



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

November
11/2025

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Die Forderungen nach einer bundesweiten Mietenbegrenzung werden lauter

DECKEL DRAUF!



SPERRSTUNDE

Wir machen durch
bis morgen früh

VERGESELLSCHAFTUNG

Atemspende für
Artikel 15

ZUHAUSE WOHNEN IM ALTER

Frühzeitig planen,
Ratgeber zuziehen

MARKTPLATZ

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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

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

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



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

Komposition: Adene Sanchez/sokd/aobe.com



JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!

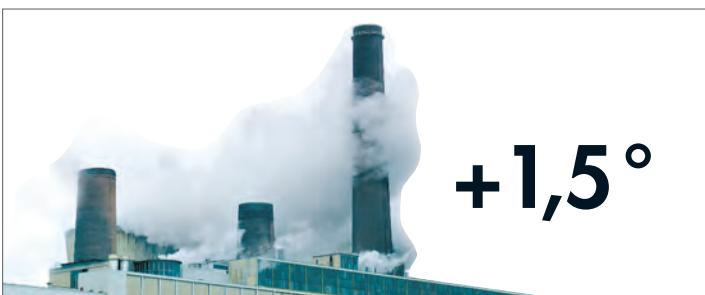
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

OBUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon

Ausgabe 2024/2025



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

INHALT

PANORAMA

Schimmelbefall im feuchten Erdgeschoss:	
Mobbing statt Mängelbeseitigung	6
Dauerausstellung: Berlin steht Modell	6
Mietrechtskommission:	
Wucher unterbinden, Preisbremse schärfen	7
Buch: Lautstark für das Gemeingut Wohnen	7
Stromzähler: Platzierung im Keller ist kein Vorteil	8
3 Fragen an Katharina Schulz, Einsamkeitsbeauftragte von Reinickendorf: Einsamkeit sichtbar machen	8
Hochhäuser in Berlins Innenstadt: Wettkampf im Klotzen	9
Buch: Das Gut unter unseren Füßen	9
Hafenplatz: Wer stoppt diesen Eigentümer?	10
Städtebauförderung:	
Umgestaltung und Entwicklung mit Rückenwind	10
Luitpoldstraße 23: Kein Dach überm Kopf	11
Buch: Kollektivbetriebe und Hausprojekte gründen und finanzieren	11
IBB-Wohnungsmarktbarometer:	
Teure Wohnungen im Überfluss	12
3 Fragen an Thomas Reutter, stellv. Redakteur von ARD Story und Leiter des Projekts:	
Wir wollen wissen, wie Deutschland wohnt	12
Milieuschutz in Spandau: Nebulöse Entscheidung	13
Buch: Der alltägliche Mietenwahnsinn	13

TITEL

Die Forderungen nach einer bundesweiten Mietenbegrenzung werden lauter	
Deckel drauf!	14

HINTERGRUND

BMV intern:	
Ulrike Hamann-Onnertz verlässt den Berliner Mieterverein	19
Vergesellschaftung: Atemspende für Artikel 15	20
Mieter:inneninitiative Bülowstraße Ost:	
„Kein Interesse an Transparenz“	22
Sperrstunde: Wir machen durch bis morgen früh	23
Zu Hause wohnen im Alter:	
Frühzeitig planen, Ratgeber zuziehen	24
Transparente vor Fenster und Balkon:	
Flagge zeigen kann schiefgehen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



Die Bundesregierung arbeitet sich weiter an halbgaren Mietbremsinstrumenten mit untauglichen Korrekturversuchen ab. Und ignoriert, dass sich für einen **Mieten-deckel**, dessen Wirksamkeit in Berlin belegt worden ist, mittlerweile 73 Prozent der Deutschen aussprechen.



Überhöhte Wohnnebenkosten und un-durchschaubare Abrechnungen veranlassen Bewohner:innen, sich zu Interessengruppen zusammenzuschließen. Das MieterMagazin hat mit der **Mieterinitiative Bülowstraße Ost** gesprochen.



Was mittels **Flagge oder Trans-parent**, per Symbol oder Spruch **vom Balkon** oder Fenster der Miet Wohnung verkündet wird, ist nicht immer mit der „freien Meinungäußerung“ zu legitimieren.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Nils Richter, Sabine Mittermeier · Titel: Christian Muhrbeck

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

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

Betr.: MieterMagazin 4/25, Seite 14, Jens Sethmann: „Umwege und Irrwege – statt die Mieten zu regulieren, verteilt der Staat umständlich Miethilfen“

Keine Anrechnung des Vermögens

Der ansonsten instruktive Artikel enthält hinsichtlich Beantragung des Mietzuschusses im Sozialen Wohnungsbau einen Fehler, der dringend korrekturbedürftig ist.

Es heißt dort, beim Mietzuschuss würde bei der Prüfung des Einkommens (analog zum Wohngeld) auch das Vermögen, also nicht nur die Vermögenserträge, abgefragt und berücksichtigt. Das ist unrichtig. Vielmehr findet (schon seit Beginn 2016) keine Erhebung oder Anrechnung des Vermögens mehr statt. Die Abfrage von Vermögen im aktuellen Mehrzweckformular dient

anderen Zwecken als der Prüfung des Antrags auf Mietzuschuss oder des Anspruchs auf einen WBS. So bestätigt es auf Anfrage auch die zuständige IBB.

Da 2008 allerdings eine solche Vermögensprüfung beim Wohngeld eingeführt wurde, wäre dies zwar auch beim Mietzuschuss denkbar, tatsächlich ist es aber nicht so! Sonst würde der (politisch gewollte) Unterschied zwischen Wohngeld und Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau faktisch wegfallen. Sie sind hier offensichtlich der Lakonik des For-

mulars zum Opfer gefallen, welches diesen wichtigen Unterschied leider nicht klarstellt. Eine Klarstellung zu diesem Aspekt ist auch deshalb geboten, weil durch die nicht existierende Hürde potenzielle Antragsteller entmutigt werden könnten, überhaupt einen Antrag auf Mietzuschuss zu stellen.

Martin und Brigitte Blankenburg

Die Ausführungen des Ehepaars Blankenburg sind richtig – wir danken für den Hinweis.

Die Redaktion

IMPRESSUM

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

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

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

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

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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmort 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.

Erinnerung – aktuelle Nachweise für den ermäßigten Beitrag

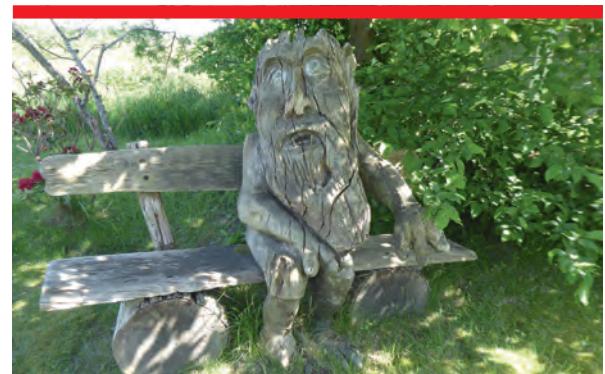
Liebe Mitglieder,

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

Auch Mietergemeinschaften bitten wir um Übersendung 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.

Geschäftsführung und Mitgliederverwaltung des Berliner Mietervereins



„Warte auf 'ne Wohnung“

meint MM-Leserfotografin Sabine Nowak vernommen zu haben, als sie das hölzerne Arrangement (in Waren an der Müritz) fotografiert hat.

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



Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

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

Die Treffen finden statt:

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

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, 19. November und Mittwoch, 17. Dezember 2025, jeweils ab 17 Uhr.

Bitte beachten Sie:

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

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

Gut zu wissen

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

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

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

Das MieterMagazin online lesen

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

Konferenz und Netzwerktreffen zum Thema

Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!

Freitag, 14. November 2025, 12 bis 22 Uhr

Skate-Halle auf dem RAW

Revaler Straße 99, 10245 Berlin

Die Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen und die daraus entstehenden Eigenbedarfskündigungen sind inzwischen der häufigste Grund für den Verlust einer Mietwohnung. Doch es fehlt bislang eine politische Strategie, um dieses Problem in den Griff zu bekommen.

Daher haben Stadtverwaltungen, Mietervereine, Mieter:innen-Initiativen und Betroffene ein Bündnisprojekt gestartet und fordern: Das Thema muss auf die politische Agenda von Bundestag und Bundesregierung – aber auch die Länder und Städte müssen endlich handeln.

Die Projektträger laden zur Konferenz ein, um über Lösungen zu sprechen sowie betroffene Mieter:innen, Mietervereine, Verwaltungen, Parlamentarier:innen und verantwortliche Politiker:innen zusammenzubringen.

Anmeldung und weitere Informationen:

www.wohnungsnot-stoppen.de

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

Reinickendorf/Wittenau:

Unsere Mieterberatung ist umgezogen. Sie finden uns in der Evangelischen Kirchengemeinde, Alt-Wittenau 29A. Die Beratungszeiten bleiben unverändert: Mittwoch, 17 bis 19 Uhr.

Akutberatung ohne Termin

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

Neue Beratungszeiten Akutberatung:

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

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

SCHIMMELBEFALL IM FEUCHTEN ERDGESCHOSS

Mobbing statt Mängelbeseitigung

Weil eine Familie wegen massiven Schimmelbefalls in ihrer Wohnung die Bau- und Wohnungsaufsicht einschaltete, muss sie sich nun gegen eine Abfolge hältloser Kündigungen zur Wehr setzen. Ihre Anwältin sagt, einen solch kraschen Fall habe sie selten erlebt.

Zur Vorgeschichte: In der Erdgeschosswohnung im Prenzlauer Berg gibt es seit Jahren Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel. Nachdem der Vermieter nichts unternahm, wandte sich die Mieterin im Oktober 2022 an die Bau- und Wohnungsaufsicht Pankow. Bei einer Begehung stellte das Amt zahlreiche Mängel fest und forderte den Eigentümer mehrmals zur fachgerechten Beseitigung des Schimmels auf. Dieser sei nachweislich auf vom Keller aufsteigende Feuchtigkeit sowie eine nicht funktionierende Badlüftung zurückzuführen. Das Amt setzte immer wieder Fristen, drohte mit Zwangsmitteln und erließ schließlich im Januar 2024 eine rechtsverbindliche Anordnung zur Mängelbeseitigung. Doch statt endlich zu handeln, reagierte der Vermieter mit mehreren fristlosen Kündigungen, unter anderem wegen angeblichem Zahlungsverzug.

Es geht um eine Nachzahlungsforderung, erklärt ihre Anwältin Carola Handwerk: „Die Mieterin hat fristgerecht der Betriebskostenabrechnung widersprochen und Belegeinsicht verlangt.“ Genauso hältlos ist eine weitere Kündigung wegen angeblich verweigerter Mängelbeseitigung. Der Vermieter schickte mehrmals Firmen, die den Schimmel lediglich mit Farbe überstrichen haben. „Die Mieterin war nicht verpflichtet, zum wiederholten Mal eine Maßnahme zu dulden, die keinen Erfolg verspricht und den Anordnungen des Bezirksamtes zuwiderliegt“, so Handwerk.

Als Krönung des Ganzen wurde dann Ende 2024 noch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs hinter-



Fotos: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

hergeschoben. Angeblich braucht der Eigentümer die – von der Wohnungsaufsicht für unbewohnbar erklärte – Wohnung für sich selbst. Sowohl die Mieterin als auch ihre beiden Söhne sind wegen der

permanenten Schimmelbelastung inzwischen an allergischem Asthma erkrankt. Ärztliche Atteste liegen vor.

Die Mieterin hofft für das im September begonnene Gerichtsverfahren auf Öffentlichkeit, „damit dieser Fall, der exemplarisch für die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt ist, nicht im Stillen entschieden wird – zulasten von Familien, die sich nicht wehren können.“

Birgit Leiß

◀ Schimmel, wohin man blickt – und der Vermieter ordnete nur nutzlose Maßnahmen an, Anwältin Handwerk: „Die Mieterin war nicht verpflichtet, das zu dulden“

DAUERAUSSTELLUNG

Berlin steht Modell



Foto: berlin.de/Philipp Eder

Die Ausstellung „Berliner Stadtmodelle“ ist kostenfrei.

Adresse: Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin
Geöffnet: Montag bis Freitag von 9 bis 17 Uhr.
Allerdings muss man sich vorher anmelden. Am besten telefonisch unter:

☎ 030-9025-1525

Die historische Mitte Berlins: Mit dem Fall der Mauer wurde sie zu einer Projektionsfläche für Stadtgestalter und Architekten, wie sie in der Geschichte wohl einmalig ist. Um die vielen Ideen so konkret wie möglich diskutieren zu können, entstand 1991 ein Arbeitsmodell. Im Maßstab 1:1000 breitet sich die City-West bis zum Ernst-Reuter-Platz aus und erstreckt sich der Osten bis zum Frankfurter Tor. An diesem Modell wurde diskutiert, geplant, wurden Wettbewerbe ausgeschrieben. Heute können Interessierte zurückschauen – und mit Hilfe von vielen Informationen die Stadtentwicklungsprozesse der letzten Jahrzehnte nachvollziehen.

Das ist umso interessanter, als daneben auch die Hauptstadtplanung des Ost-Berliner Magistrats zu sehen ist. Das DDR-Planungsmodell im Maßstab von 1:500 war einmal am Fernsehturm ausgestellt.

Um die Berliner Innenstadt auch für Menschen mit Sehbehinderung „begreifbar“ zu machen, gibt es in der Dauerausstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auch ein Tastmodell im Maßstab 1:2000.

rm

Wucher unterbinden, Preisbremse schärfen

Um Verbesserungen im Mietrecht auszuhandeln, hat Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) eine Expertenkommission einberufen. Der Berliner Mieterverein (BMV) und der Deutsche Mieterbund (DMB) sitzen mit am Verhandlungstisch.

Am 16. September trat die Mietrechtskommission erstmals zusammen. Sie soll bis Ende 2026 Vorschläge erarbeiten, wie die Mietpreisbremse und der Mietwucher-Paragraph besser durchgesetzt werden können. Stefanie Hubig gibt die Richtung vor: „Wer die Mietpreisbremse ignoriert, dem müssen spürbare Konsequenzen drohen. Wer Wuchermieten verlangt, darf damit nicht durchkommen.“

In der 20-köpfigen Kommission sind Verbände von Mieter:innen und Vermieter:innen, Richter:innen und Wissenschaftler:innen vertreten. Für den DMB ist Präsidentin Melanie Weber-Moritz dabei, der BMV schickt den Leiter seiner Rechtsabteilung Stefan Schetschorke in die Runde, und auch der Mieterschutzverein Frankfurt und der Mieterverein Heidelberg sind vertreten. Weitere Mitglieder der Kommission sind der Hallenser Professor Kilian Wegner, der im Auftrag des DMB ein Rechtsgutachten über die Reformmöglichkeiten des Mietwucher-Paragraphen geschrieben hat, sowie der Bielefelder Mietrechtsspezialist Professor Markus Artz und die Richterin am Landgericht Berlin II, Astrid Siegmund.

„Wir haben große Erwartungen an die Arbeit der Expertenkommission“, sagt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. „Wir müssen Verstöße gegen die Mietpreisbremse wirksam ahnden und den unlauteren Geschäften mit der Vermietung zu völlig überhöhten Mieten endlich ein Ende setzen.“ – „Dafür werden wir uns in der Kommission mit aller Kraft einsetzen“, bekräftigt DMB-Präsidentin Weber-Moritz.



