evaluiert werden. Um die Bewohnerchaft einzubinden, wurde bereits im April 2022 ein Sanierungsbeirat gegründet. Von Anfang an stand

Allein die Sanierung dieses Blocks soll 30 Millionen Euro kosten. Geplant ist eine Umlage von 81 Cent pro Quadratmeter auf die Kaltmiete, die sich aber durch die zu erwartende Energieeinsparung halbieren soll. 1329 der insgesamt 1752 Wohnungen (inklusive Randbebauung) sind noch in der Sozialbindung.

Der Denkmalschutz ist eine Herausforderung

Technisch und logistisch sei die Sanierung eine Herausforderung, sagt Hendrik Rieger, Abteilungsleiter Sanierung bei der Degewo. Dass die Wohnanlage seit 2017 unter Denkmalschutz steht, macht die Sache nicht einfacher. Zum Teil gibt es die damals verwendeten Materialien, etwa für die Fassade, gar nicht mehr. Die ausgeklügelte Haustechnik muss komplett erneuert werden. Mit den Denkmalschutzämtern habe man vereinbart, dass danach alles wieder wie vorher aussehen werde, erklärt Rieger.

Die Einrichtung der Baustelle sorgte am Anfang für einigen Ärger. Insbesondere mobilitätseingeschränkt



fest: Alle Mieter:innen müssen für die gesamte Bauzeit, voraussichtlich bis Ende 2026, ihre Wohnungen verlassen. „Uns ist klar, dass wir tief in die Privatsphäre unserer Mieter eingreifen“, sagt Elke Benkenstein. Der Wunsch der allermeisten: eine Umsetzwohnung in der Nähe. „Das war sehr schwierig, aber wir haben es geschafft, indem wir die natürliche Fluktuation im Gebäude genutzt haben“, so Benkenstein. In enger Abstimmung mit dem Bezirksamt wurden freiwerdende Wohnungen zurückgehalten, so dass viele innerhalb des Komplexes zwischenumgesetzt werden konnten. Das Tochterunternehmen Sophia Berlin GmbH hat nach Angaben der Degewo umfangreiche Unterstützung geleistet, von Räum- und Packhilfen, über Begleitung zu Behördengängen bis hin zur Sozialberatung.

Wo die Autobahn durchs Haus fährt

Die Autobahnüberbauung wurde von 1975 bis 1981 nach Plänen der Architekten Georg Heinrichs, Wolf Bertelsmann, Gerhard Krebs und Klaus Krebs erbaut. Fördernehmer und Bauherr war ursprünglich der umstrittene Bauunternehmer Heinz Mosch. Als dieser 1974 pleite ging, sprang das Land Berlin in Form der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Degewo ein. Das Gebäude umschließt die A 100 (ehemals A 104) auf einer Länge von 600 Metern und verläuft analog der Fahrbahn leicht gebogen. Im ersten und dritten Stock wird es über die gesamte Länge von zwei separaten Autobahntunneln durchlaufen. Sie sind statisch und akustisch vom übrigen Bauwerk getrennt.

Es gibt 150 verschiedene Grundrisse. In einigen Wohnungen kann man einmal rundum gehen, und die Bäder haben zwei Türen. Die Hälfte der Wohnungen verfügt über 15 Quadratmeter große Terrassen, die oberen haben Loggien. Eine Besonderheit sind auch die vielen Gemeinschaftsräume, darunter 118 Hobbyräume.

Seit der Einweihung 1980 hat sich einiges geändert. So sind die 600 Meter langen Flure heute nicht mehr durchgängig zu durchlaufen. Um den zunehmenden Vandalismus in den 1990er Jahren einzudämmen, wurden abschließbare Türen eingebaut. Die einzigartige Müllabsaugekonstruktion wurde 2015 trotz Protesten aus der Mieterschaft abgebaut. bl

te Menschen hätten erhebliche Schwierigkeiten, in das Gebäude und in den Innenhof zu gelangen, kritisierte der Mieterbeirat. Probleme gab es auch mit der Abholung des Mülls durch die BSR. Elke Benkenstein räumt ein, dass es durch die begrenzten räumlichen Verhältnisse zu Einschränkungen für die Anwohnerschaft kommt. Ganz sei das bei einer Baustelle nicht zu vermeiden, aber man habe soweit wie möglich auf die Kritik mit Abhilfe reagiert.

Birgit Leiß

► Der Clou: Die Autobahn führt durch das Haus



Die eingeschränkte Beweglichkeit durch die Baustelle hat für viele Mieter ärgerliche Seiten

GENOSSENSCHAFTSRECHT

Gesetzesnovelle nimmt neuen Anlauf

Im Juni legte das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) einen Entwurf für die Änderung des Genossenschaftsgesetzes vor. Was bringt die geplante Gesetzesänderung?



Illustration: Genossenschaftsforum

Foto: Nils Richter

Genossenschaften bilden seit über 100 Jahren eine Säule der Wohnungsversorgung: Kolonie Adlershof, circa 1890 (links), Richtfest in der Schwyzer Straße der Wohnungsbau- genossenschaft 1892 (rechts) im Jahr 2015

Genossenschaften spielen eine wichtige Rolle bei der Versorgung mit sicherem bezahlbarem Wohnraum. Anders als gewinnorientierte Wohnungskonzerne sind sie gesetzlich zur Förderung ihrer Mitglieder verpflichtet. Aber auch Genossenschaften erhöhen mitunter das Nutzungsentgelt so weit, wie es der Mietspiegel hergibt, manche verdichten ihre Quartiere und zerstören Grünflächen oder reißen sogar günstigen Wohnraum

so. Bis 1973 konnte die Generalversammlung der Mitglieder oder ihrer Vertreter über die Geschäftsführung des Vorstands beschließen. Dann wurde das Genossenschaftsgesetz so geändert, dass der Vorstand „die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten“ hat (§ 27 GenG). Statt langwierige demokratische Entscheidungsprozesse zu durchlaufen, sollten Genossenschaften in die Lage versetzt werden, am Markt wettbewerbsfähig zu sein. Nur in kleinen Genossenschaften bis 20 Mitglieder darf seit 2017 der Vorstand an Beschlüsse der Generalversammlung gebunden werden.

Mitbestimmung bis zu welcher Mitgliederzahl?

Im Juli 2024 hatte das Justizministerium einen Gesetzentwurf vorgelegt, mit dem jede Genossenschaft in der Satzung hätte vorsehen können, „dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden ist“. Die damalige Bundesregierung schränkte dies auf Genossenschaften bis zu 1500 Mitglieder ein. Aufgrund der Neuwahl kam es nicht mehr zu einer Abstimmung im Bundestag.

Gesetzesänderungen und Stellungnahmen

Der Gesetzentwurf wurde am 25. Juni vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) veröffentlicht. In einer Zusammenstellung sind die geplanten Änderungen zur derzeitigen Rechtslage übersichtlich aufgeführt. Ebenfalls veröffentlicht wurden die Stellungnahmen von Verbänden und genossenschaftlichen Interessenvertretern: www.bmjjv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2025/0625_Genossenschaften.html

ab, um teuer neu zu bauen. Zwar gelten Genossenschaften als demokratisch, denn jedes Mitglied hat, unabhängig von der Höhe der Einlage, eine Stimme. Aber auf die Geschäftspolitik haben die Mitglieder keinen Einfluss. Das war nicht immer

Nun hat das Justizministerium einen ähnlichen Vorschlag mit der gleichen Größenbeschränkung veröffentlicht. Die 30 größten Genossenschaften in Berlin haben mehr als 3000 Mitglieder, sie beträfe das nicht. Eine entsprechende Auflistung hat die Initia-

tive „Die Genossenschafter:innen“ kürzlich veröffentlicht. Enttäuscht stellte Jan Kuhnert, Vorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens, fest, dass mit dieser Begrenzung „leider offenbar der Kritik von Genossenschaftsverbänden gefolgt“ wurde. Mit der Gesetzesänderung soll auch die „missbräuchliche Verwendung“ der Rechtsform verhindert werden – beispielsweise, indem das Stimmrecht „investierender Mitglieder“, an die die Genossenschaft vermietet, ausgeschlossen werden kann. Der Jurist Mathias Fiedler, Vorstandssprecher des Zentralverbands deutscher Konsumgenossenschaften, erläutert auf Nachfrage: „Ob es weniger Fake-Genossenschaften geben wird, hängt von der Qualität der Prüfungsverbände ab. Und der Kreativität der Berater, den eigentlichen Zweck zu verschleiern.“ Allerdings stärke der Gesetzentwurf „im Wesentlichen die Nutzungsorientierung“. Es komme darauf an, wie der Förderzweck der Genossenschaft und die Anforderungen an die nutzenden Mitglieder definiert werden. Mit den rechtlichen Änderungen sollen auch die Genossenschaftsgründung erleichtert und die Digitalisierung gefördert werden.