Foto: pa/Katharina Kausche

Unabhängig von der Kommission will die Bundesjustizministerin noch in diesem Jahr neue Regeln für Indexmietverträge, möblierte Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und Schonfristzahlungen auf den Weg

bringen. „Es ist höchste Zeit, dass wir unser Mietrecht stärken“, so Stefanie Hubig. „Denn soziale Gerechtigkeit gibt es nur, wenn Wohnen bezahlbar ist.“

Jens Sethmann

Eine Expertenkommission soll Bundesjustizministerin Stefanie Hubig in Sachen Mietrecht unter die Arme greifen



Ralf Hoffrogge:
Das laute Berlin – Deutsche Wohnen & Co enteignen und die Wiederkehr der Vergesellschaftung, Brumaire Verlag, Berlin 2025, 24 Euro

BUCH Lautstark für das Gemeingut Wohnen

„Das laute Berlin“ ist nicht etwa ein Buch über die Lärmbelästigung in der Stadt, sondern über den Werdegang der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Den Titel lieferte ausgegerechnet der Deutsche-Wohnen-Chef Michael Zahn mit einer Aussage über die Berliner Mietenbewegung: „Das, was sie hier zeigen, das ist das hässliche Berlin, das ist das laute Berlin. Und das ist das unseriöse Berlin. Und das ist das Berlin, das meines Erachtens keine Zukunft hat.“ Dieses Zitat hat der Autor Ralf Hoffrogge seinem Buch vorangestellt. Der Historiker ist Mitbegründer der Enteignungsinitiative und erzählt detailliert und anschaulich davon, wie ein paar Aktive in der Nähstube des Nachbarschaftshauses Urbanstraße nach und nach die Vergesellschaftungsidee ausfeilten, wie daraus eine breite Bewegung wurde, der beim Volksentscheid 2021 eine Million Menschen mit ihrer Stimme folgten, und wie seither darum gerungen wird, die Vergesellschaftung profitorientierter Wohnungskonzerne auch tatsächlich umzusetzen. Schwierigkeiten und Konflikte werden dabei nicht ausgespart. Das Buch ist ein Denkmal für das Berlin, das nicht die Klappe hält, sondern lautstark einschreitet, wenn seine Zukunft verspielt wird.

js

STROMZÄHLER

Platzierung im Keller ist kein Vorteil

Der umstrittene Immobilienunternehmer Christoph Gröner schafft gern vollendete Tatsachen. Neuester Versuch: die Verlegung von Stromzählern in den Keller, ohne dies den Mieter:innen anzukündigen. Vor Gericht ging er damit baden.

Im Zuge von Arbeiten an den Elektroinstallationen wurden die Mieter:innen der Emdener Straße 2 Anfang 2022 ohne Begründung aufgefordert, den Zählerstand zu melden. Erst auf Nachfrage teilte die Hausverwaltung mit, dass ein Austausch sowie die Zentralisierung der Stromzähler im Keller geplant sei. Um welche Zähler es sich handeln soll – einfache digitale oder smarte Zähler mit Funkeinheit – erfuhren sie erst im Mai 2024 durch ein Schreiben von Grönern Anwalt.

Denn eine Mietpartei wollte die Maßnahme nicht dulden und wurde daraufhin verklagt.

Für diesen Fall gibt es ein einschlägiges Urteil. Demnach stellt eine Verlegung der Zähler aus der Wohnung und die Installation an zentraler Stelle im Keller keine Wohnwertverbesserung dar und ist daher nicht zu dulden. Der Vorteil, niemanden mehr zum Ablesen in die Wohnung hereinlassen zu müssen, relativiere sich, wenn man, um den aktuellen Stromverbrauch erkennen zu können, in den Keller steigen und den in der Regel verschlossenen Zählerkasten vom Hausmeister öffnen lassen muss (LG Berlin vom 10. November 2017 – 65 S 151 /17 –). Die Argumentation des Landgerichts: Da das Ablesen heutzutage meist durch die Kund:innen selbst übernommen wird, ergebe sich keinerlei Vorteil für die Mieter:innen.

Foto: Nils Richter



Die Verlegung des Stromzählers von der Wohnung in den Keller müssen Mietende nicht hinnehmen

Genauso sah es auch das Amtsgericht. Wahr müssen Mieter:innen nach dem Messstellenbetriebsgesetz den Einbau sogenannter smarter Zähler dulden, doch das muss – wie jede Modernisierung – mindestens drei Monate vorher angekündigt werden. Bei einer Umlage von 55 Euro im Monat handele es sich auch nicht – wie von Grönern Anwälten eingewandt – um eine Bagatellmodernisierung (Amtsgericht Mitte vom 16. Juli 2025 – 123 C 136/24 –). Das Urteil ist rechtskräftig.

Birgit Leiß

3 Fragen an

**Katharina Schulz,
Einsamkeitsbeauftragte
von Reinickendorf**



Fotos: Sabine Mittermeier

Kontakt:
Eichborndamm 215, Raum 269
☎ 030-90294-2141
E-Mail: katharina.schulz@reinickendorf.berlin.de
www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/beauftragte/einsamkeit

Kleiner Aufwand, große Wirkung: die Quasselbank

Einsamkeit sichtbar machen

Unter großem Medieninteresse wurde 2023 in Reinickendorf die bundesweit erste Einsamkeitsbeauftragte in Vollzeit eingestellt. Das MieterMagazin sprach mit Katharina Schulz über ihre Arbeit.

MieterMagazin: Sind in Reinickendorf besonders viele Menschen einsam?

Katharina Schulz: Nein. Es bräuchte überall eine Einsamkeitsbeauftragte. Wir haben sogar Anfragen aus Südkorea. Es ist unserer Bezirksbürgermeisterin Emine Demirbüken-Wegner zu verdanken, die sich seit über zehn Jahren für das Thema einsetzt.

MieterMagazin: In der Pressemitteilung des Bezirksamts heißt es, Berlin sei „Hauptstadt der Einsamkeit“. Jeder zehnte Einwohner sei von Einsamkeit betroffen. Wie kann man das messen?



Katharina Schulz: Einsamkeit ist das zutiefst subjektive Gefühl, nicht mehr gebraucht und geliebt zu werden. Es hat also nichts mit selbstgewähltem Alleinsein zu tun. Es ist unabhängig von Alter und Einkommen und kann jeden von uns treffen. Die Betroffenen kommen da nicht mehr alleine raus. Mein Job ist es, zum einen, das sichtbar zu machen – denn Einsamkeit ist nach wie vor ein Tabu – und zum anderen Strukturen zu schaffen, die Wege aus der Einsamkeit aufzeigen.

MieterMagazin: Was wurde bereits umgesetzt?

Katharina Schulz: Wir haben beispielsweise Quasselbänke aufgestellt. Das sind Bänke im öffentlichen Raum, die zum Plaudern einladen. Kürzlich haben wir auf Anregung der Anwohner in einem neuen Wohnviertel eine Bank aufgestellt. Das hat sich zu einem tollen Gemeinschaftsprojekt entwickelt, die Leute haben einen Tisch gebaut und drumherum Pflanzen aufgestellt. Die Architektur spielt übrigens eine wichtige Rolle bei der Bildung einer starken Nachbarschaft. Eine offene und einladende Gestaltung und gemeinschaftliche Räume fördern Nachbarschaft und ein Zugehörigkeitsgefühl.

Interview: Birgit Leiß

HOCHHÄUSER IN BERLINS INNENSTADT

Wettkampf im Klotzen

Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt setzt sich für weniger Vorgaben beim Hochhausbau ein. Auf der 101. Sitzung des Baukollegiums, das den Senat berät, stellte sie die Vorschläge für drei Hochhäuser an der Warschauer Brücke vor. Nicht jeder reagierte erfreut.

Die Initiative „Kiez ohne Klotz“ aus dem Rudolfkiez in Friedrichshain kämpft gegen überdimensionierte Bauprojekte und für eine Stadtentwicklung, die Rücksicht auf die Anwohnerinnen und Anwohner nimmt. Nach der Sitzung des Baukollegiums zeigt sich die Gruppe irritiert und besorgt: Statt einer klaren Begrenzung auf 90 Meter soll das geplante

rend Baustadtrat Florian Schmidt ursprünglich ein flaches Gewerbequartier vorgesehen hatte, plant die Atrium Development GmbH nun ein schmales Hochhaus mit zwei Dritteln Wohnnutzung, davon 30 Prozent sozialer Wohnungsbau. Das Baukollegium, das zuvor eine maximale Höhe von 90 Metern befürwortet hatte, zeigte sich gespalten. Einige Mitglieder äußerten Zweifel, ob die teuren Wohnungen überhaupt in den Kiez passen. Für Schmidt ist die Verdopplung der Höhe ein Skandal und eine Missachtung der Fachgremien. Der Senat zerstört mit solchen Entscheidungen das Vertrauen in transparente Verfahren. Neben dem Projekt an der Rudolfstraße wurde auch über „The HUB“, ein weiteres Hochhaus mit 120 Metern Höhe an der Warschauer Brücke, beraten. Hier empfahl das Gremium eine flachere Lösung mit stärkerer Einbindung des Bezirks. Für die Initia-

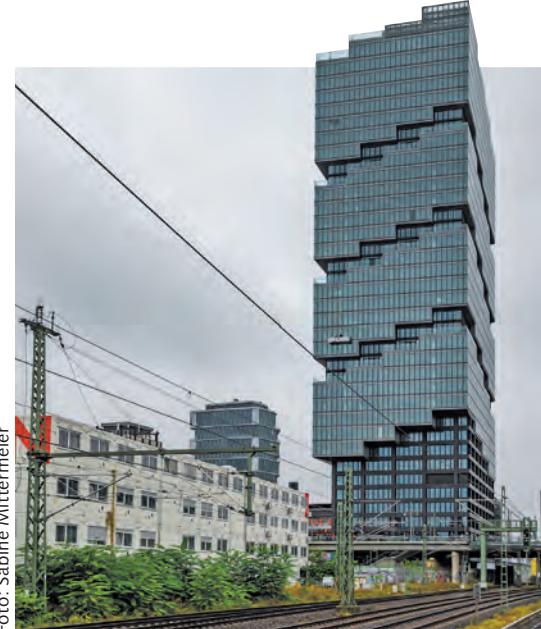


Foto: Sabine Mittermeier

Mit 142 Meter zurzeit noch Berlins höchstes Bürogebäude: Amazon-Tower in der Warschauer Straße

◀ Proteste gegen die hochliegenden Pläne von Investoren und Senat



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Hochhaus in der Rudolfstraße nun ganze 167 Meter hoch werden – und damit zum zweithöchsten Gebäude Berlins aufsteigen. „Mit jeder neuen Präsentation wächst das Gebäude, während von behutsamer Einbindung in den Ort die Rede ist“, kritisiert die Initiative. Sie fordert echte Beteiligung der Öffentlichkeit und sozial verträgliches Bauen statt einer Stadtentwicklung hinter verschlossenen Türen. Hintergrund ist ein Werkstattverfahren, das dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vom Berliner Senat entzogen wurde. Wäh-

tive „Kiez ohne Klotz“ ist das ein Hoffnungsschimmer. Sie will weiter Druck machen, damit der „Hochhauswahn“ kein Verlust des Kiezcharakters zur Folge hat. Statt Wolkenkratzer fordert sie bezahlbare Wohnungen, Grünflächen und lebendige Nachbarschaften – eben einen Kiez ohne Klotz.
Stefan Klein



Isabel Feichtner u. a.
(Hrsg.): *Stadt Land Boden*
– Verbindende Bodenpolitik
zwischen Stadt und Land,
Transcript Verlag, Bielefeld
2025, gedruckt 24 Euro, als
PDF-Datei kostenlos unter
www.transcript-verlag.de

BUCH

Das Gut unter unseren Füßen



Bodenpolitik ist ein Thema, das es so gut wie nie in die Fernseh-Nachrichten schafft. Dabei ist der Boden buchstäblich unsere Lebensgrundlage: Auf dem Boden bauen wir unsere Wohnungen und wachsen unsere Lebensmittel. Die Frage des Zugangs, der Verteilung und der Nutzung des Bodens wird immer drängender: Durch Bebauung wird mehr und mehr Boden versiegelt. Äcker und Wiesen werden von landwirtschaftlichen Unternehmen aufgekauft, die Kleinbauer:innen keine Chance lassen. In den Städten verdrängt die Immobilienpekulation Mieter:innen. Die Beiträge in dem Buch „Stadt Land Boden“ analysieren das Problem und stellen Lösungsansätze für eine gerechtere Verteilung, eine demokratischere Verwaltung und eine nachhaltigere Nutzung des Bodens vor, zum Beispiel den Frankfurter Baulandbeschluss, genossenschaftliches Bodeneigentum, Community Land Trusts oder Commons. Eine Vergesellschaftung nach dem Vorbild von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ließe sich auch auf dem Land anwenden. „So unterschiedlich wie oft dargestellt sind die Bodenverhältnisse in der Stadt und auf dem Land nicht“, schreibt Herausgeberin Isabel Feichtner. „Im Gegenteil: Erschreckend ähnlich sind die grundlegenden Prozesse, und erfreulich fruchtbar ist es, gemeinsam an dem Thema Boden zu arbeiten und sich gegenseitig zu stärken.“ js

HAFENPLATZ

Wer stoppt diesen Eigentümer?

Der Hafenplatz in Kreuzberg wird Milieuschutzgebiet. Der geplante Abriss der Wohnanlage Hafenplatz 6-7/Köthener Straße 28-32 dürfte damit vom Tisch sein. Unterdessen konnte eine dort drohende Sperre der Wasserversorgung in letzter Minute abgewendet werden. Die Eigentümergesellschaft hatte die Vorauszahlungen der Mieter:innen nicht weitergeleitet.

Nach jahrelangem Schlingerlkurs hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine soziale Erhaltungssatzung („Milieuschutz“) für das Quartier beschlossen. „Wir sind froh darüber, aber das kann nur ein Baustein sein“, sagt ein Sprecher der Mieter:inneninitiative Hafenplatz. Sie kämpft gegen den Abriss und für eine energetische Sanierung. Kernforderung ist die Kommunalisierung als „einziger möglicher Ausweg aus der Misere“, so der Sprecher. Die Eigentümerin, die Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, möchte den



Foto: Mieterinitiative Hafenplatz



Foto: Sabine Mittermeier

wohner:innen Zahlungen direkt an die Wasserbetriebe geleistet werden können. Mit „Empörung und Schrecken“ sehe man diese Geschäftspraktiken, so Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen). Der Fall sei in seiner Dimension einzigartig.

Der Berliner Mieterverein spricht von „gesetzlosen Wildwest-Methoden“ und fordert eine schärfere Durchsetzung des Ordnungsrechts, insbesondere die Anwendung des Instruments der Treuhänderschaft. Darüber hinaus, so Geschäftsführer Sebastian Bartels, müsse endlich der Paragraf 6 Wirtschaftsstrafgesetz, der die „Herausmodernisierung“ sanktioniert, auf das Herunterwirtschaften von Häusern ausgedehnt werden.

Birgit Leiß

◀ Bewohnerprotest:
in der BVV-Sitzung
hat der Hafenplatz
Milieuschutz-Status

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Umgestaltung und Entwicklung mit Rückenwind

Das Städtebauförderprogramm stellt Finanzmittel bereit, um Quartiere lebenswert und attraktiv umzugestalten. Das Land Berlin entscheidet, wer ins Programm aufgenommen wird. In diesem Jahr wurden vier Gebiete ausgewählt, die von den entsprechenden Geldern profitieren sollen.



Foto: Nils Richter

Um Grünflächen zu gestalten, Barrierefreiheit auf Straßen und Plätzen zu schaffen, Kieze lebenswerter und damit für Nachbarschaften attraktiver zu machen, braucht es ausreichend finanzielle Mittel. Bereitgestellt werden sie unter anderem durch das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ). Es bündelt seit fünf Jahren die beiden Programme „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und verschafft damit Berliner Stadtteilen finanziellen Spielraum für ihre Umgestaltungspläne. Ziel der Städtebauförderung ist es, die Zentren als Orte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterzuentwickeln, den öffentlichen Raum attraktiver und klimafreundlicher zu gestalten, die Infrastruktur

zu verbessern, durch eine bessere Teilhabe am gesellschaftlichen Leben den Zusammenhalt der dort Wohnenden zu stärken.