Elisabeth Voß

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/rechtssprechung.htm. Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Kollusives Zusammenwirken

Zum kollusiven Zusammenwirken im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB zwischen dem Vertreter des Vermieters (hier: dem Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und dem Mieter bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags zum Nachteil des Vermieters sowie zur unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) durch den Mieter bei von ihm erkannten oder sich ihm aufdrängenden Missbrauch der Vertretungsmacht.

BGH vom 26.3.2025 – VIII ZR 152/23 –

 Langfassung im Internet

Das Urteil behandelt ein besondersbrisantes Thema: Das kollusive Zusammenwirken zwischen dem Vertreter eines Vermieters (hier: Geschäftsführer einer GmbH) und einem Mieter zum Nachteil des Vermieters.

Hier hatte der Geschäftsführer einer vermietenden GmbH mit der Mieterin einen Wohnraummietvertrag zu extrem günstigen Konditionen (600 Euro Nettokaltmiete für 177 m² in Berlin) abgeschlossen. Die Mieterin sollte bis zu einem bestimmten Zeitpunkt keine Miete zahlen, sondern die Wohnung renovieren. Die Gesellschafter der GmbH sahen darin eine Schädigung der Gesellschaft und setzten den Geschäftsführer ab. Die GmbH verlangte später die Räumung der Wohnung, da der Vertrag angeblich sittenwidrig und unwirksam sei.

Die Vorinstanz folgte der Ansicht der GmbH. Der BGH hingegen hob das Urteil des Landgerichts auf. Zwar könnte ein Mietvertrag nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig sein, wenn der Vertreter des Vermieters bewusst mit dem Mieter zusammenarbeitet, um den Vermieter zu schädigen. Dafür reiche es aber nicht aus, dass der Mieter den Missbrauch der Vertretungsmacht nur erkennt oder grob fahrlässig übersieht. Es müsse ein bewusstes Zusammenwirken vorliegen – also eine Kollusion, bei der beide Parteien wissentlich und gezielt zum Nachteil des Vermieters handeln. Auch eine Berufung auf den Vertrag könne dem Mieter nach § 242 BGB (Treu und Glauben) verwehrt sein, wenn er den Missbrauch klar erkannt habe.

Hier habe die Vorinstanz aber nicht ausreichend geprüft, ob wirklich ein kollusives Zusammenwirken vorlag.

Zwar habe der damalige Geschäftsführer der GmbH mit dem Abschluss des in Rede stehenden schriftlichen Mietvertrags mit der Mieterin seine Befugnis zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der GmbH (§ 35 Abs. 1 GmbHG) missbraucht, denn bereits die Vornahme einer (Neu-)Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung als solche war wie dem damaligen Geschäftsführer bekannt gewesen war von den Gesellschaftern der GmbH zum damaligen Zeitpunkt gerade nicht beabsichtigt und lag deshalb nicht im Interesse der Gesellschaft, weil die Wohnungen im Gebäude verkauft werden sollten.

Indessen wirke sich die Missachtung der internen Beschränkungen durch den damaligen Geschäftsführer im Außenverhältnis zur Mieterin nicht aus.

Derjenige, der wie hier die Mieterin einen Vertrag mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung abschließen wolle, brauche sich grundsätzlich nicht darum zu kümmern, ob der Geschäftsführer die sich aus dem Innenverhältnis ergebenden Schranken seiner Befugnis einhält; Nachforschungen hierüber sollen dem redlichen Geschäftsverkehr erspart bleiben. Die Vertretungsmacht des Geschäftsführers sei gemäß § 37 Abs. 2 Satz 1 GmbHG im Außenverhältnis grundsätzlich unbeschränkt und unbeschränkbar. Das Risiko einer missbräuchlichen Verwendung der Vertretungsmacht habe grundsätzlich der Vertretene zu tragen.

Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts erlaubten nicht den Schluss darauf, dass die Mieterin einen Missbrauch der Vertretungsmacht durch den damaligen Geschäftsführer bezogen auf die Überlassung der streitgegenständlichen Mietwohnung zu den Bedingungen des schriftlichen Mietvertrags erkannt hatte oder hätte erkennen müssen.

Allein aufgrund einer im Mietvertrag von 2017 über eine in Berlin gelegene 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 177 m² vereinbarten Nettokaltmiete von monatlich 600 Euro bei einer Gesamtbruttomiete von monatlich 1010 Euro und einer für die ersten Monate vereinbarten Mietzahlungsbefreiung, der eine als „Gegenleistung“ bezeichnete Verpflichtung der Mieterin zur fachgerechten Renovierung der gesamten Wohnung gegenüberstand, müsse sich der Mieterin nicht ohne Weiteres aufdrängen, dass die Überlassung der Woh-

nung in Verbindung mit der Gestaltung der beiderseitigen Vertragspflichten im Mietvertrag den Interessen der vermietenden GmbH zuwiderlaufen und sich der handelnde Geschäftsführer treuwidrig – im Sinn einer objektiven Evidenz von Missbrauch – verhalten könnte.

Sozialklausel

a) Der erforderliche hinreichend substantiierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann insbesondere – muss aber nicht stets – durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden.

b) Vielmehr kann im Einzelfall auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines – bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild – medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.

BGH vom 16.4.2025 – VIII ZR 270/22 –

⌚ Langfassung im Internet

Der Mieter widersprach im Räumungsprozess der Eigenbedarfskündigung unter Vorlage einer „Stellungnahme über Psychotherapie“ seines sich als Psychoanalytiker bezeichnenden Behandlers. In der Stellungnahme, in deren Briefkopf die Tätigkeitsfelder des Behandlers unter anderem als „Psychoanalyse“ und „Psychotherapie (Heilpraktiker-Gesetz)“ bezeichnet waren, hieß es im Wesentlichen, seit Mitte Oktober 2020 fänden regelmäßig einmal wöchentlich psychotherapeutische Sitzungen mit dem Patienten statt. Er leide an einer akuten Depression und emotionaler Instabilität verbunden mit Existenzängsten, die ihn zeitweise arbeitsunfähig machten. Ein Umzug führe mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer deutlichen Verschlechterung des Krankheitsbildes.

Das Landgericht entschied in der Berufungsinstanz, dass aus dem pauschalen Vortrag, der Mieter leide an einer akuten Depression, sich nicht ergebe, dass er nicht umziehen könne. Die eingereichte Stellungnahme des „Psychoanalytikers“ sei weder ein fachärztliches Attest noch sei sie unabhängig von dessen beruflicher Qualifikation hinreichend aussagekräftig.

Der BGH hielt diese rechtliche Beurteilung für nicht zutreffend.

Mache der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels durch hinreichend substantiierten Prozessvortrag ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, hätten sich die Gerichte nach der ständigen Rechtsprechung des BGH beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad

zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit diese eintreten könnten.

Nach der Rechtsprechung des BGH genüge der Mieter als medizinischer Laie seiner Darlegungs- beziehungsweise Substantiierungslast (auf jeden Fall dann), wenn er unter Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests geltend mache, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten. Vom Mieter als medizinischen Laien sei über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere meist nur durch einen Gutachter zu liefernde Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen.

Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts habe der BGH damit jedoch nicht zum Ausdruck gebracht, dass für die Erfüllung der Substantiierungspflicht des Mieters stets die Vorlage eines fachärztlichen Attests erforderlich sei.

Im Einzelfall könne auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden sei. Dabei komme es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.

Deshalb durfte das Berufungsgericht von einer inhaltlichen Würdigung der zur Unterstützung des Sachvertrags des Mieters vorgelegten „Stellungnahmen zur Psychotherapie“ nicht deshalb absehen, weil es sich nicht um ein fachärztliches Attest gehandelt habe.

Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts insoweit auf und verwies die nicht zur Endentscheidung reife Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück, damit dieses die aufgrund der gebotenen Gesamtwürdigung des Sachvertrags des Mieters erforderlichen Feststellungen treffen könne.

Bankbürgschaft

Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2 a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.

BGH vom 14.5.2025 – VIII ZR 256/23 –

⌚ Langfassung im Internet

Der Mieter mietete eine Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz und sollte eine Mietsicherheit von 4400 Euro durch eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft stellen. Nach Schlüsselübergabe unterblieb die Vorlage der Bürgschaftsurkunde. Die Vermieterin kündigte deshalb nach einiger Zeit fristlos gemäß § 569 Abs. 2 a BGB und erhob Räumungsklage.

§ 569 Abs. 2 a BGB lautet: „Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.“

Sowohl Amts- als auch Landgericht Frankfurt am Main verurteilten den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Mieträume.

Der BGH folgte dem nicht und entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Eine Bankbürgschaft sei keine Sicherheitsleistung im Sinne dieser Vorschrift. Diese greife nur bei Sicherheiten in Form von Geldleistungen wie Barkautioen oder vergleichbaren Zahlungen ein. Hierfür spreche bereits der Wortlaut von § 569 Abs. 2 a BGB. Der Begriff „Sicherheitsleistung“ im Zusammenhang mit einem Verzug in Höhe eines bestimmten Betrags deute darauf hin, dass ausschließlich teilbare Geldsummen erfasst werden, etwa Barkautioen.

Auch die Systematik spreche für dieses Verständnis. Die Regelung orientiere sich an den Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Auch hier ginge es um Beträge in Geldform.

Schließlich habe der Gesetzgeber mit § 569 Abs. 2 a BGB Vermietern einen Schutzmechanismus gegen wirtschaftliche Risiken bieten wollen. Diese Risiken seien aber bei Barkautioen und Bürgschaften höchst unterschiedlich. Bei der Barkautio, wo dem Mieter das Recht zustehe, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Teilzahlun-

gen zu erbringen (§ 551 Abs. 2 BGB), müsse der Vermieter die Mietwohnung bereits dann an den Mieter überlassen, wenn dieser die erste Rate geleistet habe; lediglich wegen der ersten Rate habe der Vermieter vor Übergabe der Mietsache ein Zurückbehaltungsrecht. Demgegenüber stehe dem Vermieter bei Nichtleistung der Kautionsbürgschaft ein umfassendes Zurückbehaltungsrecht zu. Er müsse die Wohnung dem Mieter erst überlassen, wenn dieser die Bürgschaft (in voller Höhe) erbracht habe, weil die Kautionsbürgschaft – wenn nicht anderweitige Parteivereinbarungen getroffen werden – nicht in Raten geleistet werden darf und somit zum Fälligkeitszeitpunkt in voller Höhe vom Mieter zu stellen sei.

Vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters sei der Vermieter somit durch sein Zurückbehaltungsrecht hinreichend geschützt.

Im Übrigen sei der Vermieter durch den Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 2 a BGB im Falle einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft auch hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht schutzlos gestellt.

Da in einem solchen Fall der Anwendungsbereich des vorgenannten Kündigungstatbestands nicht eröffnet sei, stehe dem Vermieter sowohl die fristlose Kündigungsmöglichkeit nach § 543 Abs. 1 BGB als auch die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB offen. Zwar stellten beide Kündigungstatbestände im Vergleich zu § 569 Abs. 2 a BGB weitere – mieterschützende – Voraussetzungen auf. Jedoch ermöglichen sie – bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, insbesondere der gebotenen Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls – dem Vermieter das Mietverhältnis aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters zu beenden.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietpreisbremse

Der Ausnahmetatbestand des § 556 f
Satz 1 BGB ist auf den Fall der Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnraum anzuwenden, weil nach dem Sinn und Zweck der sog. Mietpreisbremse die Schaffung neuen Wohnraumes nicht durch Gegenanreize vermieden werden soll. Die Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnraum, der durch reguläre Wohnraummietverhältnisse das Wohnungsangebot für dauerhaftes Wohnen in angespannten Wohnungsmärkten erweitert, sollte nach Ansicht des Gesetzgebers daher von der Geltung der §§ 556 d ff. BGB ausgenommen sein.