Mit Zehlendorf-Mitte, Helle Mitte, der Wilmersdorfer Straße und der Brunnenstraße Nord wurden Anfang September vier neue Gebiete vom Berliner Senat ins Städtebauförderprogramm aufgenommen. Ausgewählt wurden sie auf Basis eines Verfahrens, in dem acht Berliner Bezirke 14 potenzielle neue Fördergebiete vorgeschlagen hatten.

In den ausgewählten Quartieren werden nun über die nächsten 10 bis 15 Jahre mehr als 100 Millionen Euro für den nötigen Rückenwind sorgen. Über die Vergabe der Mittel entscheiden dann die jeweiligen Bezirksammler. Rosemarie Mieder

Kein Dach überm Kopf

Wie kann es sein, dass ein bewohntes Mietshaus, noch dazu im Milieuschutzgebiet, seit über zwei Jahren ohne Dach ist? Warum schreitet das Bezirksamt nicht ein? Das fragen sich zu Recht die Mieter:innen der Luitpoldstraße 23 in Schöneberg.

Die Nässe und Feuchtigkeit ist im ganzen Haus. „Wenn es regnet, läuft es bei mir in die Küche“, berichtet Mieterin Doreen Klinge.

Noch schlimmer hat es eine Familie aus dem obersten Stockwerk getroffen. Sie musste vor zwei Jahren Hals über Kopf ausziehen, nachdem im Zuge von Bauarbeiten am Dach plötzlich das Wasser durch die Decke schoss. Mittlerweile sind Teile der Decke eingestürzt, über den Dachstuhl ist nur noch eine Plane gespannt. Irgendwelche Bauaktivitäten finden schon lange nicht mehr statt, das Haus verkommt immer mehr. Die beiden Wohnungen unterm Dach wurden von der Bauaufsicht gesperrt.

Ansonsten lässt sich die bezirkliche Bauaufsicht, die nach eigenen Angaben seit Oktober 2023 von den Zuständen weiß, offenbar vom Eigentümer hinhalten. Die bereits festgesetzten Zwangsgelder mussten aufgehoben werden, erklärt Eva Majewski Sparacino (CDU), Stadträtin für Stadtentwicklung in Tempelhof-Schöneberg. Einer behördlichen Anordnung, den Dachbereich witterfest zu machen, wurde bis heute nicht nachgekommen. „Dabei wurde uns zugesichert, dass der Dachausbau Ende Januar 2025 beendet und anschließend das Dach gedeckt werde“, sagt ein Sprecher der Stadträtin. „Voraussichtlich“ werde demnächst eine erneute bauordnungsrechtliche Anordnung an den Eigentümer ergehen.

Warum darf das jemand so lange machen? „Das Bezirksamt ist doch da, uns zu helfen!“, empört sich Doreen Klinge. Sie und ihre Nachbar:in-



Foto: Sabine Mittermeier

nen vermuten, dass sie schlichtweg mürbe gemacht und zum Auszug bewegt werden sollen. Der beauftragte Projektentwickler, die Casada GmbH, bietet Abfindungen für den Auszug an. Die Wohnungen wurden

in Eigentum umgewandelt, einige sind schon verkauft worden. Doch die verbliebenen Mieter:innen sind fest entschlossen, um ihr Zuhause zu kämpfen.

Birgit Leiß

Seit zwei Jahren ohne Dach, behördliche Auflagen lässt der Eigentümer unbeachtet

BUCH Kollektivbetriebe und Hausprojekte gründen und finanzieren



Elisabeth Voss
„Praxishandbuch
Selbstverwaltung“
Transcript Verlag,
Oktober 2025,
476 Seiten, 39 Euro

Basisdemokratisches Wirtschaften – ob gewerlich, landwirtschaftlich oder auch als soziales und kulturelles Projekt – setzt nicht nur das Bekenntnis zu kollektivem Handeln voraus. Soll Selbstverwaltung dauerhaft gelingen, erfordert dies auch Kenntnisse über rechtliche, organisatorische, geschäftliche und finanzielle Zusammenhänge. Die Publizistin Elisabeth Voss, die seit vielen Jahren Kollektivbetriebe und Hausprojekte berät, vermittelt mit ihrem „Praxishandbuch Selbstverwaltung“ Basiswissen für alle, die sich an eine Gründung wagen wollen. Das gelingt der Autorin anschaulich und gut verständlich, auch weil sie überzeugend klarstellt: Formale Regelungen müssen letztlich immer dem sozialen Miteinander dienen – und Geld ist dabei nur ein Mittel zum Zweck. Auf diese Weise vermittelt sie nicht bloß Fachkenntnisse, sondern regt an, ermutigt und befähigt, fundierte Entscheidungen zu treffen. Die werden sich immer nach den jeweiligen Bedürfnissen der einzelnen Gruppen richten, denn eine Lösung für alle gibt es nicht. Das macht die Autorin auch an der großen Bandbreite von praktischen Beispielen deutlich, die sie übersichtlich zusammengestellt hat. Nicht zuletzt sind dem Handbuch viele wichtige Verweise zu steuerlichen, finanz- und fördertechnischen Regelungen und Informationsquellen angefügt.

rm

IBB-WOHNUNGSMARKTBAROMETER

Teure Wohnungen im Überfluss

Berlins Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt, aber bei teuren Mietwohnungen gibt es mittlerweile mehr Angebote als Nachfrage. Das ergibt sich aus dem Wohnungsmarktbarometer 2025 der Investitionsbank Berlin (IBB).

Für die IBB-Studie geben jedes Jahr rund 200 Wohnungmarktexpert:innen aus Praxis, Wissenschaft und Politik ihre Einschätzungen ab. Sie beurteilen den Mietwohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment weiterhin als angespannt. Bei günstigen und preisgebundenen Wohnungen gibt es seit langem eine anhaltende Unterversorgung. Im mittleren Segment beobachten die Fachleute eine weitere Verschlechterung. Sie erwarten, dass hier auch in den nächsten drei Jahren die Nachfrage höher als das Angebot bleiben wird.

Im oberen Preissegment mit Netto-Kaltmieten ab 20 Euro pro Quadratmeter verzeichnet man hingegen erstmals einen ausgeglichenen Markt. In Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Neukölln gibt es sogar ein Übermaß an kostspieligen Wohnungen. Offenbar sind zu viele teure Wohnungen am Bedarf vorbei gebaut worden und die Mieten so stark erhöht worden, dass es nicht mehr genug Mietinteressenten gibt, die das zahlen können.

Wie schon in den letzten Jahren sehen die befragten Expert:innen die steigenden Netto-Kaltmieten als größtes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt. Die zeitlich befristete Vermietung von möblierten Wohnungen wurde deutlich häufiger als Schwierigkeit benannt als im Vorjahr, während die steigenden Betriebskosten und die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen den

Fachleuten nun weniger problematisch erscheinen.

Betriebswohnungen für Mitarbeiter zu schaffen ist für fast drei Viertel der Fachleute ein wichtiges Thema – insbesondere um Fachkräfte und Nachwuchs zu gewinnen. Der größte Bedarf wird in der Branche Gesundheit und Soziales gesehen, also dort, wo die Beschäftigten eher schlecht bezahlt werden.

Jens Sethmann

■ IBB-Wohnungsmarktbarometer 2025:
www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

Hoher Wohnungsbedarf bei Klinikfachkräften vorausgesagt (hier: Charité-Werkwohnung)



Foto: pa/Christophe Gateau

3 Fragen an

Thomas Reutter,
stellv. Redaktionsleiter
von ARD Story und
Leiter des Projekts



Fotos: SWR

Wir wollen wissen, wie Deutschland wohnt

Mit einer breit angelegten Aktion will die ARD Hintergründe des bundesdeutschen Mieten-Debakels aufspüren und zu einem Schwerpunkt ihres Programms machen.

MieterMagazin: Sie rufen die Zuschauer:innen unter dem Stichwort #besserwohnen auf, sich mit Ihren Erfahrungen als Mieter:innen bei der ARD zu melden. Was ist da geplant?

Thomas Reutter: Wir haben die Mitmachaktion gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund entwickelt und wollen wissen, wie Deutschland wohnt, speziell – wie es den Mieterinnen und den Mietern dabei geht. Zum Beispiel fragen wir, wie es mit dem Vermieter läuft, wie hoch der Anteil der Miete am Einkommen ist oder auch wie schwer es war, die Wohnung zu bekommen, in der man gerade lebt. Wenn

viele mitmachen, bekommen wir ein immer genaueres Bild über die Lage am Mietwohnungsmarkt.

MieterMagazin: Bei welchen Sendern und in welchen Formaten sollen die Beiträge laufen?

Thomas Reutter: Die gesamte ARD macht mit, also das Erste, die ARD-Mediathek und die Audiothek, die Landesprogramme im Hörfunk und im Fernsehen, aber auch Online und Social Media. Über Monate wollen wir immer wieder berichten, was die Mieterinnen und Mieter uns erzählen. Am Ende machen wir eine Fernsehdoku im „Ersten“ und in der ARD-Mediathek und präsentieren die Ergebnisse.

MieterMagazin: Werden Sie auch die Politik mit den Ergebnissen der Zuschauerbeteiligung konfrontieren?

Thomas Reutter: Ja. Wir wollen mit unserer Citizen-Science-Aktion natürlich auch ganz klassischen Journalismus machen. Wir lassen die vielen Erfahrungsberichte und all die Eingaben von unseren Datenjournalisten statistisch auswerten und auch vom Deutschen Mieterbund einordnen. Menschen, die ihre Geschichte erzählen wollen, können in unserer Abschluss-Doku zu Wort kommen. Mitt alldem werden wir die Verantwortlichen konfrontieren und bei ihnen auch nachhaken.

Interview: Stefan Klein

„Das Erste“ will hören, was Mieter:innen über ihre Erfahrung am Wohnungsmarkt zu erzählen haben



MILIEUSCHUTZ IN SPANDAU

Nebulöse Entscheidung

Das Bezirksamt Spandau hat ein neues Milieuschutzgebiet festgesetzt. Baustadtrat Thorsten Schatz (CDU) handelt sich aber Kritik ein, weil er bei drei weiteren Gebieten darauf verzichtet, obwohl die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Neben der Wilhelmstadt und der Neustadt ist Stresow jetzt Spandas drittes Milieuschutzgebiet. Stresow liegt gegenüber der Altstadt am östlichen Havelufer. Rund 4000 Menschen wohnen dort. Weil die Bewohnerchaft von Verdrängung gefährdet ist, werden teure Modernisierungen, Änderungen der Woh-



Foto: Sabine Mittermeier



Vom Milieuschutz in Spandau wird das Gebiet Stresow profitieren

Foto: Christian Muhrbeck



Jürgen Wilhelm, BMV-Bezirksleiter in Spandau: „Wir machen weiter Druck“

wäre – so berichtet es die Spandauer Linksfraktion. Doch der Stadtrat wiegelt ab: „Diese Entscheidung ist das Ergebnis einer politischen Abwägung“, sagt Thorsten Schatz. „Wir brauchen rechtssicheres Handeln, auf das sich die Menschen verlassen können.“ Die drei Gebiete will er aber „aufmerksam im Blick behalten“. „Die Entscheidung des Baustadtrats ist völlig unverständlich“, erklären Elmas Wieczorek-Hahn und Lars Leschewitz von der Linksfraktion. „Eines der wirksamsten Instrumente gegen Verdrängung einfach liegen-zulassen, ist vollkommen unverant-

wortlich. Wenn Gutachten belegen, dass Milieuschutz rechtlich möglich ist, muss er auch durchgesetzt werden.“ Sich selbst ein Urteil zu bilden, ist unmöglich, denn das Bezirksamt hat die Gutachten nicht veröffentlicht. Selbst die Bezirksverordneten kennen sie nicht. Die Linksfraktion verlangt deshalb Akteneinsicht.

Auch der Berliner Mieterverein (BMV) fordert den Milieuschutz für alle vier untersuchten Gebiete. „Wir machen weiter Druck von unten“, sagt der Spandauer BMV-Bezirksleiter Jürgen Wilhelm.

Jens Sethmann

◀ Aus nicht erklärten Gründen beim Milieuschutz außen vor: die Gebiete „Rudolf-Wissell-Siedlung“ und „Germersheimer Platz“

Fotos: Sabine Mittermeier



nungsgrundrisse, Umnutzungen und Eigentumsumwandlungen in der Regel nicht mehr genehmigt.

Drei andere Wohngebiete, bei denen ebenso geprüft wurde, ob die Voraussetzungen für den Milieuschutz vorliegen, bekommen diesen Schutz jedoch nicht. Es sind die Gebiete Rudolf-Wissell-Siedlung, Germersheimer Platz und Rohrdamm/Siemensdamm mit zusammen 24 000 Einwohnenden. Die Gründe sind unklar. Im Stadtentwicklungsausschuss erklärte der Baustadtrat, dass den Sozialstruktur-Gutachten zufolge auch in diesen Gebieten der Milieuschutz rechtlich möglich gewesen



Lara Schulschenk:
No Sweet Home.
Wie der Mietenwahnsinn
unser Zuhause und unseren
Zusammenhalt zerstört.
Gutkind Verlag,
Berlin, 2025, 18 Euro

BUCH

Der alltägliche Mietenwahnsinn

Wohnen ist ein Menschenrecht – und doch können sich immer weniger Menschen eine angemessene Wohnung leisten. Warum das so ist, beleuchtet die ehemalige „Spiegel“-Journalistin und jetzt als freie Autorin tätige Lara Schulschenk in ihrem gerade erschienenen Buch. Zunächst zeigt sie auf, was alles schief läuft für Mieter:innen, taucht ein in den Albtraum Wohnungssuche, in Diskriminierung und Gentrifizierung auf dem Mietmarkt. Wie wurde Wohnen zur Ware? Dieser Frage geht sie im zweiten Teil nach und deckt auf, wie auf dem Wohnungsmarkt systematisch Vermögen von unten nach oben umverteilt wird. Schließlich geht es um die politisch Verantwortlichen und die Frage, an welcher Stelle die Politik es verpasst hat, die Immobilienlobby einzufangen. Schulschenk plädiert für eine neue Bau- und Wohnungspolitik: eine Abkehr vom Renditedenken und vom Neubau. Sie fordert eine bessere Nutzung des vorhandenen Wohnraums und plädiert dafür, Wohnen als Beitrag zum Gemeinwohl zu denken – denn „Wohnungen retten Menschenleben“. Fazit: Wahrlie kein Gute-Laune-Buch, aber ein wichtiges – denn es zeigt auf, wie kaputt unser System der Wohnungsversorgung heute ist. Und welche Möglichkeiten aus der Krise führen könnten.

kb



DECKEL DRAUF!

Die Forderungen nach einer bundesweiten Mietenbegrenzung werden lauter

Unmittelbar nachdem das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel am 15. April 2021 gekippt hatte, waren 15 000 Menschen auf der Straße und forderten einen bundesweiten Mietendeckel: Weil das Gericht das Land Berlin für nicht zuständig erklärt hatte, müsse nun der Bund ran. Geschehen ist nichts dergleichen. Nach mittlerweile vier Jahren hat sich die Mietenkrise noch weiter verschärft. Auch die seit zehn Jahren geltende Mietpreisbremse hat die Preisspirale nicht abbremsen können. Die Rufe werden immer lauter: Deckel drauf!

Die Mieten galoppieren unbremst davon. In Berlin ist die mittlere Angebotsmiete von 2023 auf 2024 um 12,5 Prozent auf 15,74 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Im Jahr 2015 – dem Jahr, in dem die Mietpreisbremse eingeführt wurde – sind Wohnungen im Mittel noch für 8,50 Euro angeboten worden. Nach zehn Jahren ist die Bilanz des gesetzlichen Instruments desaströs: Die Preise sind um 85 Prozent in die Höhe geschossen – die Bremse bremst nicht. Die bei Neuvermietungen verlangten Preise reißen auch die Mieten in den bestehenden Mietverhältnissen mit nach oben. Die vorhandenen Regelungen reichen offensichtlich nicht aus, um die verzweifelte Lage vieler Mieter:innen zu bessern.