LG Berlin II vom 21.2.2025

– 64 S 314/21 –

Es handelt sich hier um einen richterlichen Hinweis ohne weitere Begründung.

Gasetagenheizung

Beim Austausch einer über 30 Jahre alten Gastherme gegen eine neue beträgt der Instandhaltungsanteil der dafür erforderlichen Kosten 100 Prozent, so dass dem Vermieter eine Umlage der Kosten auf den Mieter als Modernisierungskosten nicht möglich ist.

LG Berlin II vom 6.3.2025

– 64 S 49/23 –, mitgeteilt von

RA Max Althoff

Langfassung im Internet

Das Gericht beruft sich für seine gemäß § 287 ZPO vorzunehmende Schätzung der anteiligen Instandsetzungskosten für die Gastherme auf § 72 Gebäudeenergiegesetz (GEG). § 72 Abs. 2 GEG lautet: „Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.“

Eigenbedarf – besonderes berechtigtes Interesse

1. Durch eine mietvertragliche Bestimmung, der zu Folge das Wohnungsunternehmen das Mietverhältnis „nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechtigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Be standsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechtigte Interesse des Vermieters nicht.

2. Für die Annahme eines solchen Ausnahmefalls genügt es nicht, dass der Vermieter mit der Geltendmachung des Eigenbedarfs an der streitgegenständlichen Wohnung eine „Familienzusammenführung“ herbeiführen möchte, um sein verfassungsmäßig geschütztes Recht aus Art. 6 GG verwirklichen zu können.

3. Eine im Laufe des Mietverhältnisses später getroffene Modernisierungsvereinbarung, in der sich der Vermieter verpflichtet, „bis zum Ablauf des 10. Jahres“ nach Abschluss der Baumaßnahmen keine Eigenbedarfskündigung auszusprechen, schließt den Ausspruch einer jeden Eigenbedarfskündigung im angegebenen Zeitraum aus, insbesondere auch eine solche, die den erhöhten Anforderungen des Mietvertrages entspricht. Die Regelung löst aber nicht grundsätzlich den erhöhten Kündigungsschutz des Mietvertrages ab. Vielmehr besteht dieser nach Ablauf des Zeitraums von zehn Jahren unverändert fort.

4. Einem Übergang der Regelungen auf den Erwerber der Wohnung gemäß § 566 BGB steht nicht entgegen, dass es sich bei ihm nicht um ein „Wohnungsunternehmen“ handelt, wie im Mietvertrag formuliert, welches per se überhaupt keinen Eigenbedarf geltend machen kann. Die Rechte des Mieters im Falle einer Veräußerung des Wohnraums

sind durch § 566 BGB umfassend geschützt und verringern sich nicht dadurch, dass nunmehr eine natürliche statt einer juristischen Person auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eintritt.

LG Berlin II vom 20.5.2025

– 67 S 221/24 –

☞ Langfassung im Internet

ModInstRL 95

Zur Unwirksamkeit einer im Mietvertrag getroffenen Staffelmietvereinbarung aufgrund eines im Fördervertrag enthaltenen Ausschlusses.

AG Kreuzberg v. 10.4.2025

– 23 C 5041/24 –

☞ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag war die Nettokaltmiete mit 393,75 Euro zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebskosten von (anfänglich) 93,23 Euro und Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser von 104,20 Euro vereinbart. Im Folgenden heißt es im Mietvertrag: „Staffelmiete – die gemäß § 2 Ziffer 1 a bezifferte Nettokaltmiete erhöht sich ab dem 01.01.2025 auf 767,76 Euro, ab dem 01.04.2026 auf 822,60 Euro, ab dem 01.07.2027 auf 877,44 Euro, ab dem 01.10.2028 auf 932,28 Euro, ab dem 01.01.2030 auf 987,12 Euro.“ Die Wohnung unterlag bis zum 31.12.2024 einer Mietpreisbindung aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Förderung seitens des Landes Berlin. In § 7 (6) des zu grunde liegenden Fördervertrages heißt es: „Mieterhöhungen nach den §§ 10, 10 a MHG sind ausgeschlossen.“

Der Vermieter geht davon aus, eine wirksame Staffelmietvereinbarung abgeschlossen zu haben. Er meint, dass seinerzeit abgeschlossene Staffelmietvereinbarungen nach dem Ablauf der Bindungen gemäß der ModInstRL 95 wieder aufleben. Dem ist aber nicht so:

Die Vereinbarung einer Staffelmiete während der Bindungen nach den ModInstRL 95 ist wegen Verstoßes gegen den Fördervertrag unwirksam. Die Unwirksamkeit entfällt auch nicht nach Ablauf der Bindungen.