Der 2020 eingeführte Berliner Mietendeckel hatte ihnen hingegen eine echte Atempause verschafft. „Der Berliner Mietendeckel war äußerst



Foto: Christian Muhrbeck

wirksam", ruft die inzwischen ausgeschiedene BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz in Erinnerung. Ab Februar 2020 sind die Mieten eingefroren worden, die Angebotsmieten sanken auf einen Schlag um 11 Prozent, und ab November 2020 folgte die Absenkung

Nachgewiesene Wirkung

überhöhter Bestandsmieten. In allen Statistiken zur Berliner Mietenentwicklung lässt sich der erfreuliche Mietendeckel-Knick deutlich erkennen. Nachdem der Mietendeckel dann im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht gekippt worden ist, sind die Mieten wieder drastisch gestiegen.

Die Mietendeckel-Entlastung kam auch bei den Mieter:innen an. „Es war das Gesprächsthema“, erinnert



sich Justus Henze vom Bündnis „Mietendeckel jetzt!“. Für ihn ist ein Mietendeckel „das Mindeste, was jetzt kommen muss“, denn „ein Mietenstopp reicht nicht – die Mieten müssen runter“, so Henze.

Heute haben fast 50 000 Berliner Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (davon 16 000 mit Dringlichkeit) und suchen eine bezahlbare Wohnung. „Berlin braucht also einen Mietendeckel – besser gestern als heute“, meint auch Hamann-Onnertz. Nach dem Verfassungsgerichtsurteil, das dem Land Berlin die Zuständigkeit für eine solche Gesetzgebung abgesprochen hat, ist nun der Bund in Sachen Mietendeckelung gefordert.

Bisher hat allerdings nur die Linkenfraktion im Bundestag das Thema aufgegriffen. Sie hat im Juli bei einem Mietengipfel einen Entwurf für ein bundesweites Mietendeckelgesetz zur Diskussion gestellt. Das Konzept ähnelt dem Berliner Mie-

tendeckel und basiert auf den Studien des Berliner Stadtsoziologen Andrej Holm und des Rechtsanwalts Benjamin Raabe.

Im ersten Schritt soll ein Mietenstopp verhängt werden: In Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt würden Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen vollständig ausgeschlossen, in nicht angespannten Märkten auf höchstens sechs Prozent in drei Jahren begrenzt. Bei der Wiedervermietung darf in angespannten Märkten die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden, ansonsten darf sie bis zu sechs Prozent darüber liegen. Ist die Vormiete niedriger, gilt diese als Obergrenze.

◀ Nach dem Aus für den Berliner Mietendeckel durch das Bundesverfassungsgericht hieß es: Jetzt erst recht – Mietendeckel bundesweit



Andréj Holm/Benjamin Raabe: Bundesweiter Mietendeckel nötig und möglich! Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung (Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Die Linke, 2021): www.rosalux.de/publikation/id/44898/bundesweiter-mietendeckel-noetig-und-moeglich

Die Linke legt Konzept vor

Mit diesem Mietenstopp will Die Linke verhindern, dass Vermieter:innen die Mieten schnell noch erhöhen, bevor im zweiten Schritt der eigentliche Mietendeckel in Kraft tritt. Dazu wird neben dem angespannten und dem nicht angespannten Wohnungsmarkt noch ein dritter Gebietstyp eingeführt: die Wohnungsnotlage. Sie soll gelten, wenn die mittlere Angebotsmiete mehr als 50 Prozent über den Bestandsmieten liegt, der Leerstand weniger als zwei Prozent beträgt und die Bevölkerung wächst. Berlin erfüllt alle diese Anforderungen.

Dem Linken-Konzept zufolge darf beim Abschluss eines neuen Mietvertrags die Miete in einer Wohnungsnotlage-Stadt maximal auf



Als einzige Partei im Bundestag hat Die Linke das Thema „bundesweiter Mietendeckel“ auf einem Mietengipfel im Juni aufgegriffen



Andrej Holm: Schöner Deckeln! Mythen und Fakten zum bundesweiten Mietendeckel, Berlin 2025.

Download:
[www.rosalux.de/
publikation/id/
52966/schoener-
deckeln](http://www.rosalux.de/publikation/id/52966/schoener-deckeln)

Höhe der Durchschnittsmiete liegen, auf angespannten Wohnungsmärkten höchstens zwei Prozent darüber, an anderen Orten bis zu sechs Prozent. Maßstab dafür ist eine „echte“ Durchschnittsmiete: Anders als die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels errechnet sie sich nicht nur aus den Mieten, die in den letzten sechs Jahren erhöht oder neu festgesetzt worden sind, sondern bezieht alle Mieten in einer Stadt ein, also auch lange nicht erhöhte Mieten und Sozialmieten. Diese Durchschnittsmiete – nach Ausstattung und Baujahr differenziert – liegt etwa sechs Prozent unterhalb der Mietspiegelwerte.

Schließlich will die Linksfraktion Mieten, die 20 Prozent über der Durchschnittsmiete liegen, absenken. Verstöße würden mit Bußgeldern belegt, zu viel kassierte Miete muss zurückgezahlt werden. Neu gebaute Woh-

meinnützigkeit nach Wiener Vorbild. Wie stehen die anderen Parteien zum Mietendeckel? Die Idee des Berliner Mietendeckels wurde ursprünglich von der SPD, unter anderem von der Bundestagsabgeordneten Eva Högl, ins Spiel gebracht. Umgesetzt wurde der Deckel dann aber von der Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompatscher (Linke). Seitdem gilt er als ein „linkes“ Projekt, auch wenn er ohne die Unterstützung der Koalitionspartner von SPD und Grünen nicht möglich gewesen wäre.

Von den heute im Bundestag vertretenen Parteien tritt nur die Linke ausdrücklich für einen bundesweiten Mietendeckel ein. Die Grünen forderten in ihrem Wahlprogramm einen Mietenstopp, mehrere Abgeordnete setzen sich darüber hinaus auch für einen Mietendeckel ein. Auch die SPD hatte einen Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten im Wahlprogramm, vertraut aber vor allem auf die Mietpreisbremse, deren Ausnahmen sie streichen möchte. CDU/CSU und AfD lehnen den Mietendeckel ab.

Justizministerin hat keinen Deckel auf der Agenda

In ihrem Koalitionsvertrag haben sich CDU/CSU und SPD vorgenommen, die Mietpreisbremse zu verlängern und zu schärfen. Eine Expertengruppe soll bis Ende 2026 Vorschläge für eine verbesserte Bremse und taugliche Regelungen gegen Mietwucher erarbeiten. Außerdem will die Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) Index-

Expertise auf der Seite des Mietendeckels: die ehemalige BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann-Onnertz und der HU-Stadtsoziologe Andrej Holm

nungen werden von den Regelungen ausgenommen, aber nur für fünf Jahre lang ab Fertigstellung. „Neubauten dürfen kein Freifahrtschein für Mietpreistreiberei sein“, sagt Andrej Holm.

„Wir wollen das Gesetz so fassen, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und selbstverwaltete Häuser einen Mietendeckel nicht als Bedrohung empfinden“, erklärt die Linken-Wohnungspolitikerin Caren Lay. Sie kündigte an, den Gesetzentwurf zügig auszuarbeiten und ins Parlament einzubringen. „Wir brauchen einen bundesweiten Mietendeckel – soviel ist sicher.“ Darüber hinaus fordert die Linke ein Investitionsprogramm zur Schaffung von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen und eine Wohn-

Der am ▶ 30. Januar 2020 vom Abgeordnetenhaus beschlossene Berliner Mietendeckel wurde ein gutes Jahr später vom Bundesverfassungsgericht wieder kassiert



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: pa/Jan Wörtz

mieten, möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietungen einschränken. Dies hat für sie „hohe Priorität“. Ein Mietendeckel steht nicht auf ihrer Agenda.

Die Berliner SPD fordert vom Bund eine Öffnungsklausel, die es den Bundesländern erlauben würde, selbst die Mieten zu drosseln – so hat sie es im Mai auf ihrem Landesparteitag beschlossen. Sie will damit in Berlin einen mindestens fünfjährigen Mietenstopp einführen. Berlins sozialdemokratischer Bausenator Christian Gaebler möchte hingegen keinen generellen Mietenstopp, weil dieser auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen treffen würde. „Man muss den Anstieg der Mieten so begrenzen, dass die Unternehmen noch genug verdienen, um zu investieren, aber die Mieter vor Überforderung geschützt werden“, sagte



Foto: pa/Sonia Wurtzcheid



Gaebler in einem Tagesspiegel-Interview. Ihm schwebt vor, die Regelungen des „Leistbarkeitsversprechens“ der Landeseigenen auf alle Vermieter:innen anzuwenden: jährlich höchstens 2,9 Prozent Mieterhöhung im gesamten Bestand und für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein eine Kappung der Miete bei 27 Prozent des Einkommens.

Berliner Koalition ohne gemeinsamen Plan

Zudem schwebt der Landes-SPD die Idee vor, mit dem Rahmengesetz zur Vergesellschaftung eine Art Mieten-deckel für große Vermieter:innen einzuführen: Statt sie zu enteignen, sollen sie einer „sozialen Marktregulierung“ unterworfen werden. Der Koalitionspartner, die Berliner CDU, lehnt das jedoch ab. „Das Problem steigender Mieten lösen wir nicht durch immer mehr Regulierung, son-

rer Kolleginnen und Kollegen können sich das Wohnen am Arbeitsort nicht mehr leisten und müssen immer weitere Pendlerwege zurücklegen“, sagt Stefan Körzell vom DGB-Bundesvorstand. „Wir haben nicht für kürzere Arbeitszeiten gekämpft,

damit die Leute länger im Stau stehen können.“

„Die Mieten müssen gedeckelt werden, auch in Städten, in denen keine Wohnungsnotlage herrscht“, fordert Knut Unger vom Mieterverein Witten. Die Ruhrgebietsstadt hat offiziell keinen angespannten Wohnungsmarkt, dennoch treiben hier Konzerne wie Vonovia die Mieten mit allen erdenklichen Mitteln in die Höhe. „Wir müssen den Skandal beenden“, so Unger.

Vermieterverbände sind erwartungsgemäß von Mietpreisbegrenzungen wenig begeistert. Für den Wohnungsbau und notwendige Modernisierungen braucht man „ausreichende Refinanzierungsmöglichkeiten über die Mieten“, so der Verband

◀ Die Linken-Politikerin Caren Lay will den Mieten-deckel so abfassen, dass er von gemeinwohlorientierten Wohnungsanbietern „nicht als Bedrohung aufgefasst wird“

◀ Stefan Körzell, DGB-Bundesvorstandsmitglied, hat „nicht für kürzere Arbeitszeiten gekämpft, damit die Leute länger im Stau stehen können“

Bremse, Stopp und Deckel

In der Diskussion um Mietpreisbegrenzungen fliegen verwirrend viele Begriffe durcheinander. Mieten-deckel, Mieten-stopp, Mietendimmer, Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen sind verschiedene Instrumente für unterschiedliche Anwendungen.

Mietpreisbindungen existieren nur im sozialen Wohnungsbau. Dabei erhalten Wohnungsunternehmen öffentliche Fördergelder für den Wohnungsbau und verpflichten sich im Gegenzug, festgelegte Sozialmieten einzuhalten. Die Mietpreisbindung gilt meist für 20 bis 30 Jahre. So lange unterliegen die Sozialwohnungen anderen Regeln als im „preisfreien“ Markt. Die **Mietpreisbremse** gibt es seit 2015. Sie gilt nur in Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Gebremst wird der Mietanstieg bei Wiedervermietungen. Die Miete darf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zahlreiche Ausnahmen verhindern, dass die Bremse auf breiter Front wirkt. Wenn die Vermieter:innen schon eine höhere Miete gezahlt haben oder die Wohnung aufwendig modernisiert wurde, greift die Bremse nicht. Neubauten ab 2014 sind grundsätzlich ausgenommen. Zudem versuchen Vermieter:innen, durch befristete Mietverhältnisse und möblierte Angebote die Mietpreisbremse zu umgehen. Bei der

kürzlich beschlossenen Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 wurden die Lücken noch nicht beseitigt. Die Mietpreisbremse muss von den Mieter:innen selbst gezogen werden, indem sie die zu hohe Miete gegenüber den Vermietenden rügen. Vor diesem Konflikt schrecken leider viele zurück, auch wenn das im Einzelfall die Miete erheblich senken würde. Wird eine Miete verlangt, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist das eine **Mietpreisüberhöhung**, die vom Wohnungsamt als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden kann. Bei einer Überschreitung von mehr als 50 Prozent spricht man von **Mietwucher** – das ist sogar eine Straftat. Eine Verfolgung gilt aber als schwierig, weil nachgewiesen werden muss, dass eine Notlage der Wohnungssuchenden ausgenutzt wurde.

Gegen Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen nützt die Mietpreisbremse nichts. Hier greift eine **Kappungsgrenze**. Mieten dürfen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden, die in der Regel mit dem Mietspiegel ermittelt wird. Gleichzeitig darf die Miete aber auch innerhalb von drei Jahren nur um 20 Prozent erhöht werden, in Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt – wie Berlin – um höchstens 15 Prozent. Die letzte Bundesregierung wollte die 15-Pro-



So wirkt ein bundesweiter Mieten-deckel – Online-Tool der Rosa-Luxemburg-Stiftung:
www.rosalux.de/dossiers/wohnen-ist-ein-menschen-recht/so-wirkt-ein-bundesweiter-mieten-deckel

Foto: pa/Uli Deck



dern durch mehr Wohnungsbau“, erklärt Jan-Marco Luczak, baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) würde jede Form der Mieten-deckel begrüßen. „Viele unse-

Auf Distanz zum Mietendeckel: Der Berliner Bausenator Christian Gaebler will den landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht die Chance zum Investieren nehmen



Wirtschaftsforscher legen dafür den Rückgang der neuinserierten Wohnungsangebote während des Berliner Mietendeckels um 50 bis 60 Prozent zugrunde. Sie glauben, die Vermieter:innen hätten damals ihre

Blockadehaltung:►
Der baupolitische Sprecher der CDU-Bundestagsfraktion Jan-Marc Luczak will keine Regulierung, „weil nur Neubau die Probleme löst“

Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Wenn die Baupreise explodieren, sind Mietanpassungen leider unvermeidbar“, sagt BBU-Vorständin Maren Kern. „Radikale Markteingriffe verspielen das Vertrauen der Wohnungswirtschaft.“

Auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hält Mietpreisbegrenzungen für schädlich. „Bundesweit würden 60 Prozent weniger Wohnungen vermietet“, hat das IW im Auftrag der FDP-nahen Friedrich-Naumann-Stiftung errechnet. Die

zent-Grenze auf 11 Prozent absenken, hat dies aber nicht umgesetzt. Der **Mietendimmer** ist schon wieder Geschichte. Er galt ab Januar 2022 nur für Berlins landeseigene Wohnungsunternehmen. Bei ihnen wurden Mieterhöhungen auf jährlich ein Prozent begrenzt und bei Wiedervermietungen die Miethöhe auf zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Der Senat ließ diese Regelung Ende 2023 auslaufen. Eine bundesweite Kampagne macht sich seit 2021 für einen **Mietenstopp** stark. Gefordert wird, dass in stark angespannten Wohnungsmärkten die Mieten sechs Jahre lang nicht erhöht werden dürfen. In etwas weniger angespannten Lagen sollen Mieterhöhungen um sechs Prozent in drei Jahren erlaubt sein, ansonsten höchstens zehn Prozent. Die Ausnahmen der Mietpreisbremse sollten gestrichen werden, Mietpreisüberhöhungen und Wucher tatsächlich verfolgt und die Umlage von Modernisierungskosten von acht auf vier Prozent halbiert werden. Die Initiative hat ihren Ursprung in einem Mietenstopp-Volksbegehren in Bayern, das 2019 vom dortigen DMB-Landesverband initiiert, aber vom bayerischen Verfassungsgericht zurückgewiesen wurde. Die bundesweite Kampagne wird vom Deutschen Mieterbund unterstützt.

Der **Mietendeckel** war eine Berliner Erungenschaft. Davon ausgehend, dass mit der Grundgesetzänderung von 2006 die Zuständigkeit für das Wohnungswesen vom Bund auf die Länder übergegangen ist, setzte der rot-rot-grüne Senat im Februar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG) in Kraft. Es durfte keine höhere als die am Stichtag 18. Juni 2019 geltende Miete verlangt werden. Ab 2022 sollten Erhöhungen um die Inflationsrate erlaubt sein, jedoch nicht stärker als um 1,3 Prozent. Ab November 2020 wurden Mieten sogar abgesenkt, wenn sie die auf Basis des Mietspiegels 2013 errechneten Oberwerte überschritten. Zudem wurde die Modernisierungsumlage auf einen Euro pro Quadratmeter monatlich begrenzt. Im April 2021 erklärte jedoch das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig, weil das Land seine Kompetenzen überschritten habe. Klar ist damit: Ein Mietendeckel ist durchaus möglich, liegt aber in der Zuständigkeit des Bundes. Um ihrer Forderung nach einem bundesweiten Mietendeckel Nachdruck zu verleihen, haben sich viele lokale Initiativen zum Bündnis „Mietendeckel jetzt!“ zusammen geschlossen.
js

Foto: pa/Gesler-Fotopress
Foto: Christian Muhrbeck



Wohnungen lieber als Eigentumswohnungen verkauft, zu Ferienapartments umgenutzt oder leerstehen lassen, anstatt sie nach den Regeln des Mietendeckels zu vermieten. Während der 14 Monate des Berliner Mietendeckels – mitten in der Corona-Pandemie – mag das vereinzelt vorgekommen sein. Aber auf lange Sicht hätten hier das Zweckentfremdungsverbot gegen Ferienwohnungen und Leerstand gegriffen. Das Umwandeln von Miet- in Eigentums-

Die Bevölkerungsmehrheit will den bundesweiten Deckel

wohnungen wird inzwischen auch gesetzlich verhindert. Durch einen Mietendeckel verschwindet also keine einzige Wohnung. Dennoch behauptet das IW, durch die angebliche Angebotsverknappung würde ein Mietendeckel „Familien bestrafen“ und den Mieter:innen Nachteile bringen.

Die Menschen sind da anderer Meinung. Eine im Auftrag der Linken erstellte repräsentative Umfrage kam im Dezember 2024 zu dem Ergebnis, dass 73 Prozent der Befragten einen bundesweiten Mietendeckel unterstützen. Die Linken-Fraktionschefin Heidi Reichinnek setzt auf ein breites zivilgesellschaftliches Bündnis: „Wenn wir den Mietendeckel wollen, müssen wir selber dafür sorgen.“

Jens Sethmann



Kampagne
für einen
bundesweiten
Mietenstopp:
mietenstopp.de

Bündnis „Mietendeckel jetzt!“:
mietendeckel-jetzt.org

BMV INTERN

Ulrike Hamann-Onnertz verlässt den Berliner Mieterverein

Die Sozialwissenschaftlerin Dr. Ulrike Hamann-Onnertz, frühere Dozentin im Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie der HU Berlin, ist seit 2022 beim Berliner Mieterverein und hat mit Sebastian Bartels und Wibke Werner ein Geschäftsführungs-Trio gebildet.



Foto: Christian Mührbeck

**Sebastian Bartels,
Wibke Werner und
Ulrike Hamann-
Onnertz – Führungs-
trio des Berliner
Mietervereins bis
Oktober 2025**

Ulrike Hamann-Onnertz teilte uns Mitte September mit, dass sie den Verein verlassen und aus der Geschäftsführung ausscheiden würde. Das kam für uns sehr überraschend.

Hatten wir uns doch in den vergangenen drei Jahren gut in die für einen Mieterverein unübliche Dreier-Geschäftsführung eingefügt und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Besonders erinnern wir uns an die immer gut abgestimmten Rollenverteilungen in Gesprächsrunden mit Politik und Bündnispartner:innen, denen eine konstruktive Vorbereitung vorausging. Angenehm war, dass Befindlichkeiten keine Rolle spielten und es stets um den Erfolg in der Sache ging.

Impulse für ganz unterschiedliche Bereiche

Ulrike hat wichtige Impulse gesetzt. Engagiert hat sie die Verbesserung der IT-Systemsicherheit und die Einführung eines neuen Mitgliederprogramms begleitet, einen Relaunch

der Internetseite angestoßen und dafür gesorgt, dass eine größere Sensibilität für gendergerechte Kommunikation Einzug fand. Daneben war ihr großes Anliegen, den Mieterverein noch mehr mit den Mieterinitiativen zu vernetzen. Ulrike kommt aus der Mietenbewegung und kann auf ein großes Netzwerk an Akteur:innen zurückgreifen, die vertrauensvoll mit ihr zusammenarbeiten. Aufgrund ihres jahrelangen Engagements in der Initiative Kotti & Co hatte sie ein gutes Gespür dafür, die Interessen der Mieterschaft im Politikbetrieb, vor allem in der Gremienarbeit, zu platzieren.

Eine Dreier-Konstellation erfordert allerdings auch mehr Absprachen, und im laufenden Betrieb eines so großen Vereins bleibt es nicht aus, dass die Diskussion über die Zielsetzungen des Vereins Zeit benötigen und mit Reibungsverlusten einhergehen können. Der Berliner Mieterverein befindet sich in einem notwendigen Umstrukturierungsprozess, den wir gemeinsam angestoßen haben.

**Ulrike ►
Hamann-Onnertz,
oben (2.v.l.) bei der
Eröffnung einer Mieterberatungseinrich-
tung, unten bei der
Zusammenkunft einer
BMV-Bezirksgruppe**

Persönliche Gründe hindern Ulrike daran, den BMV auf diesem Weg weiter zu begleiten. Einige Mieter:inneninitiativen äußerten sich besorgt, dass mit Ulrikes Ausscheiden

Der begonnene Weg wird fortgesetzt

die Zusammenarbeit des BMV mit der Mietenbewegung nicht weiter vertieft werden könnte. Nichts liegt uns ferner, als diesen produktiven Prozess der gegenseitigen Annäherung zu unterbrechen.

Wir möchten weiterhin die sich daraus ergebende Dynamik für eine gute und nachhaltige Interessenvertretung der Berliner Mieter:innen nutzen. Wir werden uns auch weiterhin der Reform des Beratungssystems widmen und gemeinsam mit unserem hervorragenden BMV-Team die Dienstleistungen des Vereins ausbauen und verbessern – zukünftig mit einer Zweier-Geschäftsführung. Liebe Ulrike – wir danken Dir für die dreieinhalbjährige Zusammenarbeit, die uns mitunter neue Perspektiven aufgezeigt hat. Auch im Namen des Vorstands und unserer Kolleginnen und Kollegen wünschen wir Dir für die Zukunft alles Gute und hoffen, dass Du dem Berliner Mieterverein gewogen bleibst.

**Wibke Werner und
Sebastian Bartels**



Fotos: Sabine Mittermeier

Mit dem Entwurf ► zu einem Vergesellschaftungsgesetz strebt die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ in Richtung eines weiteren Volksentscheids



Entwurf des Vergesellschaftungsgesetzes:
dwenteignen.de/unser-gesetz

Spendenkampagne der Initiative zur Deckung ihrer Ausgaben:
dwenteignen.de/spenden



Foto: Peter Homann/Gegenblick

Protest und Unterschriftensammlung auf dem Weg zum ersten „Deutsche Wohnen“-Volksentscheid

Eine Experten-► kommission um die ehemalige SPD-Bundestagsabgeordnete Däubler-Gmelin attestierte einer möglichen Vergesellschaftung Verfassungskonformität

VERGESELLSCHAFTUNG

Atemspende für Artikel 15

Da der Senat offensichtlich den erfolgreichen Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ aussitzen will, strebt die Initiative nun ein neues Volksbegehren an. Ziel ist diesmal ein verbindliches Gesetz. Ein Entwurf dafür wurde jetzt vorgestellt.

Am 26. September 2025, auf den Tag genau vier Jahre nach dem gewonnenen Volksentscheid, stellte die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ (DWE) ihren Entwurf für ein Vergesellschaftungsgesetz vor. Nachdem klargeworden ist, dass der Senat die geforderte Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungsunternehmen partout nicht umsetzen will, haben sich die Aktivist:innen zu einem neuen Anlauf entschlossen – diesmal mit einem konkreten Gesetz. Sollte dies in einem Volksentscheid angenommen werden, würde es direkt in Kraft treten. Der Senat könnte es nicht mehr blockieren. Zwei Jahre hat die Erarbeitung des Gesetzentwurfes gedauert. Finanziert über Spenden hat die Anwalts-

Ausgenommen sind öffentliche, genossenschaftliche, gemeinnützige und kirchliche Wohnungsunternehmen. Innerhalb von 18 Monaten werden die Wohnungen in einer neuen Anstalt öffentlichen Rechts namens „Gemeingut Wohnen“ zusammengefasst. Gemeingut Wohnen bewirtschaftet die Wohnungen



Foto: Christian Muhrbeck

ohne Gewinnstreben und darf sie nicht veräußern. „So stoppen wir nicht nur die Mietenkrise, sondern schaffen auch eine langfristige Lösung“, sagt DWE-Sprecherin Isabella Rogner.

„Wir rechnen damit, dass es um etwa 220 000 Wohnungen gehen wird“, so Rogner. Weil viele mutmaßlich vergesellschaftungsfähige Unternehmen ihren Immobilienbe-



sitz verschleiern, kann sie die Zahl vorerst nur schätzen.

Für den Eigentumsverlust erhalten die Konzerne eine gerechte Entschädigung, die sich am Bewertungsgesetz des Bundes orientiert.

„Wir entschädigen den Teil des Wertes, der durch eigene Leistung entstanden ist“, erklärt Armin Rothemann. „Nicht entschädigt wird der Wert, der durch Spekulation

Entschädigung kann über die Mieten finanziert werden

entstanden ist.“ Das bedeutet konkret, dass der Gebäudewert vergütet wird, nicht aber die Bodenwertsteigerung seit 2013, denn dazu haben die Konzerne nichts beigetragen. Unterm Strich werden dadurch 40 bis 60 Prozent des heutigen Marktwertes entschädigt, insgesamt rund 18 Milliarden Euro.

„Die Entschädigungssumme kann komplett aus den Mieten getragen werden und belastet nicht den Berliner Haushalt“, versichert Armin Rothemann. Die Refinanzierung aus den Mieteinnahmen soll über einen Zeitraum von 100 Jahren mit



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Ulrike Hamann-Onnertz

einer dreiprozentigen Verzinsung erfolgten.

Weil es ohne Zweifel viele Angriffe gegen das Vorhaben geben wird, war der oberste Maßstab für den Gesetzentwurf die Rechtssicherheit und die Umsetzbarkeit. „Eine sehr gute Basis für unseren Gesetzentwurf ist der Kommissionsbericht“, sagt Remo Klinger. Die vom Senat eingesetzte Expertenkommission kam 2023 zu dem Schluss, dass die angestrebte Vergesellschaftung von Wohnkonzernen nach dem – bisher nie angewandten – Artikel 15 verfassungskonform und machbar ist. „Ich bin sehr sicher, dass dieser Gesetzentwurf trägt“, meint Remo Klinger. Die Initiative DWE will nun den Entwurf öffentlich diskutieren. Die Rückmeldungen sollen in den Gesetzentwurf einfließen, der bis Ende



Foto: Christian Mühbeck

des Jahres seine endgültige Fassung bekommt. Damit will DWE im Laufe des Jahres 2026 ein neues Volksbegehren anmelden. Es sind dann erneut zwei Phasen der Unterschrif-

tensammlung zu absolvieren, bis die Wahlberechtigten in einem Volksentscheid darüber abstimmen können. Durch das Prozedere, das von Politik und Verwaltung noch in die Länge gezogen werden kann, ist für die Abstimmung der Termin der Abgeordnetenhaus-Wahl im September 2026 nicht mehr zu bewerkstelligen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den „fundierten“ Gesetzentwurf. „Die Initiative hat damit gezeigt, wie kreativ, kollektiv, klug und selbstorganisiert mit den schwerwiegenden Wohnungsmarktproblemen umgegangen werden kann“, sagte Ulrike Hamann-Onnertz aus der BMV-Geschäftsleitung am Tag der Vorstellung des Entwurfs. DWE habe „die Arbeit gemacht, die der Senat seit Jahren nicht erledigt“.

Wenn Berlin nicht handelt, müssen die Berliner:innen handeln

Linke und Grüne unterstützen den DWE-Gesetzentwurf. „Die Initiative gibt mit ihrem Entwurf volumnäßig Antwort auf alle juristischen Fragen zur Bestimmung und Anwendung, zur Entschädigung und zum konkreten Ablauf der Vergesellschaftung von großen Immobilienbeständen inklusive Zuständigkeiten und Fristen“, lobt der Linken-Landesvorsitzende Maximilian Schirmer. Er appelliert an den Senat, den Volksentscheid endlich umzusetzen. „Es gibt jetzt keine Ausreden mehr“, so Schirmer. „Weitere vier Jahre Stillstand können wir uns nicht mehr leisten“, stellt Grünen-Fraktionschef Werner Graf fest. „Wenn die Regierung nicht handelt, müssen die Berliner:innen eben selbst den Mut haben, den erfolgreichen Volksentscheid auch zur Umsetzung zu bringen.“

Der SPD-Spitzenkandidat Steffen Krach hat zwar genau wie seine Vorgängerin Franziska Giffey verkündet, mit ihm werde es keine Enteignungen geben. Doch nun will er auch mit der DWE-Initiative reden. Die Berliner CDU bleibt hingegen auf Konfrontationskurs: Fraktions-

chef Dirk Stettner, selbst Immobilienunternehmer, tat den Gesetzentwurf von DWE im Tagesspiegel als „blanken Populismus“ ab. Die FDP hielt während der Vorstellung des Gesetzentwurfs sogar eine Kundgebung mit dem diffamierenden



Foto: Rosa-Luxemburg-Stiftung

Die Mühen führten zum Erfolg: Mit deutlicher Mehrheit stimmten die Berliner Wähler für die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen

Motto „Bauen statt klauen“ ab – so als wäre eine Vergesellschaftung dasselbe wie Diebstahl gegen Entschädigung.

„Wir hauchen dem Artikel 15 Leben ein“, entgegnet DWE-Sprecherin Isabella Rogner. „Die Berliner:innen haben es in der Hand.“

Jens Sethmann

Rahmen ohne Inhalt

Um dem Volksentscheid von 2021 pro forma genüge zu tun, will der Senat erstmal ein „Vergesellschaftungsrahmengesetz“ beschließen. Dieses soll allgemein die Grundsätze für etwaige Vergesellschaftungen in Berlin festlegen. Ob daraufhin konkrete Schritte folgen, steht auf einem anderen Blatt. Finanzsenator Stefan Evers (CDU) hat zunächst ein Rechtsgutachten darüber in Auftrag gegeben, ob ein Vergesellschaftungsrahmengesetz verfassungskonform wäre. Den Zuschlag für das 100 000 Euro schwere Gutachten erhielten die Wirtschaftsrechts-Großkanzlei Greenberg Traurig und die auf Verwaltungsrecht spezialisierten Anwälte von Redeker Sellner Dahs. Beide Kanzleien sind in Berlin keine Unbekannten: Redeker Sellner Dahs hat für einzelne Wohnungsunternehmen Verfassungsbeschwerde gegen den Berliner Mietendeckel erhoben. Greenberg Traurig vertreten unter anderem die Vonovia. Bei der Mega-Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen war die Kanzlei beratend tätig. Man darf gespannt sein, wie sehr sich diese Juristen dafür ins Zeug legen, den Weg für die Vergesellschaftung eines ihrer großen Mandanten zu bahnen. Ende Oktober (nach MieterMagazin-Redaktionsschluss) soll das Rechtsgutachten vorliegen.

js



Tochterunternehmen ist naturgemäß völlig intransparent, um es mal vorsichtig auszudrücken.

MieterMagazin: Wie ging es dann weiter? Konnten Sie Erfolge erzielen?

Conny Voester: Wir haben von der Politik auf Bezirks-, Landes- und Bundesebene Unterstützung erhalten, zum Beispiel von dem ehemaligen SPD-Bundestagsabgeordneten Kevin Kühnert und dem Bezirksbürgermeister Oltmann.

Es gab dann noch mehrere Gesprächsrunden, moderiert von Staatssekretär Stephan Machulik aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Allein das werten wir als Erfolg – die Gewobag musste uns endlich ernst nehmen. Leider wurde die Zusage, im Austausch zu bleiben und eine weitere Mieterversammlung abzuhalten, inzwischen zurückgezogen. Wir werden aber dranbleiben.

Robert Tesch: Es ist uns gelungen, Druck auszuüben. Die Treffen mit Machulik waren auf Augenhöhe.



Woher röhren die massiven Erhöhungen in ihren Nebenkostenabrechnungen, fragten sich die MieterMagazin-Interviewpartner Tesch, Voester und Ratering

■ Kontakt:
mi-buelow-ost@proton.me

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

Das Wohnhaus ▶
Bülowstraße 50 ist eines derer, die durch unnachvollziehbare Nebenkosten aufgefallen sind

*Während beim Outsourcing einer Dienstleistung ein betriebsfremdes Unternehmen beauftragt wird, besteht das Geschäftsverhältnis beim Insourcing mit einem eigenen Tochterunternehmen.

MIETER:INNENINITIATIVE BÜLOWSTRASSE OST

„Kein Interesse an Transparenz“

Ende 2021 sorgten unerklärliche Kostensteigerungen aus der Nebenkostenabrechnung im Quartier rund um die Bülowstraße für erheblichen Unmut. Einige Bewohner:innen schlossen sich daraufhin zusammen und forderten von ihrer Vermieterin, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, Antworten auf ihre Fragen. Das MieterMagazin sprach mit drei aus der Mieter:inneninitiative Bülowstraße Ost (MiBO).

MieterMagazin: Wie hat alles angefangen?

Conny Voester: Die drastischen Nachzahlungen waren natürlich Thema in der Nachbarschaft und im Juni 2022 fand dann ein erstes Treffen statt. Wir hatten eigentlich nicht vor, eine Mieterinitiative zu gründen. Wir dachten, es gibt ja den Mieterbeirat, der unsere Interessen vertritt. Als dieser unter Druck gesetzt wurde, sich von uns zu distanzieren, haben wir uns als Initiative formiert. Uns geht es nicht nur um die Heizkosten, sondern um mangelnde Transparenz, die schlechte Kommunikation allgemein und Energieeffizienz.

Mechthild Ratering: Der Grundpreis für die Wärmelieferung hatte sich gegenüber dem Vorjahr sprunghaft um 27 Prozent erhöht, ohne dass wir irgendwelche Information über eine Preiserhöhung bekommen hätten. Plausible Antworten haben wir von der Gewobag auf der Mieterversammlung, zu der sie im März 2023 eingeladen haben, nicht bekommen. Es hieß immer nur: „Das sind Einzelfälle – klären Sie das mit Ihrem Sachbearbeiter.“ Bei den Leuten im Saal brodelte es gewaltig.

Robert Tesch: Ich wohne in einem Gewobag-Haus in der Schönhauser Allee, und bei uns ist es das gleiche. Die Kommunikation zeichnet sich häufig durch Gleichgültigkeit und Unprofessionalität aus. Die massiv gestiegenen Kosten für die Wartung der Heizungsanlage wurden auch bei uns lapidar mit allgemeinen Preissteigerungen begründet. Als Mieter erwarte ich, dass solch massive Kostensteigerungen erklärt werden!

Mechthild Ratering: Was mich am meisten ärgert: Bei der Suche nach den Gründen für die Preissprünge mussten wir regelrecht Detektivarbeit leisten. Ist es die Einrohrheizung? Oder die Umstellung auf Funkablesung? Schließlich sind wir auf die Tochterfirma Gewobag ED gestoßen. Wir fanden heraus, dass der Grundpreis im Wärmeliefervertrag mit der Gewobag Anfang 2020 um teilweise mehr als das Zwanzigfache erhöht worden war.

Robert Tesch: Das sogenannte Insourcing* wird von Wohnungsunternehmen gern genutzt, um die Nebenkosten zu erhöhen. Die Preisgestaltung zwischen Mutter- und

Bei der Gewobag merkt man dagegen ganz klar, dass sie uns Mietende nicht als Partner ansieht.

Conny Voester: Wir haben mittlerweile unseren Radius erweitert und sind gut vernetzt. Ganz ohne PR hat sich eine erstaunliche Dynamik entwickelt. Was uns ebenfalls freut: Ein Mieter hat mit einem Anerkenntnisurteil beim Amtsgericht Schöneberg einen Erfolg erzielt. Wir wollen nun mit dem Mieterverein einen Musterprozess führen.

Das Gespräch führte MieterMagazin-Mitarbeiterin Birgit Leiß

SPERRSTUNDE

Wir machen durch bis morgen früh

Bei der Frage, ob die ungestörte Nachtruhe oder das Vergnügungsbedürfnis in Berlin höheres Gewicht haben, sorgt eine Gerichtsentscheidung für Aufsehen. Schluss mit der Außengastronomie um 22 Uhr muss nicht mehr sein – zumindest nicht überall.



Gilt künftig:
Feiern ohne Ende?

Ein aktueller Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin (Aktenzeichen VG 4 L 66/25 vom 8. Juli 2025) hat die Diskussion um die nächtliche Außengastronomie neu entfacht. In einem Eilverfahren entschied das

Gericht, dass sie nach 22 Uhr in so genannten Ausgehvierteln zulässig sein kann. Einzelne Beschwerden oder abstrakte Lärmprognosen genügen demnach nicht, um pauschale Sperrzeiten durchzusetzen: Die Eigenart eines Quartiers ist entscheidend. Wo seit langem ein dichtes Nebeneinander von Gastronomie und Wohnen besteht, ist der Aufenthalt von Gästen im Freien nach 22 Uhr Teil des städtischen Lebens und nicht automatisch ein unzulässiger Störfaktor. Die Folgen sind weitreichend. Eine starre Regel, wonach Außengastronomie grundsätzlich um 22 Uhr endet, könnte künftig rechtlich kaum haltbar sein. Für Mieter:innen ergibt sich daraus eine zweigeteilte Perspektive: Einerseits könnten Kieze an Attraktivität gewinnen, andererseits steigt die Gefahr dauerhafter Lärmbelastung in genau jenen Vierteln, die offiziell als Ausgehmeilen eingestuft werden.

Zellermeisters Coup

Dass Berlin keine Sperrstunde hat, hat die Stadt Heinz Zellermeister zu verdanken. Zellermeister war 1949 „Obermeister“ des Berliner Gastronomie- und Hotelierverbandes. Er besuchte mit einer Flasche Whisky im Gepäck den amerikanischen Stadtkommandanten Frank L. Howley und überzeugte ihn, die Sperrstunde für West-Berlin komplett aufzuheben. Vorangegangen war ein Wettrennen mit dem Ostteil der Stadt, bei dem die Sperrstunde in beiden Teilen nach und nach bis auf 24 Uhr verschoben wurde. Die Trinkfreudigen strömten immer in den Teil, in dem die Sperrstunde später war. Lange war dies der Osten, aber schließlich gelang es mit Zellermeisters Coup und der Aufhebung, den endgültigen Ruf von West-Berlin als Metropole der Nachtschwärmer bis heute zu begründen. *stk*

Doch nicht alle Anwohner sehen die Außengastro kritisch. So kritisierte Tilmann Häußler vom „Bündnis Rosenthaler Vorstadt“ im Tagesspiegel, dass vor allem Zugezogene sich beschweren würden. Er begrüßt das Gerichtsurteil: „Es fühlt sich an wie: Das echte Berlin schlägt zurück, ihr Dorfkinder!“ Für die Bezirksämter bringt die Entscheidung allerdings Unsicherheit. Bislang basieren Genehmigungen auf Lärmprognosen, die individuell erstellt werden. Das führt zu einem Flickenteppich aus unterschiedlichen Regelungen in der Stadt. Mit der aktuellen Rechtsprechung wächst der Druck, einheitliche gesetzliche Leitlinien zu schaffen, die sowohl für Verwaltung als auch für Betroffene verbindlich sind.

Problemlösung nach Berliner Art

Auch für die Gastronomie ist das Urteil von großer Bedeutung. Der Außenbetrieb ist insbesondere in den Sommermonaten eine zentrale Einnahmequelle, die durch frühe Sperrzeiten erheblich eingeschränkt wird. Manche Gastronomen sehen die Situation auf Berliner Art entspannt: „Wir schauen immer, wie lange der Späti neben uns offen hat. Solange der keinen Ärger bekommt, kriegen wir auch keinen“, sagt der Wirt Oliver vom „Kleinod“ in Neukölln. Gleichzeitig bleibt für Anwohner:innen die Frage bestehen, wie ihr Anspruch auf erholsamen Schlaf gewahrt werden kann. Der Konflikt zwischen wirtschaftlichen Interessen und Wohnqualität wird damit nicht aufgehoben, sondern auf eine neue Ebene verlagert.

Im anstehenden Hauptverfahren wird sich entscheiden, ob die im Eilverfahren getroffenen Feststellungen langfristig Bestand haben. Sollte das Gericht die Linie bestätigen, könnten weitere Betriebe in Ausgehvierteln längere Außenzeiten durchsetzen. Eine klare Definition, welche Quartiere tatsächlich als Ausgehviertel gelten, wäre daher dringend erforderlich, um Rechtssicherheit zu schaffen und das Risiko willkürlicher Entscheidungen zu verringern.

Stefan Klein

ZU HAUSE WOHNEN IM ALTER

Frühzeitig planen, Ratgeber zuziehen

Das vertraute ►

Umfeld ist ein wichtiges Kriterium dafür, in der eigenen Wohnung so lange wie möglich zu bleiben



Foto: Sabine Mittermeier

Andrea Didszun ist eine der Sprecherinnen der Berliner Pflegestützpunkte und Leiterin der Beratungsstelle in Pankow

Das Treppensteigen wird mühseliger, der Einstieg und erst recht der Ausstieg aus der Badewanne riskanter, und ein eigentlich dringend benötigter Rollator steht zusammengeklappt in der Ecke, weil er nur schwer über die Schwellen in der Wohnung kommt und schon gar nicht durch die Badtür passt. Aber das vertraute Zuhause verlassen? Etwa in ein Pflegeheim umziehen? Für viele Menschen kommt das nicht infrage. Andrea Didszun, eine der Sprecherinnen der Berliner Pflegestützpunkte und Leiterin der Beratungsstelle in Pankow, hört viele Gründe dafür: „Einer liegt in den Kosten für ein Pflegeheim. Aber oft ist es auch die Angst vor dem Verlust der Selbstständigkeit. Dazu kommt die emotionale Bindung an das vertraute

Zuhause und seine Umgebung.“ Die meisten Menschen, die mit zunehmendem Alter, durch eine Erkrankung oder aufgrund eines Unfalls in ihrem Alltag stark eingeschränkt oder pflegebedürftig sind, möchten ihr Leben selbst in der Hand behalten. „Und es gibt durchaus viele Möglichkeiten – sie sind nur nicht allen bekannt“, fügt die Beraterin hinzu. In den Beratungen der Pflegestützpunkte liegt ein Fokus deshalb auf einem möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden, der vertrauten Nachbarschaft – und damit auch auf einer pflegegerechten Wohnraumanpassung.

Übersehene Stolperfallen

„Dafür gibt es kein Schema F“, erklärt Andrea Didszun. Jedes einzelne Projekt ist individuell und muss auf die jeweiligen Bedürfnisse und baulichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Beginnen sollte eine Wohnraumanpassung mit einem kritischen Rundgang durch die Wohnung, die angepasst werden soll. Solch eine „Inspektion“ unternimmt man am

Foto: Christian Muhlbeck



besten nicht allein. Kinder, Nachbarn und Freunde oder die Begleitung aus einem Pflegestützpunkt machen auf Stolperfallen aufmerksam, an die man sich längst gewöhnt hat und die doch rasch und unaufwendig beseitigt werden können:

- Weg mit losen Teppichen und Fußläufern.
- Das Wirrwarr herumliegender Kabel lässt sich in Kabelschächten bündeln.
- Bodenbeläge müssen rutschfest ausgestattet sein, vor allem in Küche und Bad.
- Alle Möbelstücke und Gegenstände, die im Weg stehen, lassen sich entfernen oder neu platzieren.
- Wo immer man geht, länger steht oder sitzt, sollte für einen Halt gesorgt sein.
- Eine Sitzerhöhung für die Toilette hilft, wenn das Aufstehen schwerer fällt.

Ein wichtiger Blick gilt dem Licht. Hell ausgeleuchtete Räume sorgen für Sicherheit. Gerade nachts ist



Foto: Sabine Mittermeier

Der eingeschränkten Beweglichkeit im Alter oder nach Krankheit muss man durch Umbauten Rechnung tragen: ebenerdige Dusche, Wannenlift, Rampe



Foto: Captivation studios



Foto: Christian Muhlbeck



der schnelle Griff zum Lichtschalter wichtig; ein Schummerlicht in der Steckdose kann den Weg zur Toilette weisen. „Es sind oft kleine Veränderungen, die das Leben erleichtern, Unfallgefahren minimieren und eine Wohnung an eingeschränkte Fähigkeiten anpassen“, weiß Andrea Didszun.

Finanzielle Hilfe aus der Pflegekasse

Um eine Wohnung wirklich barrierearm umzurüsten, sind aber oft bauliche Veränderungen unumgänglich. Dazu zählen:

- die Entfernung von Türschwellen in der Wohnung oder das Anbringen von Rampen zur Überwindung von Schwälen,
- die Schaffung eines barrierefreien, mindestens aber barrierereduzierten Zugangs zum Haus, etwa über eine Rampe,
- breitere Türen, durch die ein Rollator oder ein Rollstuhl passt und
- der Einbau einer möglichst ebenerdigen Dusche.

Um all das zu planen und zu organisieren, braucht es Zeit. Das gilt auch für die Auswahl einer Fachfirma, die auf pflegegerechte Umbauten eingestellt sein sollte, aber häufig auf eine lange Wartezeit verweisen wird. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder auch größere Genossenschaften beauftragen übrigens oft selbst bestimmte Sanitärfirmen, die den Wohnungstyp kennen, routiniert und zeitsparend arbeiten – und nicht zuletzt im Kostenrahmen bleiben. Da zum Beispiel Badumbau-

ten ziemlich ins Geld gehen können und längst nicht jeder Haushalt über die notwendigen Mittel verfügt, ist das kein ganz unwichtiger Faktor. An der Finanzierung gerade aufwendiger Bauarbeiten beteiligt sich die Pflegekasse, „wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbstständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird“ (§ 40 Abs. 4 Sozialgesetzbuch XI).

Ein Zuschuss kann bis zu 4180 Euro pro Maßnahme betragen und bei mehreren Pflegebedürftigen in einer Wohnung bis zu einem Gesamtbetrag von 16720 Euro aufgestockt werden. Voraussetzungen für all das sind das Vorliegen eines Pflegegrades sowie die Beantragung und Bevilligung der Maßnahme im Vorfeld des Umbaus. Das heißt, man kann sich Kostenvoranschläge machen lassen, um zu kalkulieren, aber die Arbeiten dürfen noch nicht beauftragt worden sein.

Nicht zuletzt setzen Anpassungsmaßnahmen, die einen Eingriff in die Substanz des Gebäudes darstellen, immer auch die Zustimmung des Vermieters voraus.

Der Gesetzgeber hat zwar die Rechte älterer und behinderter Menschen in Mietwohnungen seit Jahren im Blick und mit dem Paragraf 554 BGB festgelegt: „Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.“ Doch da heißt es ebenso, dass dieser Anspruch nicht besteht, „wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann“. Was „zumutbar“ ist, darüber lässt sich streiten. Ist es die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Balkon, wenn dafür ein neues Türelement eingebaut werden muss? Oder wenn der barrierefreie Zugang zum Haus einen Lift verlangt?

Dass längst nicht alle Vermieter offen für Anfragen nach baulichen Veränderungen sind und es mitun-

Flächendeckende Hilfe

Die 36 Berliner Pflegestützpunkte – drei in jedem Bezirk – beraten neutral und kostenfrei unter anderem zu vorbeugenden Maßnahmen, einer ambulant unterstützten Alltagsgestaltung und Hilfen im Haushalt, ebenso zu vielen Belangen rund um eine altersgerechte und barrierearme Wohnraumanpassung. Unter den folgenden Internet-Adressen finden Ratsuchende viele Informationen über weitere Leistungen der Pflegestützpunkte, pfiffige Alltagshelfer und eine Checkliste für einen Rundgang durch die Wohnung.

rm

www.pflegestuetzpunkteberlin.de/wp-content/uploads/2020/07/20200723_Endfassung_Web.pdf

www.pflegestuetzpunkteberlin.de/ratgeber_berlin-alltagshilfen-und-hilfsmittel

www.pflegestuetzpunkteberlin.de/wp-content/uploads/2024/11/D-IB-29a-Checkliste-Wohnumfeld-fuer-Menschen-mit-Demenz-1.pdf

ter Überzeugungsarbeit und gute Argumente braucht, weiß auch Andrea Didszun. Deshalb empfiehlt sie Hilfesuchenden einen Termin in einem der Pflegestützpunkte.

„Wir sind Anlaufstelle für alle, die sich in dem Pflege- und Hilfeschungszurechtfinden müssen“, sagt



Foto: Sabine Mittermeier

Umbaufähig:
Mit Rollator oder
Rollstuhl ist dieser
Balkon-Zugang noch
ein unüberwindbares
Hindernis

sie. Dazu zählen bei weitem nicht nur Senior:innen oder Menschen mit Handicap, sondern auch ihre Kinder, Eltern, Partner:innen und Freunde.

Rosemarie Mieder

TRANSPARENTE VOR FENSTER UND BALKON

Flagge zeigen kann schiefgehen

Fenster und Balkone dienen vielen Menschen als Bühne für Meinungsäußerungen. Aus unzähligen Wohnungen hängen Regenbogenfahnen, Plakate mit „Free Gaza“ oder Hertha-Flaggen. Ist das überhaupt erlaubt?

Zu diesem ► häufigen Bekenntnis auf Berliner Balkonen hat sich noch kein Gericht geäußert

Das Erstaunliche ist: Es gibt nur wenig Rechtsprechung zu diesem Thema. Zur in Berlin weit verbreiteten Regenbogenfahne als Symbol der queeren Community existiert kein einziges Urteil. Grundsätzlich ist das Anbringen von Plakaten, Flaggen oder Aufklebern von Artikel 5 des Grundgesetzes, dem Recht auf freie Meinungsäußerung, gedeckt. Aber: Im Streitfall wird das gegen eine mögliche Störung des Hausfriedens abgewogen. Es kommt also auf den Einzelfall an.

Mieter:innen grundsätzlich berechtigt sind, ihre Meinung auf diesem Wege kundzutun – jedenfalls solange dadurch nicht der soziale Friede innerhalb der Hausgemeinschaft gestört wird. Im konkreten Fall wurde jedoch genau das moniert: Die Wahlplakate, die der Mieter an die Außenwand seiner Wohnung gehängt hatte, seien nicht zulässig. Der Eigentümer könne verlangen, dass sie entfernt werden (BVerfG vom 15. Januar 1958 – 1BvR 184/54).

Es geht also nicht nur um das Eigentumsrecht des Vermieters oder der Vermieterin, sondern auch um den Schutz der anderen im Haus. Daher könnte theoretisch auch die Entfernung einer Hertha-Fahne verlangt werden. Schließlich könnten im Haus

„Nazis raus“ darf hängen bleiben

auch Union-Fans wohnen, die sich von den Farben des Konkurrenzver eins belästigt fühlen. Umstritten ist, inwieweit allgemeinpolitische Statements erlaubt sind. Nicht beanstandet wurde in einem – schon älteren – Landgerichtsurteil ein zwei Meter langes und 50 Zentimeter breites Schild über dem Balkonfenster, mit dem ein Hamburger Mieter gegen die Stationierung von Raketen in der BRD protestierte (LG Hamburg vom 26. März 1985 – 16 S 215/84 –). Auch das Aufhängen eines Plakates mit der Aufschrift „Nazis raus“ an der Balkonbrüstung kann vom Vermieter nicht untersagt werden, be-



Foto: Sabine Mittermeier

Keine übliche Art der Meinungsäußerung?

„Friedel54/M99/Rigaer/Köpi/Potze/Koze – Wir bleiben alle! Soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten“ – diese vergleichsweise harmlose Parole stand auf einem Transparent, das an der Friedelstraße 54 in Neukölln von der Balkonbrüstung hing. Die erste Gerichtsinstanz hatte die von der Eigentümerin, einer Luxemburger Immobilienfirma, verlangte Entfernung noch abgelehnt. Der Text sei sachlich gehalten und frei von strafbaren oder sittenwidrigen Äußerungen, so das Gericht. Der Vermieter werde weder diffamiert noch beleidigt, ja er werde nicht einmal benannt (AG Neukölln vom 4. Oktober 2017 – 9 C 222/17). Das Landgericht sah das anders. Das große, die Fassade beherrschende Transparent sei „auch in Berlin keine übliche Art der Meinungsäußerung“. Die Mieter:innen könnten ihre Meinung auch auf andere Weise kundtun, etwa durch Flyer, Demonstrationen oder im Internet. (LG Berlin vom 19. Februar 2020 – 65 S 43/18 –)

bl

Unstrittig sind lediglich zwei Dinge. Zum einen darf die Fassade nicht beschädigt werden, etwa wenn in die Hauswand gebohrt wird, um die Halterung für eine Fahne anzubringen. Zweitens darf die Äußerung nicht gesetzeswidrig sein oder den Vermieter beleidigen. Sehen könnte man einen Gesetzesverstoß zum Beispiel bei der Parole „From the river to the sea“. Bereits 1958 hatte das Bundesverfassungsgericht klargestellt, dass

Diese Sympathie-►
Bekundung wird
eher selten den
Hausfrieden stören

fand das Amtsgericht Neukölln (AG Neukölln vom 2. März 2011 – 5C340/10 –). Es habe keinen unzulässigen politischen Inhalt, präge die Hausfassade nur unwesentlich und störe den Hausfrieden nicht.

Und was ist, wenn die Hausordnung ein generelles Verbot von Aushängen enthält? „Hier kommt es auf den genauen Wortlaut der Vereinbarung an“, erklärt Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins (BMV). Wird ein Aushang beanstandet, müsse die angebliche Gefahr für den Hausfrieden konkret dargelegt werden. „Mir ist unklar, wie das beispielsweise bei einer Regenbogenfahne begründet werden könnte“, so Bartels.

Birgit Leiß

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Mitverschulden bei Glätteunfall

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der die Räum- und Streupflicht Verletzende und für die Sicherheit eines Verkehrswegs Verantwortliche durch die Pflichtverletzung die maßgebliche Ursache für einen Unfall setzt, der sich infolge der nicht beseitigten Gefahrenlage ereignet. Ein die Haftung des Verkehrs-sicherungspflichtigen ausschließender, weit überwiegender Verursachungsbeitrag des Geschädigten kann nur angenommen werden, wenn das Handeln des Geschädigten von einer ganz besonderen, schlechthin unverständlichen Sorglosigkeit gekennzeichnet ist.

BGH vom 1.7.2025 – VI ZR 357/24 –

 Langfassung im Internet

Die 80 Jahre alte Klägerin machte gegen den Eigentümer eines Grundstücks Schadensersatzansprüche wegen behaupteter Verletzung der Streupflicht geltend. Am fraglichen Tag lag die Außentemperatur in H. um 0°C. Die Klägerin behauptete, sie sei an diesem Tag gegen 15:15 Uhr auf dem vereisten und deshalb durchweg spiegelglatten Bürgersteig vor dem Grundstück des Beklagten gestürzt. An der Sturzstelle habe sich eine derart dicke, nicht durch Schnee bedeckte Eisschicht gebildet, dass nach Einschätzung ihres Begleiters, des Zeugen S., seit Tagen nicht mehr gestreut worden sei. Die Eisglätte habe sie vor dem Sturz zwar noch bemerkt und unverzüglich die Straßenseite wechseln wollen. In diesem Moment sei sie jedoch schon gestürzt, was zu diversen Verletzungen und Beschwerden geführt habe. Der Zeuge S. sei ebenfalls hingefallen, habe sich jedoch nicht nennenswert verletzt. Der Beklagte hingegen behauptete, er habe am Morgen des Unfall-Tages die komplette Gehwegfläche vor seinem Anwesen geräumt und gestreut.

Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme abgewiesen, unter anderem mit der Begründung, es liege ein Mitverschulden der Klägerin vor, das eine Haftung des Grundstückseigentümers völlig ausschließe. Wer sich sehenden Auges den Gefahren eines nicht oder schlecht gestreuten Weges aussetze, obwohl ihm

ein weniger gefährlicher Weg ohne weiteres zur Verfügung stehe, sei für die Folgen eines Sturzes allein verantwortlich.

Im Rahmen einer Nichtzulassungsbeschwerde widersprach der BGH dieser Deutung des Landgerichts und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Ein Mitverschulden des Unfallopfers, welche eine Haftung des Verkehrsicherungspflichtigen völlig ausschließe, könne nur angenommen werden, wenn das Handeln des Geschädigten von einer ganz besonderen, schlechthin unverständlichen Sorglosigkeit gekennzeichnet sei. Mindest-, aber nicht alleinige Voraussetzung für die Annahme einer schlechthin unverständlichen Sorglosigkeit des Geschädigten bei „Glätteunfällen“ wegen Verletzung der Streupflicht sei es, dass sich dieser einer von ihm erkannten erheblichen Gefahr bewusst ausgesetzt habe. Für ein die Haftung minderndes oder gar ausschließendes Mitverschulden des Geschädigten sei dabei nach allgemeinen Beweislastregeln und ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig der Schädiger darlegungs- und beweispflichtig.

Hier liege der Fehler des Landgerichts darin, dass es meinte, die Klägerin habe „bei der gebotenen Achtsamkeit in eigenen Angelegenheiten“ bereits vor Betreten der Eisfläche „damit rechnen müssen“, dass diese sehr glatt gewesen sei. Damit sei es rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, dass die bloße Erkennbarkeit der Eisglätte genüge, den Verursachungsbeitrag des die Gefahr durch eine Pflichtverletzung begründenden Schädigers gegenüber dem Verursachungsbeitrag des Geschädigten vollständig zurücktreten zu lassen. Dieser Fehler sei entscheidungs-relevant, weil die Klägerin nach den tatbestandlichen Feststellungen des Berufungsgerichts vorgetragen habe, dass sie in dem Moment, als sie bemerkte, dass die Fläche glatt gewesen sei und deshalb unverzüglich die Straßenseite habe wechseln wollen, schon ausgerutscht sei. Ihrem Vortrag zufolge habe sie die Glätte also nicht schon vor dem Betreten der Eisfläche erkannt, sondern erst, als sie sich auf dieser befand.

Selbständiges Beweisverfahren und Mieterhöhung

Ein rechtliches Interesse gemäß § 485 Abs. 2 ZPO an der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB oder an der Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne zur Bestimmung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete vorgenommen werden können, besteht grundsätzlich nicht. Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens nach § 485 Abs. 2 ZPO lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 ff. BGB geregelten Mieterhöhungsverfahrens noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren. Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine von dem Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich.

BGH vom 15.7.2025 – VIII ZB 69/24 –

⌚ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 28. Dezember 2023 verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu und stellte unter anderem die zu ihrer Begründung herangezogenen wohnwerterhöhenden Merkmale in Abrede.

Der Vermieter hatte daraufhin – statt eine Zustimmungsklage zu erheben – beim Amtsgericht die Einholung eines schriftlichen Sachverständigungsgutachtens im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens zu 18 Fragen betreffend verschiedene Merkmale des Mietobjekts beantragt. Amtsgericht und Landgericht hatten diesen Antrag als unzulässig zurückgewiesen.

Die vom Vermieter eingelegte Rechtsbeschwerde beim BGH hatte keinen Erfolg. Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Zur Begründung führte der BGH aus:

Das Mieterhöhungsverfahren sei in den §§ 558 bis 558 b BGB detailliert geregelt.

Hiermit solle ein fairer Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern geschaffen und Streitigkeiten möglichst vermieden werden.

Ein selbstständiges Beweisverfahren würde die Schutzmechanismen der §§ 558 ff. BGB umgehen. Der Mieter müsste sich bereits vor Ablauf der gesetzlichen Fristen mit dem Gutachten auseinandersetzen und sich hierzu äußern, um seine Einwände gegen dieses in einem nachfolgenden Hauptsacheprozess nicht zu verlieren. Die Regelungen zur Mieterhöhung sollen den Mieter aber gerade vor Entscheidungen unter Zeitdruck schützen. Darüber hinaus könnte der Mieter mit Gutachtenkosten belastet werden, die er sonst nicht tragen müsste. Das widerspräche dem vom Gesetzgeber beabsichtigten Interessenausgleich, denn bei der Einholung eines Sachverständigungsgutachtens zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens hätte der Mieter solche Kosten regelmäßig nicht zu tragen.

Ein selbstständiges Beweisverfahren sei auch nicht erforderlich, um einen Rechtsstreit zu vermeiden. Bereits das Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 bis 558 b BGB sei auf Streitvermeidung ausgelegt.

Die gesetzliche Begründungspflicht für Mieterhöhungen ermögliche es dem Mieter, die Berechtigung des Verlangens zu überprüfen. Auch die Nutzung qualifizierter Mietspiegel diene der Objektivierung und Vereinfachung des Verfahrens. Nicht zuletzt biete die dem Vermieter eingeräumte Klagefrist ausreichend Zeit für eine außergerichtliche Einigung.

Umwandlungssperrfrist

1. Die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenhandelsgesellschaft (hier: GmbH & Co. KG) löst nicht die in der Vorschrift des § 577 a Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers aus.

2. Eine (erstmalige) Veräußerung vermieteten Wohnraums nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum lässt (ausnahmsweise) nicht die Kündigungssperrfrist gemäß § 577 a Abs. 1 BGB beginnen, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577 a Abs. 1 a BGB nachfolgt (§ 577 a Abs. 2 a BGB). Soweit die Vorschrift des § 577 a Abs. 2 a BGB für diesen Fall den Zeitpunkt der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit auch im Verhältnis zum Erwerber des Wohnungseigentums für maßgeblich erklärt, setzt sie nicht voraus, dass es sich bei dem Erwerber um einen der Gesellschafter oder der Miteigentümer handelt.

BGH vom 6.8.2025 – VIII ZR 161/24 –

⌚ Langfassung im Internet

Das hier verhandelte Problem erschließt sich bei der Lektüre des Leitsatzes nicht auf den ersten Blick. Dabei ist der zugrunde liegende Sachverhalt einfach:

- 2004: Mietvertragsabschluss
- Januar 2012: Grundbucheintragung einer GmbH & Co. KG als neuer Eigentümer des gesamten Mehrfamilienhauses
- April 2013: Umwandlung des Hauses gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum
- März 2017: Grundbucheintragung des X. als neuer Eigentümer der Mieterwohnung
- September 2022: Kündigung durch X. wegen Eigenbedarfs

Der Mieter hielt die Kündigung wegen des Laufs der 10jährigen Umwandlungssperrfrist für unwirksam. Der Vermieter hingegen meinte, die 10-Jährige Sperrfrist sei bereits im Januar 2022 abgelaufen.

Die Wohnung liegt in München, wo gemäß § 577 a Abs. 2 BGB in Verbindung mit einer entsprechenden Landesverordnung nicht nur eine dreijährige, sondern eine zehnjährige Sperrfrist – so wie in Berlin – gilt.

Das Landgericht folgte der Ansicht des Mieters, der BGH bestätigte im Ergebnis das Landgericht.

Wie nur konnte der Vermieter zu seiner gegenteiligen Ansicht gelangen? Zur „Ehrenrettung“ des den Vermieter vertretenden Anwalts muss allerdings gesagt werden, dass er die bis dato wohl herrschende Meinung zur Anwendung der Kündigungssperrfrist in diesem Fall vertreten hat.

Die vermieterseitige Rechtsansicht stützt sich auf eine zum 1.5.2013 erfolgte Ergänzung des § 577 a BGB durch einen Absatz 1 a und einen Absatz 2 a. Die Vorschriften lauten:

„(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. (2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1 a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1 a.“

In Anwendung dieser Vorschriften kam der Vermieter zu dem Schluss, dass die zehnjährige Kündigungssperrfrist mit Eintragung der GmbH & Co. KG im Grundbuch im Januar 2012 zu laufen begann und demnach bei Zugang der Kündigung bereits verstrichen war.

Und in der Tat regelt der Absatz 1a des § 577 a BGB einen Fall, wo die Umwandlungssperrfrist analog gilt, obwohl noch – wie im vorliegenden Fall – keine Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgt ist. Deshalb erscheint daher die Argumentation des Vermieters bestechend. Warum nun urteilte der BGH gegenteilig? Anders als die bis dato herrschende Meinung geht der BGH davon aus, dass eine GmbH & Co. KG keine „Personengesellschaft“ im Sinne des § 577 a Abs. 1 a BGB ist. Die Folge: Der Erwerb durch die GmbH & Co. KG löst keine Kündigungssperrfrist aus. Im vorliegenden Fall wird die Kündigungssperrfrist erst durch die Grundbucheintragung des X. im Jahre 2017 ausgelöst. Die Kündigung durch X. kam also 5 Jahre zu früh.

Der BGH begründet seine Ansicht wie folgt:

Soweit der Wortlaut der Vorschrift mit der Verwendung des Begriffs der Personengesellschaft darauf hindeute, dass neben der Gesellschaft bürgerlichen Rechts weitergehend auch Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft und Kommanditgesellschaft) erfasst sein könnten, drücke er den Regelungswillen des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der nachträglich eingefügten Vorschriften und des Gesamtzusammenhangs der einschlägigen Regelungen ergibt, nicht hinreichend deutlich aus. Er sei daher in dem Sinne (einschränkend) auszulegen, dass von dem Begriff der Personengesellschaft in § 577 a Abs. 1 a BGB nicht die Personenhandelsgesellschaften wie die hier in Rede stehende GmbH & Co. KG erfasst seien.

Der Gesetzgeber wollte mit der Ergänzung der Absätze 1 a und 2 a ausweislich der Gesetzesmaterialien die in der Praxis aufgetretene Umgehung des Kündigungsschutzes insbesondere nach dem sogenannten „Münchener Modell“ unterbinden.

Der Gesetzgeber habe beim „Münchener Modell“, bei dem eine (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergegemeinschaft nach dem Erwerb des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Begründung von Wohnungseigentum und den anschließenden Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten verzichtete und stattdessen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer kündigte, das von einem Erwerb durch eine solche Ge-

sellschaft oder Miteigentümergegemeinschaft ausgehende Verdrängungsrisiko für den einzelnen Mieter als ebenso hoch angesehen wie den Fall der Umwandlung des vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und der anschließenden Veräußerung des Wohnungseigentums. Denn die Miteigentümergegemeinschaft könnte sich für einen der Miteigentümer beziehungsweise die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts für einen ihrer Gesellschafter auf Eigenbedarf berufen, weshalb schon ab ihrem Eintritt in das bestehende Mietverhältnis – unabhängig von einer Begründung von Wohnungseigentum – für den Mieter das Risiko einer Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses bestehe (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16, 26).

Mit den Neuregelungen sollte diese Schutzlücke geschlossen und eine faktische Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung insbesondere nach dem „Münchener Modell“ unterbunden werden.

Die Rechtsprechung des BGH, nach der eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Wohnraummietverhältnis grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen darf, lasse sich aber nicht auf Personenhandelsgesellschaften wie die Kommanditgesellschaft oder die offene Handelsgesellschaft – und somit auch nicht auf die im Streitfall in Rede stehende GmbH & Co. KG – übertragen (vgl. BGH vom 15.12.2010 – VIII ZR 210/10 –; BGH vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15 –).

Dementsprechend würden sich die Ausführungen in den Gesetzesmaterialien ausführlich (allein) mit der Situation bei Veräußerungen an eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergegemeinschaft und der in diesen Fällen bestehenden Schutzlücke befassen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16).

Am Rande weist der BGH noch darauf hin, dass die Anwendung des § 577 a Abs. 2 a BGB nicht davon abhängt, ob die dem Erwerb durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577 a Abs. 1 a BGB nachfolgende Veräußerung an einen der Gesellschafter oder Miteigentümer erfolgt oder aber – wie hier – an einen Dritten.

Fazit:

Auch ohne eine Umwandlung in Wohnungseigentum wird gemäß § 577 a Abs. 1 a BGB die Sperrfrist durch eine Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder Mehrheit an Erwerbern ausgelöst. Wird im Anschluss an eine solche Veräußerung Wohnungseigentum begründet, tritt der Erwerber in die Restlaufzeit der Sperrfrist ein (§ 577 a Abs. 2 a BGB).

Auch wenn es in § 577 a Abs. 1 a BGB „Personengesellschaft“ heißt, wird die Sperrfrist nur durch einen Verkauf an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder eine Mehrheit an Erwerbern ausgelöst, aber nicht durch einen Verkauf an eine Personenhandelsgesellschaft wie zum Beispiel eine KG, OHG oder GmbH & Co. KG. Denn anders als eine GbR kann eine Personenhandelsgesellschaft keinen Eigenbedarf für ihre Gesellschafter geltend machen. Die Gefährdungslage für Mieter ist daher nicht vergleichbar mit der bei einer Veräußerung an eine GbR.

Instanzen-Rechtsprechung

Wärmelieferung

Ein Erdgasindex ist kein taugliches Marktelelement nach § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV.

§ 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV verlangt für die Wirksamkeit einer Klausel, dass die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen zu berücksichtigen sind. Dieses Marktelelement muss auf die Verhältnisse auf dem allgemeinen, das heißt sich auch auf andere Energieträger erstreckenden, Wärmemarkt ausgerichtet sein.

Dies ist nicht der Fall, wenn die Klausel von vornherein nur die Verhältnisse für einen Energieträger (Erdgas) abbildet und versorgungsrelevante andere Energieträger (erneuerbare Energieträger etc.) als Bestandteil des allgemeinen Wärmemarktes ausblendet.

LG Frankfurt vom 9.6.2025 – 2-03 O 100/24 –

🔗 Langfassung im Internet

Hier hatte eine Wohnungseigentümergemeinschaft gegen ihren WärmeverSORGER darum gestritten, ob die alleinige Bezugnahme auf einen Erdgaspreisindex in der Preis-Klausel ein ausreichendes Marktelelement darstellt.

Eine Preisänderungsklausel zum Arbeitspreis, mit dem die vom Kunden abgenommene Wärmemenge vergütet wird, muss nach Ansicht des Bundesgerichtshofes gemäß § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV zwingend auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen (BGH vom 6.4.2022 – VIII ZR 295/20 –). Die Bestimmung in § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV legt dem Versorgungsunternehmen im Verhältnis zum Endkunden die Verpflichtung auf, in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass sich die Fernwärmepreisgestaltung nicht allein an der Kostenentwicklung des Versorgers orientiert, sondern sich zugleich unter angemessener Berücksichtigung der

Preisverhältnisse am Wärmemarkt vollzieht (BGH vom 1.6.2022 – VIII ZR 287/20 –).

Der Wärmemarkt erstreckt sich dabei nicht allein auf den Markt für Fernwärme, sondern erfasst die Preisentwicklung möglichst sämtlicher anderen Energieträger (BGH vom 6.4. 2011 – VIII ZR 66/09 –; BGH vom 1.6.2022 – VIII ZR 287/20 –), die sich außerhalb der Einflusssphäre des marktbeherrschenden FernwärmeverSORGUNGSUNTERNEHMENS entwickelt haben (BGH vom 13.7.2011 – VIII ZR 339/10 –). Die Bezugnahme auf die Preisentwicklung nur eines Energieträgers erfüllt nicht das Marktelelement und macht die Klausel unwirksam.

Mit diesen höchstrichterlichen Anforderungen war – so das LG Frankfurt – die hier verwendete Preisanpassungsklausel unvereinbar, da sie von vornherein nur die Verhältnisse für einen Energieträger (Erdgas) abbilde und sich damit gerade nicht an den Verhältnissen auf dem allgemeinen Wärmemarkt ausrichte.

Es komme auch nicht in Betracht, diese höchstrichterliche Rechtsprechung einer Neubewertung zu unterziehen. Unabhängig davon, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Anteil einzelner Energieträger an der Gesamtenergiedienstleistung schwankte, habe der WärmeverSORGER nicht dargelegt, dass der Erdgasmarkt mittlerweile den allgemeinen Wärmemarkt repräsentieren könnte. Auch nach seinem Vortrag komme anderen Energieträgern ein nicht nur unerheblicher Anteil an der Energieversorgung zu. Versorgungsrelevante andere Energieträger (erneuerbare Energieträger etc.) seien Bestandteil des allgemeinen Wärmemarktes und würden in der streitgegenständlichen Preisanpassungsklausel ausgebündet.

Rechtsfolge dieser Wertung war die Unwirksamkeit der Preisklausel und sämtlicher darauf beruhender Preisanpassungen, denen die klagende Eigentümergemeinschaft innerhalb der 3-Jahresfrist widersprochen hatte.

Schornsteinfegerkosten

Die Umlage von Schornsteinfegerkosten auf Mietparteien, die diesen Schornstein subjektiv und objektiv nicht nutzen können, ist unzulässig.

AG Charlottenburg vom 21.4.2022 – 205 C 11/22 –

🔗 Langfassung im Internet

Mit der Betriebskostenabrechnung hatte der Vermieter auch Schornsteinfegerkosten in Höhe von 11,43 Euro auf den Mieter umgelegt, die aus den Schornsteinfegerkosten im Jahr 2020 am Schornstein des Vorderhauses resultierten, während die Wohnung des Mieters sich jedoch im Quergebäude befand. Die Umlage dieser Kosten – so das Amtsgericht – sei ohne Rechtsgrund erfolgt, da es sich bei dem Schornsteinzug im Vorderhaus, auf den die Reinigungskosten entfallen seien, um eine Einrichtung handele, die vom Mieter im Quergebäude unter keinem denkbaren Umstand genutzt werden könne. Nach der Rechtsprechung des BGH sei anerkannt, dass die Kosten für Einrichtungen, die lediglich einzelnen Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stünden, nicht auch auf die von deren Nutzung ausgeschlossenen Mieter umgelegt werden dürften (BGH vom 8.4.2009 – VIII ZR 128/08 –). Darunter fielen nach Auffassung des Amtsgerichts auch Schornsteine in Gebäudeteilen, die für den Mieter schon aus räumlichen Gründen nicht nutzbar seien. Reinigungskosten von Schornsteinen, die nur einzelnen Mietern zur Nutzung zur Verfügung ständen, könnten deshalb nur auf an den Schornstein angeschlossene Mieter oder allenfalls auf solche Mieter umgelegt werden, für deren Wohnung die Möglichkeit eines Anschlusses bestehe. Damit erhöhe sich das in der Nebenkostenabrechnung 2020 ausgewiesene Guthaben um den streitgegenständlichen Betrag für die Schornsteinfegerkosten von 11,43 Euro.

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)
 ⚡ Schönleinstraße (350 m)
Akutberatung vormittags: Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr
nachmittags: Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

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

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

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!
 In besonders dringenden Fällen Beratung auch ohne Termin. Rechnen Sie mit Wartezeiten. Bei starkem Andrang können wir sie eventuell nicht beraten. Die jeweiligen Zeiten für die Akutberatung finden Sie bei dem Eintrag des jeweiligen Beratungszentrums.
Wichtig: Beratungen für Gewerbemitgliedschaften, unsere Energie- und die Sozialberatung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!
Please always make an appointment for consultations in English!

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:
mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

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

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

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

Reinickendorf
■ Mi 17-19 Uhr
UMZUG! Seit dem 1. Oktober findet
die Beratung in der Evangelischen
Kirchengemeinde Wittenau,
Alt Wittenau 29 A statt.
⌚ Rathaus Reinickendorf (600 m Fußweg)
⌚ Wittenau (1000 m Fußweg)

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten
Sie als Mitglied eine telefonische Kurz-
beratung – schnell und ohne Aufwand.
Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer
bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMa-
gazins) und beachten Sie, dass die telefo-
nische Kurzberatung nicht eine umfang-
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

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.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz,
Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

**Beratung nur mit Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226260**

BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

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

Eine Beratung zu Bürgelbescheiden findet nicht statt.

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260**

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

Die Beratung/Mediation wird von einer Mediatorin (Konfliktvermittlerin) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

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

Die Beratung findet statt:

■ Charlottenburg

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

■ Wilmersdorf/Schöneberg

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

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

■ Hellersdorf

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

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

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

NÜTZLICHES

- Mietspiegel
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 173-3860
- Betriebskostenspiegel
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- Energiesparberatung
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78 79 00 60
- Wohngeld
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- Quartiersmanagement
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- Sozialgipfel
www.berliner-sozialgipfel.de
- Genossenschaftlich Wohnen
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- Lärmschutz
www.berlin.de/umwelt/themen/laerm
- Wohnen im Alter
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfotse-berlin.de
- Mietschulden/Wohnungsnotfälle
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

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

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

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

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

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

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

Marzahn-Hellersdorf
Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks,
Irina Neuber, Peter Reuscher
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

030-226 260

Mitte

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

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Tobias Becker, 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, Norbert Zobbot

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

Steglitz-Zehlendorf

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

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

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

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

- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

MARKTPLATZ

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



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

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

MIEZE BRAUCHT MONETEN DANKE FÜR NIX, BERLINER SENAT.

Wir retten, pflegen und vermitteln Tiere im Auftrag der Stadt und finanzieren diese Dienstleistung für Berlin mit Hilfe von Spenden.
Das muss sich ändern. Bitte helfen Sie mit!



13 Millionen Euro Fixkosten pro Jahr



über 1.300 Tiere zur täglichen Betreuung



durchschnittlich 2.700 Vermittlungen im Jahr



TIER SCHUTZ VEREIN
FÜR BERLIN

GIB MIEZE
DEINE STIMME!



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro

Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: shop.mieterbund.de



MieterMagazin digital – schneller als die Post, immer und überall

Ein
Klick.



**Ein Klick, kein Papier.
Umweltschonend und bequem.
MieterMagazin digital.**

Jetzt umstellen – und sofort loslesen!

QR-Code scannen oder unsere Website besuchen:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