Im Ergebnis ebenso wie das Amtsgericht hat schon das LG Berlin II entschieden (v. 12.2.2024 – 67 S 291/23 –) sowie eine andere Abteilung des AG Kreuzberg (v. 3.4.2025 – 18 C 5030/24 –).

Kündigungsfrist

Für vor dem 1.9.2001 abgeschlossene Mietverträge beträgt die vermieterseitige Kündigungsfrist mittlerweile 12 Monate. Die Kündigungsfrist richtet sich hier nach § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB [a. F.], der gemäß Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB anwendbar bleibt. Eine im Mietvertrag getroffene Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist ist gemäß § 565 Abs. 2 Satz 3 BGB [a. F.] unwirksam.

AG Schöneberg vom 21.5.2025

– 4 C 39/25 –, mitgeteilt von

RAin Evelyn Meyer

☞ Langfassung im Internet

Hinweis:

§ 565 Abs. 2 BGB a.F. lautete: „Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate. Eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter zur Kündigung unter Einhaltung einer kürzeren Frist berechtigt sein soll, ist nur wirksam, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. Eine Vereinbarung, nach der die Kündigung nur für den Schluß bestimmter Kalendermonate zulässig sein soll, ist unwirksam.“

Für Mietverträge, die nach dem 31.8.2001 abgeschlossen wurden, gelten die Kündigungsfristen gemäß § 573 c Abs. 1 BGB:

„Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.“

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

Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden, zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hermannplatz (600 m)

Schönleinstaße (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

The map shows the Berlin districts: Reinickendorf, Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, and Mitte. Callout lines from each Beratungszentrum section point to the corresponding district on the map.

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

Neue Beratungszeiten ab 15. September.
 Akutberatung bis 13. September siehe Seite 5.

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

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Spichernstraße (U3 und U9)

Zugang im EG

rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)

Frankfurter Allee

Samariterstraße

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

MieterMagazin 9/2025

31

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

Keine Beratung am 9. September
Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,
Ribnitzer Straße 1b,
2. OG, Raum 204
⌚ Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Keine Beratung am 8. September
Kieztreff, Marzahner Promenade 38
⌚ Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade
■ Do 17-19 Uhr
Keine Beratung am 11. September
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
⌚ Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

**Keine Beratung am 10., 17. und
24. September**

Familientreff Wittenau, Oranienburger
Straße 204, Ecke Roedernallee
nahe **⌚ Wittenau** (250 m Fußweg)
und **⌚ Wittenau** (400 m Fußweg)
UMZUG! Ab dem 1. Oktober findet die
Beratung in der Ev. Kirchengemeinde
Wittenau, Alt Wittenau 29b statt.

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof, Königstraße 42-43
⌚ Zehlendorf

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: mein.berliner-mieterverein.de

MIETERMAGAZIN ONLINE

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

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

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden 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

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 Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing. Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder

☎ 0178/7800780

Dipl.Ing. Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder

☎ 0163/8266944

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

- **Kleines Theater**
www.kleines-theater.de,
☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**
www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 030-800 93 11 50
- **StattReisen Berlin**
www.stattreisenberlin.de
☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 173-3860
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78 79 00 60
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
www.berlin.de/umwelt/themen/laerm
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50059
www.hilfotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen
auch über Rilana Krick,
Geschäftsstelle des BMV,
beirzte@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626146

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

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

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,
Irina Neuber, Peter Reuscher
■ Kontakt aufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

030-226 260

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,
Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Rilana Krick,
Geschäftsstelle des BMV,
beirzte@berliner-mieterverein.de

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann,
Sophie Mödig
Kontakt: bmv-neukoelln@freenet.de

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

■ 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,
Hans-Jörg Brand, Norbert Zobbot

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

Steglitz-Zehlendorf

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

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

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

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

Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter beirzte@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

MARKTPLATZ

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



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

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

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

JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!

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

**DEIN
ZUHAUSE
STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)T-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE