



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

Dezember
12/2025

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**Berlin verliert massenhaft bezahlbaren Wohnraum
durch möblierte Vermietung auf Zeit**

Ist der Graue Markt noch zu stoppen?



**VOM BÜRGERGELD
ZUR GRUNDSICHERUNG**

**Die ohnehin Gepeinigten
trifft es am schlimmsten**

**AUSKÜNFTE BEI DER
WOHNUNGSBEWERBUNG**

**Das berechnete
Interesse hat Grenzen**

**NEUVERMIETUNGS-
MIETEN BEI DEN LWU**

**Am Limit und
darüber**

Wir brauchen euch!

DAUERHAFT

Kleine Spenden gegen Immobilienriesen

**Unterstütze uns, damit Berlin
unser Zuhause bleibt!**

Unsere Arbeit ist ehrenamtlich – aber sie kostet Geld: für Aktionen, neue Flyer und Plakate oder Veranstaltungen. Wir sind auf jeden Euro angewiesen, damit wir es schaffen, die Vergesellschaftung der Immobilienriesen tatsächlich umzusetzen.

Auch im Abo – klein spenden, groß vergesellschaften

Der Kampf gegen die Immobilienlobby ist ein Marathon und kein Sprint. Um langfristig planen zu können, brauchen wir kontinuierliche Unterstützung. Deine Dauerspende trägt entscheidend zu unserem Durchhaltevermögen bei.

**Spenden per
Überweisung**

Mietenvolksentscheid e.V.

IBAN:

DE91 1009 0000 3043 6320 00

BIC:

BEVODEBB

Verwendungszweck:

DWE Gesetz

**Danke für
eure Mithilfe!**

dwenteignen.de/spenden



**//IDEUTSCHE
WOHNEN & CO
ENTEIGNEN**

PANORAMA

„Urbane Mitte“ am Gleisdreieck:	
Berechtigte Kritik lässt sich nicht wegklagen	6
Broschüre: Ein Haus erzählt seine Geschichte	6
Der Klimaschutzrat warnt:	
Haushaltskürzungen bedrohen Klimaziele	7
Siedlung Westend: Stillstand am Olympiastadion	7
Seriell Sanieren: Gegensätzliche Erfahrungen	8
3 Fragen an Adrian Nägel, Architekt und Botschafter für Deutschland der europäischen Bürgerinitiative „HouseEurope!“:	
Europaweit gegen Abriss und Verdrängung	8
Erneuerbare Energien: Berlin auf sonnigem Weg?	9
Film: Liebeserklärung an das Tempelhofer Feld	9
Paul-Lincke-Ufer 44a: Lebensgefährliche Sanierung	10
Buch: Boden für das Gemeinwohl	10
Tempelhof: Wohntürme am Flughafen-Gebäude?	11
Geruchsbelästigung: Guten Willens, aber hilflos	11
Habersaathstraße 40-48: Ausholen zum Gegenschlag	12
Mietwucher: Besorgniserregendes Ausmaß	12
DMB-Mietenreport 2025: Krise in der Mitte angekommen	13
Schönleinstraße 19:	
Eine zweite Chance für Haus und Senator	13

TITEL

Berlin verliert massenhaft bezahlbaren Wohnraum durch möblierte Vermietung auf Zeit	
Ist der Graue Markt noch zu stoppen?	14

HINTERGRUND

Vom Bürgergeld zur Grundsicherung:	
Die ohnehin Gepeinigten trifft es am schlimmsten	19
Neuvermietungsmieten bei den LWU:	
Am Limit und darüber	20
„Wohnungsnot stoppen“:	
„Die Angst kratzt an den Nerven und an der Demokratie“	21
Gesetzesentwürfe der Berliner Opposition:	
Sozialpflicht auch für private Wohnungsunternehmen	22
10 Fragen zu Standsicherheitsmängeln am Wohngebäude:	
Wenn die Wände wackeln	24
Auskünfte bei der Wohnungsbewerbung:	
Das berechtigte Interesse hat Grenzen	26

MIETRECHT

Instanzen-Rechtsprechung	27
---------------------------------------	----

SERVICE

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



Als stark nachgefragtes Angebot für flexible Arbeitsnomaden bemäntelt, hält der Berliner Mietwohnungsmarkt mittlerweile um die 50 Prozent möblierte und befristete Unterkünfte bereit. **Der Graue Markt expandiert**, wer eine „normale“ Wohnung sucht, verzweifelt.



Das überraschend schnell gewachsene bundesweite Bündnis **„Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarf stoppen“** hat sich im November in Berlin zu einer großen Veranstaltung getroffen. Deutlich wurde, dass Wohnungsverlust und Verdrängung mit Dringlichkeit und vereinten Kräften bekämpft werden müssen.



Erschütterungen, die im ganzen Wohnhaus wahrzunehmen sind, kommen vor. Meist sind sie harmlos. Kommt es jedoch zu Rissen und gefährlichen Schäden, dann ist schnelles Handeln angesagt – in erster Linie für den Vermieter oder die Vermieterin.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Lisa Smith
Titel: Sabine Mittermeier



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

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



Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten, erholsame Festtage und für das neue Jahr 2026 Gesundheit, Glück und viele gute Momente.

Vorstand und Geschäftsführung
des Berliner Mietervereins sowie
die Redaktion des MieterMagazins

Betr.: MieterMagazin 11/25, Seite 23, Stefan Klein: „Sperrstunde – Wir machen durch bis morgen früh“

Berichtigung

Gleich mehrere Leser:innen haben uns darauf hingewiesen, dass der in der Infobox genannte „Obermeister“ des Berliner Gastronomie- und Hoteliervereins im Jahr 1949 nicht Heinz Zellermeister sondern Heinz Zeller Mayer hieß. Wir bitten den Fehler zu entschuldigen.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 5/25, Seite 4, Leserbrief von A. Müller: „Ein Stück vom Kuchen“

Bankrotterklärung der Zivilgesellschaft

Hier noch eine Wortmeldung zum Beitrag von Herrn Müller und den Repliken anderer Leser und Leser:innen.

Handwerk hat goldenen Boden und das Handwerk von Herrn Müller vermutlich auch. Immobilien stehen auf einem Grund, der, wie der auch immer bebaut ist, langfristig eine Rendite verspricht, die von keinem Aktienfond zu toppen ist. Was die Erde uns allen gegeben hat und von wenigen okkupiert und für sich beansprucht wird, ist ein nicht vermehrbare Gut, lukrativ und umkämpft, keine Ware wie jede andere. Mit den Grundbedürfnissen eines Jeden, der Daseinsvorsorge ist das nicht vereinbar, ein Grundwiderspruch des kapitalistischen Systems. Ein Grundrecht zu privatisieren ist asozial, eine Bankrotterklärung der Zivilgesellschaft. Die Bedienung von Rentenansprüchen auf Kosten von Mietern zu generieren, die sich Wohneigentum nicht leisten können, erscheint mir mehr als fragwürdig, die Folgen zynisch, ja menschenver-

achtend, wenn man sich die wachsende Zahl der Obdachlosen vor Augen führt.

Helmut Herting

Betr.: MieterMagazin 7+8/25, Seite 14, Jens Sethmann/Stefan Klein: „Berlin wohnt Vonovia ... und hat die Faxen dicke“

Verkauf des Tafelsilbers

Leider wurde nicht berücksichtigt, wie die Regierung unter Helmut Kohl damals in den Wohnungsmarkt eingegriffen hat. Wie mir bekannt, wurden Berlin und Dresden aufgefordert, Ihr Tafelsilber, also die Immobilien zu veräußern, bevor Unterstützung durch den Bund gewährt wird. Aus diesem Grund wurden die ehemals landeseigenen Unternehmen GSW und Gehag an Vonovia verkauft (gegebenenfalls auch unter Wert?), damit entsprechende Unterstützungen

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: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 73. Jahrgang 2025
Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Carola Rönneburg · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, Peter Homann/Gegendruck · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@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 Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

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

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



... neben der 3-Millionen-Euro-Eigentumswohnung kommentiert Heinz Kleemann diese eigenwillige Unterkunft auf Rädern, die er im Kreuzberger Bergmannkiez aufgenommen 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.

vom Bund weiterhin möglich waren. Was erwarten Sie von Politikern zum Beispiel im Bundestag, die seit über 25 Jahren nicht in der Lage sind, ein der Verfassung entsprechendes Vermögensteuergesetz zu erstellen, obwohl sie vom Bundesverfassungsgericht dazu aufgefordert wurden? Die Cum-Cum-Milliarden werden auch nur sehr zögerlich zurückgefordert. G.R.
(Name ist der Redaktion bekannt)

In der Ära Kohl wurden alle ostdeutschen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften mit dem Alt-schuldenhilfegesetz von 1993 dazu gedrängt, 15 Prozent ihrer Bestände zu privatisieren. Das war schon entscheidend. Die Gesamtverkäufe der Gehag (1999/2001), der GSW (2004) und der WOBA Dresden

(2006) waren hingegen spätere, rein politische Entscheidungen der jeweiligen Stadtregierung. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 9/25, Seite 14, Birgit Leiß: „Die Konter-Reform – Die schwarz-rote Regierung will bei den Wohnkosten sparen – zu Lasten der Armen“

Erste kritische Auseinandersetzung!

Mega! Vielen Dank für den Titelbeitrag „Die Konter-Reform“, der eine Reportage und ausführliche Analyse zu den Plänen der Bundesregierung darstellt. Bisher gab es zu diesem Thema noch keine kritische journalistische Auseinandersetzung.
Kimberly Schütz

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden dritten Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder. Bitte beachten Sie, dass die Vorstandssprechstunde nicht zur Erörterung von laufenden Beschwerdevorgängen vorgesehen ist.

Nächste Termine: Mittwoch, 17. Dezember 2025, Mittwoch, 21. Januar und Mittwoch, 18. Februar 2026, jeweils ab 17 Uhr.

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

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

Gut zu wissen



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

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.

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.

■ **In Charlottenburg-Wilmersdorf**, Samstag, 31. Januar 2026, 14 bis 17 Uhr, Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin.

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Öffnungszeiten und Beratung zu Weihnachten und zum Jahreswechsel

Die **Geschäftsstelle und alle Beratungszentren** bleiben am 24., 27. und 31. Dezember sowie an den Feiertagen geschlossen. Hier findet die Beratung am 29. und 30. Dezember regulär statt. Alle weiteren „kleinen“ **Beratungsstellen** schließen vom 22. Dezember bis einschließlich 2. Januar.

Akutberatung ohne Termin

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!

„URBANE MITTE“ AM GLEISDREIECK

Berechtigte Kritik lässt sich nicht wegklagen

Der Versuch der Investoren, Kritiker an den Hochhaus-Planungen am Gleisdreieck mundtot zu machen, ist gescheitert. Die reine Gewerbe-Bebauung am Parkrand wird wohl auch nicht bedingungslos durchgewunken.

Matthias Bauer von der Aktionsgemeinschaft (AG) Gleisdreieck ist erleichtert. Das Landgericht Berlin II hat die Klage der „Urbane Mitte Besitz S.à.r.l.“ gegen ihn vollständig abgewiesen. Die Investoren-Gesellschaft wollte per Unterlassungsklage Aussagen verbieten, die Bauer in einem Artikel auf dem Gleisdreieck-Blog getätigt hat – vergeblich. Bauer darf weiterhin sagen, dass im Bebauungsplanverfahren der Denkmalschutz missachtet werde, dass die vorgesehenen Sicherheitsvorkehrungen für den Havariefall mangelhaft seien, dass ein Gutachter für Natur- und Artenschutz erst beauftragt worden sei, nachdem zuvor Flora und Fauna fast komplett abgeräumt worden waren und dass die „Urbane Mitte Besitz S.à.r.l.“ einen möglichen Schadenersatzanspruch in mittlerer dreistelliger Millionenhöhe angekündigt habe.

„Das war eine klare SLAPP-Klage“, sagt Patrick Vater von der AG Gleisdreieck. SLAPP steht für „strategic lawsuit against public participation“, also eine strategische Klage gegen öffentliche Beteiligung, die nicht darauf abzielt, in der Sache zu gewinnen, sondern darauf, der Gegenseite Mut, Zeit und Energie zu stehlen. „Es geht denen nur um Einschüchterung“, so Patrick Vater.

„Durch die Kritik machen wir aufmerksam auf die Fehler der Planung“, ergänzt Matthias Bauer. „Im Prinzip müssten die danke sagen.“ Die Urbane-Mitte-Investoren haben jedoch angekündigt, in Berufung zu gehen. Sie pochen auf die Zusage von 2005, hier 119 000 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche bauen zu dürfen. Eine so massive Bebauung mit sieben Hochhäusern und ganz ohne Wohnungen ist in Zeiten der Klimakrise und des Gewerberaumleerstands

Fotos: Nils Richter



nicht mehr zeitgemäß, meint die AG Gleisdreieck. Den von ihr geforderten Neustart der Planungen hatte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg begonnen, bevor die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Verfahren an sich gezogen hat. Doch auch unter der Senatshoheit geht die alte Planung nicht glatt

durch. Der für September vorgesehene Beschluss über den Bebauungsplan für das südliche Baufeld wurde bis auf weiteres verschoben, weil in der Koalition keine Einigkeit herrscht. Einige SPD-Abgeordnete wollen nicht zustimmen, wenn keine Wohnungen mitgeplant werden.

Jens Sethmann



Erleichterung bei Matthias Bauer: Die Hochhaus-Investoren vom Gleisdreieck sind vor Gericht damit gescheitert, den Aktivisten mundtot zu machen

■ AG Gleisdreieck: gleisdreieck-blog.de

BROSCHÜRE

Ein Haus erzählt seine Geschichte



Die Broschüre als PDF unter:

www.fhxb-museum.de/news-detail/plattenbaulesen

Der Plattenbau Helsingforser Straße, Ecke Marchlewskistraße, unweit des S-Bahnhofes Warschauer Straße, erzählt Baugeschichte: 1981 begann die Planung des Wohnkomplexes. Zwischen unsanierte, bröckelnde Altbauten gesetzt, sollte er von neuem Wohnen und sozialer Gerechtigkeit künden. Und als pünktlich zum 35. Jahrestag der DDR die ersten Möbelwagen vorfahren, war das für jene, die einzogen wie ein Sechser im Lotto: Eigene Bäder, Warmwasser und Zentralheizung - mitten in Friedrichshain! Schon fünf Jahre später dürften sich manche von ihnen Gedanken gemacht haben: Können wir die Wohnung mitten in der Stadt bald überhaupt noch bezahlen? Dass 1996 die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim das große Eckhaus teils mit staatlichen Zuschüssen erwerben konnte – wieder ein Glücksfall. Ebenso wie der Fund unzähliger Fotonegative im Müllcontainer einer Bauplanungsfirma. Dabei waren nämlich auch jene, die die Entstehungsgeschichte des Plattenbaus festhalten. Sie waren der Ausgangspunkt für das Projekt „Plattenbau lesen. Ge/Schichten eines Hauses in Friedrichshain“ des FHXB Museums. Seine Resultate und die vielen Geschichten hinter der Geschichte können nun in einer Broschüre nachgelesen werden. *rm*



Haushaltskürzungen bedrohen Klimaziele

Die vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Sparmaßnahmen gefährden die Berliner Klimaschutzziele dauerhaft, befürchtet der Klimaschutzrat – und fordert die Politik auf, die geplanten Kürzungen im Doppelhaushalt 2026/27 neu zu verhandeln.

Die Ratsmitglieder kritisieren insbesondere, dass Maßnahmen und Projekte gefährdet sind, die bislang über das EU-kofinanzierte Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung (BENE) gefördert wurden. Allein durch die Kürzung der BENE-Gelder – aus der bisher etwa die energetische Sanierung von Kitas und Schulen oder Elektro-Nutzfahrzeuge für die Bezirksämter bezahlt werden konnten – verzichtet Berlin künftig auf einen dreistelligen Millionenbetrag aus den Kassen der EU. Auch die Kürzungen des Berliner Energie- und



Foto: BA Lichtenberg

Klimaschutzprogramms (BEK) prangert der Klimaschutzrat an. Der Wegfall dieser Mittel für die Information und Beratung von Verbraucher:innen wird als besonders kritisch erachtet, weil ohne diese der Klimaschutz nicht sein volles Potenzial entfalten könne. Weiter befürchten die Ratsmitglieder, dass die Kürzungen die Klimaschutzziele des Landes gefährden, die laut aktueller Zahlen ohnehin eine Zielverfehlung erwarten lassen. Die festgelegte Klimaneutralität sei auch in Gefahr, weil wichtige Leitinstrumente wegbre-

Foto: S.T.E.R.N. GmbH



chen würden. „Statt Streichungen im Haushalt vorzunehmen, wäre es eigentlich erforderlich, zusätzliche Sonderprogramme aufzulegen“, heißt es im Statement des Klimaschutzrates, dem 18 ehrenamtlich berufene Personen aus Wissenschaft, Wirtschaft, Verbänden und Zivilgesellschaft angehören und der Senat und Abgeordnetenhaus zu Klima- und Energiepolitik berät. Kritisiert wurden die Kürzungen auch von Grünen, Linken und Umweltschutzverbänden. Im Herbst protestierten Bündnisse gegen die Einschnitte, die neben Klima und Verkehr auch den Kultur- und Sozialbereich empfindlich treffen.
Katharina Buri

Ohne EU-Mittel gefährdet: Elektrofahrzeuge der Bezirksämter, energetische Sanierung von Schulen

■ Informationen über den Klimaschutzrat und seine Arbeit: www.berlin.de/klimaschutzrat

Das Open-Data-Projekt haushaltsdaten.odis-berlin.de gibt einen guten Überblick, wieviel Geld in welche Bereiche fließt

SIEDLUNG WESTEND

Stillstand am Olympiastadion

Die Siedlung Westend sollte nach den Plänen der Deutschen Wohnen bereits seit Jahren abgerissen und mit neuen Wohnungen bebaut sein. Doch passiert ist nichts. Nur der Leerstand hat zugenommen.

Warum werden die vielen seit Jahren leerstehenden Wohnungen in der Siedlung Westend nicht wenigstens befristet vermietet?

Um die ehemalige britische Alliiertensiedlung nahe des Olympiastadions wird seit mehr als zehn Jahren gerungen. Eine Anwohnerinitiative kämpfte gegen den Abriss der 210 Wohnungen und konnte 2021 zumindest eine akzeptable Regelung

für einen Rückzug in die vorgesehenen Neubauten erreichen. „Wir Bestandsmieter sind dem Vermieter ein Dorn im Auge, man hat wohl damit gerechnet, dass mehr ausziehen“, so erklärt sich Anwohner Achim Schüler die Verzögerung. Offizielle Informationen gebe es nicht. Erst eine Anfrage im Abgeordnetenhaus von Niklas Schenker (Linke) brachte etwas Licht ins Dunkel. Demnach sollen jetzt nur noch 74 Wohneinheiten abgerissen und circa 670 neu gebaut werden. Mit der Durchführung hat die Vonovia – in der die Deutsche Wohnen zwischenzeitlich aufgegangen ist – die Buwog beauftragt, ein Anbieter im Hochpreissegment und vorwiegend im Bau von Eigentumswohnungen tätig. Doch wo die 670 neuen Wohnungen entstehen sollen, wenn nur 74 Wohneinheiten abgerissen werden, ist ein Rätsel. Die Buwog wollte auf entsprechende

Fragen des MieterMagazins nicht eingehen. Bedeckt hält sich auch der Charlottenburg-Wilmersdorfer Baustadtrat Christoph Brzezinski (CDU). Das Vorhaben habe sich durch die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia verzögert, erklärt er. Warum die Vonovia nicht gezwungen wird, die leerstehenden Wohnungen wenigstens befristet zu vermieten, wollte er nicht beantworten.

Ganze Häuser, wie etwa am Dickensweg 4, stehen seit vielen Jahren komplett leer. Die Anwohnerinitiative macht sich für das Detmolder Modell stark. In Detmold wurde eine zum Abriss vorgesehene Britensiedlung von der Stadt gekauft und als Einlage in eine Genossenschaft eingebracht. Gemeinsam wurde die Siedlung saniert und preisgünstig vermietet.
Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

SERIELLES SANIEREN

Gegensätzliche Erfahrungen

Als ein Baustein, um die schleppende Sanierungsrate zu erhöhen, hat der Berliner Senat 2022 beschlossen, das „Serielle Sanieren“ voranzutreiben. Doch mit der Umsetzung hapert es.

Beim Seriellen Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip werden millimetergenau vorgefertigte Module für Fassade, Dach und Haustechnik im Werk produziert und auf der Baustelle nur noch mittels Kränen montiert. Am besten geeignet ist dieses standardisierte Verfahren für große Baukörper, etwa Plattenbauten. 2013 in den Niederlanden entwickelt, wurde es bereits tausendfach erfolgreich durchgeführt, so auch bei der Sanierung eines WBS-70-Typenbaus in Ludwigsfelde. „Ein großer Vorteil sind die vergleichsweise geringe Beeinträchtigung und kurze Umsetzungszeit,

so dass meist eine Durchführung in bewohntem Zustand möglich ist“, erklärt Marion Appelt von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena). Eine kürzlich veröffentlichte Evaluation belegt dies. Auch der GdW als Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft sieht im Seriellen Sanieren ein wichtiges Instrument auf dem Weg zur Klimaneutralität im Gebäudebereich. Berlins städtische Wohnungsbaugesellschaften dagegen, die eigentlich Pilotprojekte entwickeln sollten, üben sich in Zurückhaltung. Bisher wurde lediglich von der Howoge ein Projekt umgesetzt: in der Zerbster Straße 80-84 in Hellersdorf. Die Erfahrungen seien ernüchternd, erklärt die Howoge auf eine Anfrage im Abgeordnetenhaus. So seien die Kosten sehr hoch und die erhoffte Zeitersparnis sei ausgeblieben. Zu teuer und für



Foto: DENA/Claudius Pflug

große Teile des Bestands unpraktikabel, heißt es auch bei den anderen Wohnungsbaugesellschaften. Dass es nur ein einziges Modellvorhaben gibt, sei enttäuschend, kommentiert der Abgeordnete Andreas Otto von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen das Ergebnis seiner Anfrage: „Das ist für eine chancenreiche neue Technologie einfach zu wenig.“ Der Senat müsse mit den Wohnungsbaugesellschaften weitere Projekte verabreden.
Birgit Leiß

Serielle Sanierung:
In Ludwigsfelde
hat man gute Erfahrungen gemacht

■ Evaluation des Kompetenzzentrums
Seriell Sanieren der dena:
www.energiesprong.de/news-downloads/news/news-details/marktueberblick-serielle-sanierung

3 Fragen an

Adrian Nägel,
Architekt und
Botschafter
für Deutschland
der europäischen
Bürgerinitiative
„HouseEurope!“



Foto: privat

Weitere Informationen und
Möglichkeit zum Unterzeichnen:
www.houseeurope.de
www.houseeurope.eu



Europaweit gegen Abriss und Verdrängung

Die europäische Bürgerinitiative „HouseEurope!“ sammelt zurzeit EU-weit Unterschriften gegen den Abriss und für den Erhalt des Gebäudebestandes. Bis Ende nächsten Jahres muss sie eine Million gesammelt haben.

MieterMagazin: Warum wurde die Petition HouseEurope! gestartet?

Adrian Nägel: Aktuell werden in Europa viele Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt, wodurch Menschen häufig ihre Wohnungen verlieren und verdrängt werden. So gehen zum einen sozialer Zusammenhalt, Baukultur und Geschichte verloren, zum anderen wird die Umwelt stark belastet: 55 Prozent des Mülls in Deutschland stammt aus dem Bausektor, 40 Prozent der klimaschädlichen CO₂-Emissionen entfallen auf Bau und Gebäude und über 90 Prozent der Rohstoffe werden verbaut. Experten sind sich einig, dass durch Sanierung und klugen Umbau genug Wohnraum geschaffen und die Klimaziele erreicht werden können. Die Initiative HouseEurope! setzt sich dafür ein, die Gesetze so zu ändern, dass Erhalt und Sanierung von Gebäuden einfacher und günstiger werden.

MieterMagazin: Warum sollte man da als Mieter:in unterschreiben?

Adrian Nägel: Wollen wir unsere Lebensqualität erhalten, müssen wir unseren Gebäudebestand schnell und effizient sanieren, aber nicht auf Kosten der Mietenden. HouseEurope! fordert unter anderem, die Mehrwertsteuer für alle Arbeiten und Materialien an bestehenden Gebäuden zu reduzieren. Gemeinsam mit der vom DMB und dem BUND vorgeschlagenen Änderung der Modernisierungsumlage würde dies die Kosten für Mietende deutlich senken.

MieterMagazin: Wie viele Unterschriften werden benötigt? Und was folgt dann?

Adrian Nägel: Die Initiative braucht bis Ende Januar 2026 eine Million Unterschriften aus ganz Europa, damit ihre Gesetzesvorschläge in der Europäischen Kommission verhandelt werden. Diese verabschiedet dann Richtlinien, die in nationales Recht umzusetzen sind. Durch die Unterzeichnung der Petition setzen wir gemeinsam die Politik unter Druck, endlich den Kurs der Wohnungspolitik zu ändern: für Wohnungen, die wir uns alle leisten können in einer lebenswerten Umwelt.

Interview: Jens Sethmann

Berlin auf sonnigem Weg?



Franziska Giffey, Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe, hat den neuen Masterplan Solarcity 2025–2030 vorgestellt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2035 mindestens 25 Prozent des in Berlin erzeugten Stroms aus Solarenergie zu gewinnen.

Berlin treibt mit dem Programm Solarcity Berlin den Solarausbau ambitioniert voran: Der Masterplan für die Jahre 2025 bis 2030 sieht vor, das Sonnenenergiepotenzial der Hauptstadt deutlich stärker zu nutzen und damit einen zentralen Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045 zu schaffen. Laut Daten des

Der Masterplan sieht jährlich eine Überprüfung der Maßnahmen vor – mit Monitoring-Berichten und Anpassung der Vorgaben. In Berlin beginnt damit eine stärkere Verknüpfung von Energiepolitik und Stadtentwicklung: Dächer werden zu aktiven Energieressourcen, Nachbarschaften können von Mieterstrommodellen profitieren und urbane Infrastrukturen wie E-Mobilität und Wärme zunehmend mit Sonnenstrom gekoppelt werden. Doch in der Ausrichtung auf große Flächen und Anlagen liegt auch Grund zur Kritik. So sagt Lu Yen Roloff, die Sprecherin von „Plan B“, einem gemeinnützigen Kooperationsnetzwerk: „Der Großteil der Anträge wird von Unternehmen und Eigentümern gestellt. Bei 84 Prozent Mieter:innen sei diese Photovoltaikförderung des Landes weder sozial gerecht noch partizipativ“. Roloff sieht zudem Wohnungsun-

Foto: Stadt und Land



Auf Dächern und Balkonen gibt es noch viel ungenutztes Potenzial

ternehmen in der Pflicht, sich mehr mit dem Thema zu beschäftigen und weniger restriktiv bei der Genehmigung von Balkonmodulen zu sein.

Stefan Klein



Foto: Nils Richter

Fraunhofer-Instituts ist ein Solarstromanteil von rund 25 Prozent bis 2025 am Berliner Strommix möglich. Der Fokus liegt dabei auf der Nutzung großer Dachflächen, Fassaden und öffentlicher Gebäude, wo bislang noch erhebliche ungenutzte Potenziale ruhen. Maßnahmen werden in mehreren Handlungsfeldern definiert: Informations- und Beratungsangebote über das SolarZentrum Berlin, Fachkräftegewinnung und -qualifizierung, verbesserte Rahmenbedingungen einschließlich Netzanschluss- und Genehmigungsverfahren sowie gezielte Förderprogramme wie SolarPLUS. Besonderes Augenmerk gilt dem Bestand: Miet- und Wohnhäuser sollen stärker eingebunden werden, damit Solaranlagen nicht nur auf Neubauten entstehen. Dabei ist die Zusammenarbeit zwischen Senat, Bezirken, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren zentral.



FILM

Liebeserklärung an das Tempelhofer Feld



„Feldliebe – Eine Liebe, die ewig hält: das Tempelhofer Feld“, auf Youtube: www.youtube.com/watch?v=tTBr3ZNqEzk

Im Jahr 2010 wurde das Tempelhofer Feld für die Öffentlichkeit freigegeben. 2014 stimmten die Berliner:innen in einer Volksentscheidung gegen jegliche Bebauung auf der 303 Hektar großen Freifläche. Anlässlich der immer wiederkehrenden Versuche, Teile des Feldes dennoch als Bauland zu nutzen, hat Jule Hanske vom Verein Mehrwertvoll nun einen 90-minütigen Dokumentarfilm gedreht. „Feldliebe“ ist eine Verteidigung des einzigartigen Freiraums und eine Liebeserklärung an die vielen engagierten Menschen, die diesen Ort mit viel Herzblut und wenig Geld gemeinsam gestalten. Fachleute erklären, wieso es hier eine Artenvielfalt gibt, die man weder in der Stadt noch in der Agrarlandschaft findet, warum eine Bebauung des Feldes das Berliner Wohnungsproblem nicht lösen würde, wie sehr eine Randbebauung die Kaltluftentstehung stören würde und warum auch eine Aufforstung eine ökologisch schlechte Idee ist. Der Film sei besonders denen ans Herz gelegt, die im Tempelhofer Feld bisher nur eine öde Brache, eine Spielwiese für Trendsport-Hipster, einen Tummelplatz für Hobby-Ökologen oder ungenutztes Bauland sehen.

js

PAUL-LINCKE-UFER 44A

Lebensgefährliche Sanierung

Seit Monaten sind Mieter:innen am Paul-Lincke-Ufer 44a Bau- und Sanierungsarbeiten ausgesetzt. Jetzt hat die Vermieterin dafür gesorgt, dass sie nicht mehr heizen, duschen oder kochen können.

Andreas Pirschel ist immer noch wütend. Am Telefon erzählt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger, wie er am 11. September von entsetzten Mietern an das Paul-Lincke-Ufer 44a gerufen wurde: Bauarbeiter zerstörten gerade auf dem Dach des Vorderhauses die Schornsteine, an die ihre Gasetagenheizungen angeschlossen waren. Pirschel eilte



herbei, stoppte die Arbeiten und rückte am Abend „mit Polizei, Feuerwehr und GASAG“ erneut an. „Hier hat Lebensgefahr bestanden“, sagt er. Der Grund: Die Abrissarbeiten im laufenden Betrieb hatten die Abzüge teilweise mit Schutt verstopft. Ohne Abluft hätten die Bewohner:innen durch Kohlenmonoxid vergiftet werden können. Pirschel musste also dafür sorgen, dass der Gasanschluss gekappt wurde. Dabei gibt es eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Hauseigentümerin „Cencore Berlin II GmbH & Co. KG“ und den Mieter:innen, wonach diese trotz neu gelegter Fernwärmeversorgung ihre Gasanschlüsse weiter nutzen können. Im Gegenzug stimmten

sie unter anderem dem Einbau von dreifachverglasten Fenstern zu, die allerdings laut Mieter Peter Schmidt „eine Lichteinbuße von durchschnittlich 30 Prozent mit sich bringen.“ Vermutlich hatte Cencore von Anfang an nicht vor, sich an diesen Vertrag zu halten. Am 9. September teilte das Unternehmen mit, die Vereinbarung sei hinfällig. „Unsinn“, erklärt Beraterin Aliko Bürger vom Berliner Mieterverein. Sie vermittelte sofort einen Anwalt, der nun per einstweiliger Verfügung die Rechte der Mieter:innen durchsetzen will. Seit seinem Verkauf für 17,9 Millionen Euro war das Grundstück am Paul-Lincke-Ufer 44a immer wieder in den Nachrichten. Alle Künstler:innen aus den Gewerbeeinheiten in zwei Höfen verloren hier ihre Ateliers. Es sollen Luxus-Lofts entstehen, außerdem „exklusive und hochwertige Dachgeschosswohnungen“ auf dem



Fotos: privat

Vorderhaus und dem Seitenflügel, so die Vermarktung. Womöglich ist der Platz, den die Schornsteine einnehmen, wertvolles „Bauland“. Bis Redaktionsschluss war der Kampf der Mieter:innen um ihre Gasversorgung noch nicht entschieden. Cencore hat jedoch schon wieder neue Fakten geschaffen und die Toilettenfenster zum Hof zumauern lassen. Carola Rönneburg

Hinter fassaden-großen Reklame-Transparenten spielt sich ein rücksichtsloser und gefährlicher Umbau des Hauses Paul-Lincke-Ufer 44a ab

BUCH

Boden für das Gemeinwohl



Franziska Eichstädt-Bohlig: *Grundeigentum verpflichtet – Warum wir eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik brauchen*, Oekom-Verlag, München 2025, 32 Euro, E-Pub 25,99 Euro

Zunehmend bestimmen Finanzinvestoren, wer wo wohnen und arbeiten kann. Während immer mehr Mieter:innen ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können, schaut die Politik nur zu, wie mit Boden- und Immobilienspekulationen die Stadt immer teurer wird. „Immer mehr Geld, das für bezahlbares Wohnen, für Investitionen in baulichen Klimaschutz und Barrierefreiheit nötig wäre, fließt in die Immobilienspekulation und die Wertabschöpfung der Finanzmärkte“, stellt die Stadtplanerin Franziska Eichstädt-Bohlig fest. Angesichts des „wohnungspolitischen Scherbenhaufens“ meint die frühere Chefin des alternativen Sanierungsträgers Stattbau, grüne Baustadträtin von Kreuzberg, Mitglied des Bundestages und des Berliner Abgeordnetenhauses: „Wir müssen den gewohnten Umgang mit Grundeigentumsrechten und den Gebrauch von Boden dringend überdenken.“ In ihrem Buch analysiert sie die vielfältige Bevorteilung der Grundeigentümer:innen und zeigt Wege auf, wie man mit Steuergesetzen, dem Baurecht und einer beherrzten Liegenschaftspolitik zu einer sozial gerechten und ökologisch nachhaltigen Stadt kommen kann. Sie plädiert leidenschaftlich dafür, dass der Satz aus Artikel 14 des Grundgesetzes „Eigentum verpflichtet“ selbstverständlich auch für das Grundeigentum gelten muss.

js

TEMPELHOF

Wohntürme am Flughafen-Gebäude?

Der Berliner Architekt Christoph Langhof hat ein ambitioniertes Hochhausprojekt am Rand des ehemaligen Flughafens Tempelhof vorgestellt, das mit zwölf Türmen bis zu 5000 Wohnungen für rund 10 000 Menschen schaffen soll.

Eine Bebauung des Tempelhofer Feldes wird weiterhin von vielen Berliner:innen strikt abgelehnt. Wohl auch deshalb hat der Architekt Langhof für sein Konzept eine Fläche außerhalb des Feldes gewählt. Die Türme sollen entlang der dem Stadtraum zugewandten Seite des denkmalgeschützten ehemaligen Flughafen-Gebäudes entstehen, während das Tempelhofer Feld selbst unbebaut bleibt. Vorgesehen sind Bauhöhen zwischen 60 und 240 Meter, die das historische Flughafen-Gebäude umrahmen. Langhof versteht sein Konzept als Weiterentwicklung der bestehenden Struktur: Das Monument des Flughafens soll erhalten und zugleich durch neue Wohnräu-

me, Grünflächen und Begegnungsorte ergänzt werden. Zwischen den Türmen sind öffentliche Plätze, Spiel- und Gemeinschaftsflächen sowie begrünte Ebenen geplant. Der Entwurf verfolgt die Idee einer vertikalen Stadt, in der Arbeiten, Wohnen und Freizeit in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Kritisch diskutiert wird das Vorhaben vor allem mit Blick auf die Realisierbarkeit und die soziale Ausrichtung. Hochhäuser sind technisch aufwendig und teuer. Langhof betont jedoch, dass ein vielfältiger Nutzungsmix vorgesehen sei, der auch bezahlbare Wohnungen umfasst. Zudem soll der Entwurf ein Zeichen setzen, wie städtische Nachverdichtung aussehen kann, ohne Freiflächen zu opfern. Fachleute und Politiker:innen sind in ihrer Einschätzung uneins: Während einige das Projekt als visionären Beitrag zur Lösung des Wohnraum Mangels sehen, warnen andere vor einem Bruch mit dem denkmalgeschützten Charakter des Areals.

Visualisierung: Langhof GmbH



Langhofs Vision einer vertikalen Stadt: Arbeiten, Wohnen und Freizeit gehören dabei zusammen

Der Entwurf befindet sich derzeit im Konzeptstadium, Investor:innen oder Zeitpläne gibt es noch nicht. Dennoch löst die Idee bereits eine breite Diskussion über die Zukunft des Tempelhofer Feldes aus – zwischen dem Wunsch nach Wohnraum, dem Erhalt historischer Strukturen und der Frage, wie Berlin in Zukunft wachsen soll: In die Fläche oder in die Höhe.

Stefan Klein

GERUCHSBELÄSTIGUNG

Guten Willens, aber hilflos

Kommt es wegen einer verwaorsten Wohnung zu Geruchsbelästigung im Haus, ist die Nachbarschaft meist hilflos

Wenn Mieter:innen die Kontrolle über ihr Leben verloren haben oder psychisch erkrankt sind, leidet manchmal die ganze Nachbarschaft. Die Handlungsmöglichkeiten sind begrenzt, wie ein Fall aus Friedrichshain zeigt.



Foto: Nils Richter

In einem Hochhaus am Platz der Vereinten Nationen leiden die Mieter:innen seit Anfang des Jahres unter der Geruchsbelästigung aus der Wohnung eines Nachbarn. Dies sei so unerträglich, dass der Weg vom Fahrstuhl zur Wohnung kaum auszuhalten sei, berichtet eine Mieterin von der gleichen Etage. Was sie am meisten ärgert: Der Vermieter, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) unternimmt nichts. „Wir sind an dem Fall dran und werden alle Hebel in Bewegung setzen, um den Zustand abzustellen“, versichert dagegen der Sprecher der WBM, Matthias Borowski, dem MieterMagazin. Man wisse erst seit Juli von dem Problem. Zum konkreten Fall will sich Borowski aus Datenschutzgründen nicht äußern. Erste

Stufe bei solchen Problemen sei stets, das Sozialmanagement, einen Dienstleister der WBM, vorbeizuschicken. Doch man könne niemanden dazu zwingen, die Tür zu öffnen und Unterstützungsangebote anzunehmen. Das gilt auch, wenn der bezirkliche Sozialdienst eingeschaltet wird. Die nächste Stufe, so der Sprecher, sei dann eine Abmahnung wegen Vertragsverletzung bis hin zur Kündigung. „Das kann nur das allerletzte Mittel sein, aber bei Ungezieferbefall durch eine verwaorste Wohnung müssen wir als Vermieter aktiv werden.“ Die Nachbar:innen sind guten Willens und möchten nicht, dass dem betreffenden Mieter gekündigt wird. „Erbraucht Hilfe, das ist alles“, sagt eine Mieterin. *Birgit Leiß*

HABERSAATHSTRASSE 40-48

Ausholen zum Gegenschlag

Mit menschenverachtenden Methoden versucht der Eigentümer der Habersaathstraße 40-48, die Mieter:innen zum Auszug zu bewegen. Seit Anfang November müssen sie ohne Heizung und Warmwasser leben, nachdem die Fernwärmeversorgung abgestellt wurde. Der Bezirk sieht tatenlos zu.

„Es ist ein Albtraum“, sagt Daniel Diekmann, einer von fünf verbliebenen Mieter:innen mit regulärem Mietvertrag. Insgesamt sind über 200 Menschen betroffen, vor allem

ehemals Obdachlose und ukrainische Bauarbeiter:innen, die im Haus leben. Weil Ende des Jahres die Abriss- und Baugenehmigung für das ehemalige Schwesternwohnheim der Charité ausläuft, will die Eigentümerin des Anwesens, „Arcadia Estates“, offenbar auf illegalem Weg ihr Vorhaben durchsetzen. Der Bezirk hat der Eigentümerin wegen des Abstellens der Fernwärme bereits ein Ultimatum gestellt und den Bewohner:innen angekündigt, in Ersatzvornahme zu gehen, das heißt, die Kosten für die Fernwärmelieferung zu übernehmen. Doch nachdem die Arcadia Estates den Mieter:innen Elektroheizgeräte zur Verfügung gestellt hat, nahm der Baustadtrat von Mitte, Ephraim Gothe (SPD), von seiner Zusage Abstand. Dazu Mieter Daniel Diekmann: „Abgesehen davon, dass man mit diesen Geräten die Wohnung nicht warm bekommt, ist das auch wegen der Überlastung

Foto: Sabine Mittermeier



der Elektrik richtig gefährlich.“ Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, erklärt: „Es bringt nichts, weiter auf den Bezirk zu setzen.“ Er hat den Mieter:innen geraten, „zum Gegenschlag auszuholen“ und zivilrechtlich auf Wiederherstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung zu klagen. Darüber hinaus setzt sich der BMV beim Bezirksamt dafür ein, dass eine Verlängerung der Abrissgenehmigung nur noch unter Auflagen erteilt wird. Insbesondere müsse der Eigentümer zusagen, sich an Recht und Ordnung zu halten. Ende Juli 2025 hatte die Arcadia Estates mehrere Wohnungen verwüsten lassen. Auch dies blieb ohne Folgen.

Birgit Leiß

Ob mit rabiatischen Beschädigungen oder – wie jetzt – durch Kappung der Heizung: Vermieterin Arcadia will die Mieter:innen offenbar „weichkochen“



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Foto: Sabine Mittermeier



„... ein Albtraum“, sagt Daniel Diekmann, Kopf des Bewohnerprotests

MIETWUCHER

Besorgniserregendes Ausmaß

Die Prüfstelle gegen Mietpreisüberhöhung ist seit einem halben Jahr tätig, und die Prüfungen zeigen besorgniserregende Ergebnisse. Doch reicht dies aus, um Mietwucher zu bekämpfen?

Bei der im Frühjahr eingerichteten Prüfstelle gab es in den ersten sechs Monaten 255 Anfragen. Bei den abschließend geprüften 190 Fällen stellte sie in 170 Fällen eine Mietpreisüberhöhung fest, das sind erschreckende

90 Prozent. Bei 120 Fällen lag sogar eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 50 Prozent vor, was den Straftatbestand des Mietwuchers erfüllen kann. Doch anders als in Frankfurt am Main, wo die entsprechende Stelle die Vermieter:innen anschreibt und mit einem Bußgeld droht, erhalten die anfragenden Berliner Mieter:innen lediglich das Prüfergebnis. Das stößt auf Kritik. So sagt der Fraktionsvorsitzende der Berliner Grünen, Werner Graf: „Die Idee ist gut, doch der Senat ist nicht bereit, die notwendigen Konsequenzen zu ziehen.“ Eine Erstberatung allein helfe nicht, wenn Mieterinnen und Mieter anschließend vor Gericht alleine kämpfen müssen. In ihrer Antwort auf Anfrage des MieterMagazins sieht die Pressestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Prüfstelle

hier nicht in der Pflicht: „Grundsätzlich sind Mietverträge privatrechtliche Verträge, die nicht durch die Prüfstelle geahndet werden können.“ Die Stelle leite Fälle von Mietwucher – also Überhöhungen von 50 Prozent und mehr – an die Staatsanwaltschaft weiter, in den anderen Fällen würden die Mieter:innen ermutigt, den privaten Klageweg zu gehen. Die Selbstbeschränkung mag auch an der knappen Stellenbesetzung der Prüfstelle liegen. Wie die Senatsverwaltung mitteilt, sind insgesamt 160 Beratungsstunden im Monat auf mehrere Mitarbeiter:innen der mit der Durchführung beauftragten SIWO AöR verteilt. Zwar sei eine erhöhte personelle Ausstattung wünschenswert, doch könne man wegen laufender Haushaltsberatungen noch keine Entscheidung darüber treffen.“

Stefan Klein

„Gute Idee, aber ohne Folgen“:
Werner Graf, Grünen-Fraktionschef, über die Mietpreisprüfstelle des Senats



Foto: pa/Jörg Carstensen

Krise in der Mitte angekommen

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat in seinem ersten Mietenreport alarmierende Zahlen vorgelegt. Die Wohnungskrise hat die Mitte der Gesellschaft erfasst.

„Wohnen wird für immer mehr Menschen zum Armutsrisiko“, erklärt die DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. „Millionen Mieter:innen leben mit der Angst, ihre Wohnung zu verlieren, und wissen nicht, wie lange sie die steigenden Mieten noch tragen können.“

13 Prozent aller Mieter:innen sind durch hohe Wohnkosten extrem belastet und müssen über 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben. Das betrifft rund 6 Millionen Menschen. 12,8 Millionen Mieter:innen haben große Sorge, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können – das ist fast jede:r Dritte. Besonders häufig sorgen sich Haushalte mit einem Monatseinkommen unter 4500 Euro, Frauen und Familien mit Kindern. 7 Millionen

Illustration: Julia Gandras



Sorgen um die gegenwärtige und zukünftige Mietbelastung sowie Einschränkungen durch Überbelegung bestimmen den Alltag vieler deutscher Mieterhaushalte

Mieter:innen – jede:r Sechste – haben sogar konkrete Befürchtungen, ihre Wohnung zu verlieren. 19 Prozent der Mieter:innen leben in überbelegten Wohnungen. 16 Prozent müssen mit schweren Mängeln wie Schimmel oder Feuchtigkeit wohnen. „In Berlin hat die Wohnungskrise schon seit Jahren auch Haushalte mit mittleren Einkommen erreicht“, sagt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Fast 60 Prozent der Haushalte sind hier sozialwohnberechtigt, 50 000 Menschen sind wohnungslos. Die besorgniserregenden Ergebnisse des Mietenreports zeigen sich in Berlin

„wie durch ein Brennglas“, so die Geschäftsführerin, denn hier wohnen 84 Prozent der Menschen zur Miete. Im Saarland sind es dagegen nur 40 Prozent. Berlin ist damit mehr als doppelt so abhängig vom Mietmarkt wie das Saarland. Im Bundesschnitt wohnen knapp 53 Prozent zur Miete – Tendenz steigend.

Angesichts des ernsten Befundes fordert DMB-Präsidentin Weber-Moritz von der Bundesregierung „deutlich entschlosseneren Schritte“ als bisher. Auch müsse sich der Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 verdoppeln.

Jens Sethmann

■ Mietenreport 2025: mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/mietenreport-2025

Foto: Grit Gernhardt



„Den Sozialwohnungsbestand bis 2030 verdoppeln“: DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz

SCHÖNLEINSTRASSE 19

Eine zweite Chance für Haus und Senator

Kein Ende in Sicht: Wieder müssen die Mieter:innen in der Kreuzberger Schönleinstraße 19 um ihre Zukunft bangen und um die Ausübung des Vorkaufsrechts kämpfen.



Vor einem Jahr scheiterte der Verkauf der Schönleinstraße 19



Fotos: Sabine Mittermeier

Der Kampf um den Erhalt des Hauses geht in die nächste Runde. Nachdem der österreichische Investor „Winegg“, der im vergangenen Jahr den Zuschlag erhalten hatte, vom Kauf zurückgetreten ist, steht nun mit der „orania yieldco 2 gmbh“ bereits der nächste Interessent bereit. Erneut wurde die Hausgemeinschaft nicht einbezogen, ebenso wenig der Bezirk. Für die 17 Mieter:innen der Schönleinstraße 19 bedeutet das: Die Ungewissheit bleibt. Bis zum 15. Dezember 2025 hat der Bezirk die Möglichkeit, das gesetzliche Vorkaufsrecht auszuüben. Die Bewohner:innen hoffen auf jemanden, der sich am Gemeinwohl orientiert, mieter:innenfreundlich handelt und

den sozialen Zusammenhalt im Haus bewahren möchte. Im vergangenen Jahr war der Versuch eines Vorkaufs an der fehlenden Unterstützung des Berliner Senats gescheitert. Die Begründung von Bausenator Gaebler lautete, man wolle keine vernachlässigten Immobilien übernehmen, um diese anschließend mit öffentlichen Mitteln sanieren zu müssen. Die Mieter:innen kritisieren, dass der Senat weder das Haus noch die geplanten Konzepte geprüft habe. Aus ihrer Sicht steht der Fall des Hauses stellvertretend für die Situation vieler Berliner:innen, die von Verdrängung betroffen sind. Wird der Bausenator die zweite Chance ergreifen?

Stefan Klein



Fotos: Sabine Mittermeier

Berlin verliert massenhaft bezahlbaren Wohnraum durch möb

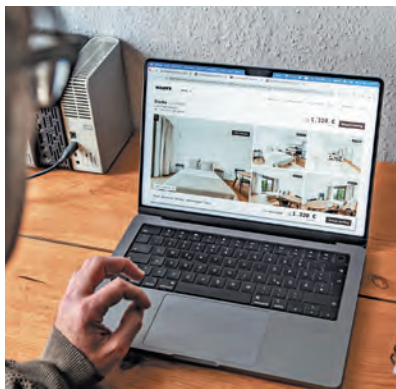
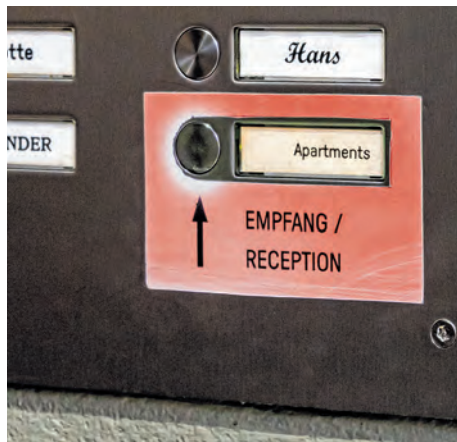
Ist der Graue Markt noch zu stoppen?

Seitenweise überteuerte möblierte Apartments in bester Lage und nur eine Handvoll regulärer, unbefristeter Angebote am Stadtrand – wer in den Immobilienportalen nach einer Wohnung sucht, kann verzweifeln. In den Hotspots der Wohnungsnot wie Berlin sind mittlerweile die Hälfte der inserierten Wohnungen möbliert. Ganz „normale“ Mietverhältnisse scheinen die Ausnahme zu werden. Das Problem ist so drängend, dass der Ruf nach Kontrolle und Regulierung immer lauter wird. Eine neue Studie des Berliner Mietervereins hat den Grauen Wohnungsmarkt unter die Lupe genommen und macht konkrete Vorschläge, wie der Wildwuchs eingedämmt werden kann.

Ein immer größerer Teil des Marktes spielt sich in einer Grauzone zwischen halblegal und illegal ab. Dieser Sektor ist mit den Varianten Kurzzeitvermietung oder Wohnen auf Zeit nur vage umrissen. Es geht um möblierte Vermietung zu horrenden Preisen, ungesicherte Untermietverhältnisse, befristete Vermietung ohne schriftlichen Vertrag, heimähnliche Massenunterkünfte, Ferienwohnraumvermietung und ähnliches. „Das ist im Grunde kein

Geschäftsmodell mit enormen Zuwachsraten

neues Phänomen“, erklärt Dr. Armin Hentschel, Leiter des Instituts für Soziale Stadtentwicklung (IFSS), das die Studie im Auftrag des Berliner Mietervereins erstellt hat. Bereits in den 1990er Jahren haben beispielsweise viele Studierende in illegalen Untermietverhältnissen gewohnt, ohne schriftlichen Vertrag



Wer in Berlin eine Wohnung sucht, stößt vor allem auf möblierte Apartments und befristete Verträge

Möblierte Vermietung auf Zeit

und ohne Kenntnis der Vermieter:innen. Der Schwerpunkt der aktuellen Studie mit dem Titel „Befristet, möbliert und teuer – Geschäftsmodelle am ‚Grauen Wohnungsmarkt‘“ liegt jedoch auf der möblierten Kurzzeitvermietung.

Dieser Sektor hat enorm zugenommen, wie auch die vom Bundesjustizministerium in Auftrag gegebene Oxford-Studie belegt. Demnach lag der Anteil möblierter Inserate innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings bereits im Jahr 2018 bei mehr als 40 Prozent. Für 2022 hat die Investitionsbank Berlin (IBB) ermittelt, dass rund 52 Prozent aller Vermietungsinserate auf möblierte Wohnungen entfielen. Zwar muss einschränkend angemerkt werden, dass nicht alle frei werdenden Wohnungen auf Internetportalen angeboten werden. Schätzungen zufolge geht ein Drittel davon auf anderen Wegen an neue Mieter:innen. Doch die Größenordnung macht deutlich: Die normale Wohnnutzung wird zunehmend von

temporär anmietbaren Apartments verdrängt.

Dafür gibt es vor allem zwei Gründe. Das ist zum einen die extreme Mangelware. Berlin ist von 2014 bis 2023 um mehr als 300 000 Menschen gewachsen. Der Neubau reicht bei weitem nicht aus, um die steigende Nachfrage zu befriedigen, und entsteht zudem häufig am Stadtrand und nicht in den nachgefragten Stadtteilen in der Innenstadt. Plattformen wie das Berliner Start-up „Wunderflats“ nut-

zen das aus und drängen verzweifelte Wohnungssuchende in möblierte Apartments, die nicht nur horrenden Preise aufweisen, sondern auch befristet sind – meist entgegen der gesetzlichen Vorschriften.

„Immer mehr Menschen wohnen prekär und kurzfristig – statt langfristig und sicher“, bringt es Sebastian Bartels, BMV-Geschäftsführer auf den Punkt. Ein zweiter Faktor ist der wachsende Städtetourismus, der wiederum zum rasanten Aufstieg

Die normale Wohnnutzung wird verdrängt

von Airbnb und ähnlichen Vermittlungsportalen geführt hat. Wohnungen dienen zunehmend als Beherbergungsstätten für Berlin-Besucher:innen und verdrängen die normale Wohnnutzung. 100 Euro am Tag? Oder 800 Euro im Monat? Vor dieser Wahl stehen viele Vermietende. Eine andere verbreitete Annahme stellt die IFFS-Studie dagegen in Frage. Die Expansion der möblierten Vermietung sei wohl keine Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse. Dafür, so IFFS-Leiter Hentschel, gebe es keine Belege (hierzu auch unser Interview auf Seite 17). Nun wird niemand bestreiten wollen, dass es eine Nachfrage für möblierte Apartments gibt, etwa von Geschäftsleuten, die nur für eine begrenzte Zeit in der Stadt sind. Es ist jedoch empirisch belegt, dass viele derer, die die zeitlich befristeten Angebote nutzen, dies nur gezwungenermaßen tun. Laut Oxford-Studie haben zwei Drittel der Befragten, die in einer möblierten Wohnung

Foto: Sabine Mittermeier



Im kürzlich eröffneten „Havens Living“ in Charlottenburg kostet ein 20 Quadratmeter großes Apartment 1349 Euro im Monat – als „Eröffnungspreis“



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: pa/ZB

Klingeltableau in der Gossowstraße, Mikroapartments in der Wexstraße, Einzelzimmer-Apartment im Medienfenster-Gebäude in Adlershof

leben, gar nicht nach einer solchen gesucht. „Es handelt sich also mehrheitlich um erzwungene Ausweichreaktionen, weil zu wenig leere Wohnungen angeboten werden“, so Hentschel.

Möblierte Apartments kosten im Durchschnitt das Doppelte von regulären Wohnungen: Nach dem Wohnungsmarktbericht 2023 der Investitionsbank Berlin (IBB) lagen die möblierten Inseratsangebote durchschnittlich bei 24,44 Euro pro Quadratmeter, die regulären bei 11,54 Euro. Selbst wenn man die inkludierten Nebenkosten und Serviceleistungen herausrechnet – die IBB kommt dann auf einen Nettopreis von 19,44 Euro beim möblierten Angebot – bleibt ein gewaltiger Unterschied, zumal es nach oben hin keine Schamgrenze zu geben scheint. So kostet ein 20 Quadratmeter großes Apartment im kürzlich eröffneten „Havens Living“ in Charlottenburg 1349 Euro im Monat als „Eröffnungspreis“. Das sind über 67 Euro pro Quadratmeter. Interessant ist ein Blick auf die Anbieter. Ganz überwiegend sind es Profis, die mehrere Wohnungen vermieten und diese immer wieder in die entsprechenden Plattformen einstellen. Dahinter stecken meist Großinvestoren. Nur bei rund 25 Prozent handelt es sich um Private, also Mieter:innen oder Eigentümer:innen, die ihre Wohnung einmalig und zeitlich

befristet vermieten, beispielsweise wegen eines Auslandsaufenthalts. Seit 2018 müssen Gastgeber:innen in Berlin beim jeweiligen Bezirksamt eine gebührenpflichtige Registrierungsnummer beantragen, wenn sie auf Airbnb oder ähnlichen Plattformen Unterkünfte anbieten wollen. „Wir haben das ausprobiert und die Erfahrung gemacht, dass die Nummer nur nach Vorlage der Vermieterlaubnis erteilt wird“, erklärt Armin Hentschel. Diese Hürde hat nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) Wirkung gezeigt. Die Zahl der Angebote ist gesunken. Doch es gibt Schlupflöcher. So brauchen gewerbliche Anbieter:innen keine gesonderte Registrierung einzelner Wohnungen.

Kurzzeitvermietung dient Refinanzierung hoher Kaufpreise

Die Studie zeigt: Die Grenzen zwischen Ferienapartments und möblierten Kurzzeitvermietungen verschwinden immer mehr. Nicht selten können die Apartments tage- oder wochenweise oder aber für längere Zeiträume gemietet werden. Sieben Anbieter hat das IFSS untersucht. „Auffällig ist, dass die Ausdifferenzierung zunimmt“, sagt Armin Hentschel. Einige wie „RAHAT Apartments Berlin“ haben sich auf das Luxussegment spezialisiert, andere wie „Coming Home“ oder „Wunderflats“ bedienen den mittelpreisigen Bereich. Und noch etwas ist bezeichnend: Im höherpreisigen Segment mit Mieten von 35 Euro

und mehr haben Neubauwohnungen einen überproportionalen Anteil. Dazu Sebastian Bartels vom Mieterverein: „Damit ist erwiesen, dass ein großer Teil der Eigentümer:innen ihre Wohnungen nicht dem normalen Wohnungsmarkt zuführt, sondern die Kurzzeitvermietung nutzt, um die exorbitant hohen Kaufpreise zu refinanzieren.“

Warum können diese Geschäftsmodelle florieren? Fehlt es an einer gesetzlichen Regulierung oder werden bestehende Gesetze missachtet? Beides trifft zu. Die Wurzel allen Übels ist die missbräuchliche Berufung auf den Tatbestand des vorübergehenden Gebrauchs. Hier gilt weder Kündigungsschutz noch Mietpreisbremse. Doch meistens liegen die Voraussetzungen für diese überbezahlte Vermietung nicht vor: Zum einen muss der Vertragswille des Mieters an der Befristung berücksichtigt werden. Das wird oft so gelöst, dass im Vertrag steht: „Auf Wunsch des Mieters sehen wir eine Befristung



vor.“ Doch die zweite Bedingung, die Vereinbarung einer zulässigen Befristungsdauer, wird meist komplett ignoriert, wie die Oxford-Studie gezeigt hat. Nur 7 Prozent der überprüften Mietverträge sind auf sechs Monate oder weniger befris-

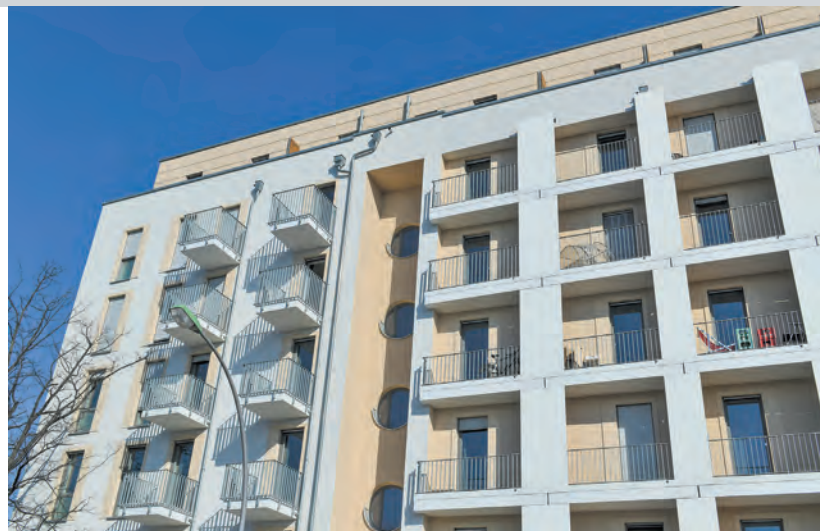


Foto: pa/Bildagentur-online/Joko

tet. Zwar ist der zulässige Zeitraum gesetzlich nicht genau geregelt. Auch die Rechtsprechung ist uneinheitlich. Doch sechs Monate sind auf jeden Fall zu lang, um noch als Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch durchzugehen. Der zweite juristische Trick ist die Aushebelung der Mietpreisbremse durch die Möblierung. Zwar gilt – was viele nicht wissen – die Mietpreisbremse auch für möblierte Wohnungen, doch das Problem ist die Höhe des zulässigen Aufschlags für die Möbel. In den meisten Verträgen wird er nicht einmal gesondert ausgewiesen, geschweige denn wird dargelegt, warum das oft bescheidene Mobiliar die Miete auf schwindelerregende Höhen treibt.

Die Möblierung hat ein Transparenz-Problem

Die Gerichte sind, wenn es denn überhaupt zu einer Klage kommt, überfordert. Einheitliche Berechnungsmethoden haben sie nicht in der Hand. Schon seit langem fordert der BMV daher, die gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlags zur Pflicht zu machen. Auch Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) forderte kürzlich „gerechte Spielregeln“ für die möblierte Vermietung und sprach sich für eine klare Regelung im Vertrag aus. Diese müsse unbedingt einfach und praxistauglich sein, heißt es beim IFSS: „Am einfachsten zu handhaben wäre ein bestimmter Prozentwert der Grundmiete als Aufschlag – etwa maximal 5 Prozent“, sagt Armin Hentschel. Von einer Berechnung über den Zeitwert der Möbel hält er nicht viel: „Man muss

■ Armin Hentschel ist Leiter des Instituts für soziale Stadtentwicklung

IFSS-Leiter Armin Hentschel und BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels präsentierten die Studie zum Grauen Wohnungsmarkt Mitte November in einem Pressegespräch



Fotos: Sabine Mittermeier

Gegen Windmühlen wie Don Quijote



Foto: S. Mittermeier

MieterMagazin: Sie widersprechen in Ihrer Studie der immer wieder geäußerten Annahme, dass mit der zunehmenden möblierten Vermietung die Mietpreisbremse umgangen werden soll. Das müssen Sie erklären.

Dr. Armin Hentschel: Es gibt keine Belege für diesen Zusammenhang. Das hat auch schon die Oxford-Studie festgestellt. Ein Vergleich von Zeiträumen vor und nach der Einführung der Mietpreisbremse und von Städten mit und ohne diese Regelung hat ergeben: Es gibt keinen statistisch signifikanten Effekt auf die Anzahl der Inserate mit möblierten Wohnungen. Für die Zunahme des möblierten Segments sind ganz andere Faktoren entscheidend, etwa die Verknappung auf dem Markt oder die wachsende Bedeutung des Städtetourismus.

MieterMagazin: Gab es etwas, das Sie überrascht hat?

Dr. Armin Hentschel: Irritiert hat mich auf jeden Fall, wie unglaublich aufwendig das Prozedere ist, mit dem die Bezirksämter einen Verdacht auf Zweckentfremdung belegen müssen. Denn die Beweislast liegt ja bei der Behörde. Oft sind Hinweise auf Ferienwohnungsvermietung, die zum Beispiel von Mieter:innen kommen, nicht genau genug. Die exakte Lage der Wohnung, etwa Seitenflügel dritter Stock rechts, muss dann ermittelt werden. Das ist vor allem bei Wohnungseigentümergeinschaften kompliziert. Die Bezirksämter müssen Vor-Ort-Kontrollen sogar vorher ankündigen, was natürlich absurd ist. Dazu kommt, dass die Verwaltungsgerichte nicht mitziehen. Die Verfahren dauern irrsinnig lange. Das heißt: Selbst motivierte Bezirksämter haben derzeit weder die ausreichenden rechtlichen noch die personellen oder technischen Voraussetzungen, um das Problem in den Griff zu bekommen. Das erinnert an Don Quijotes Kampf gegen Windmühlen.

MieterMagazin: Glauben Sie, dass die neue EU-Verordnung zur Ferienvermietung etwas bringt?

Dr. Armin Hentschel: Ich denke schon. Bereits die 2018 eingeführte Registrierungspflicht für private Anbieter:innen von Ferienapartments hat zu einem deutlichen Rückgang geführt. Das Problem sind die gewerblichen Anbieter:innen – und da kann man sehr einfach tricksen, wie unsere eigenen Tests belegen. Einfach bei der Anmeldung auf dem Portal „gewerblich“ ankreuzen und schon lässt sich die Registrierungspflicht umgehen. Zwar muss ein Firmenname angegeben werden, doch da hilft Kreativität. Nachgeprüft wird das offenbar nicht. Mit der EU-Verordnung müssen sich dagegen alle registrieren, die möbliert fremdvermieten – mit Adresse der Wohnung sowie Telefonnummer. Bisher werden diese Daten von Unternehmen wie Airbnb nicht herausgerückt. Die adressscharfe Nachverfolgung wird also um einiges leichter.

MieterMagazin: Häufig wird behauptet, dass die Ferienwohnungen nur einen sehr geringen Anteil ausmachen. Studien gehen von unter 1 Prozent aus. Was sagen Sie dazu?

Dr. Armin Hentschel: Da wird die Zahl der angebotenen Ferienwohnungen auf den Gesamtwohnungsbestand bezogen. Das ist irreführend, denn es geht ja um die Zahl der Wohnungen, die durch Umzüge und Neubau auf den Markt kommen. Und da machte im Jahr 2021 allein der Anteil von Airbnb, die ja nur eine von vielen Plattformen ist, rund 18 Prozent aus. In Berlin schätzen wir den Anteil von möblierten Inseraten auf 40 Prozent. Auch ein Vergleich mit dem Neubau verdeutlicht die Größenordnung: 2019 wurden in Berlin etwa 19 000 Wohnungen fertiggestellt. Das Gesamtangebot von Airbnb beträgt das 1,3-Fache. Der expandierte Graue Markt hat also sehr wohl erhebliche destruktive Auswirkungen auf den gesamten Mietwohnungsmarkt.

Das Interview führte Birgit Leiß

Brüssel nimmt Airbnb & Co an die Kandare

Im März 2024 stimmte der Rat der Europäischen Union einstimmig einer Verordnung zu, die das große Geschäft mit der touristischen Kurzzeitvermietung erheblich stören könnte. Die „Verordnung über die Erhebung und den Austausch von Daten im



Foto: artjazz

Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ (Verordnung EU 2024/1028) muss europaweit bis Mai 2026 umgesetzt werden. Ab dann müssen die Plattformbetreiber ihre Daten automatisiert an die Länder übermitteln. Es soll ein Registrierungssystem aufgebaut werden, das adressgenaue Registrierungsnummern für jeden Host vorsieht. Bisher weigern sich Airbnb und andere Portale unter Berufung auf den Datenschutz, diese Daten preiszugeben.

Von einem „Riesen-Schritt nach vorne“ spricht Barbara Steenberg, Leiterin des EU-Büros des Internationalen Mieterbundes (International Union of Tenants/IUT) in Brüssel. Der IUT hatte sich lange für eine Regulierung der Kurzzeitvermietung stark gemacht. Bei der neuen Richtlinie geht es vor allem um einen verbesserten Datenaustausch sowie um mehr Kontrolle und Transparenz. Durch das automatisierte Verfahren, so Steenberg, sind die Daten künftig bequem per Knopfdruck abrufbar. Illegale Ferienwohnungsanbieter können so leichter aufgespürt und Bußgelder durchgesetzt werden. Die nationale Zugangsstelle für die Daten der Plattformen, sozusagen das Datendrehkreuz zwischen den Anbieterplattformen und den zuständigen Bezirken, wird bei der Bundesnetzagentur installiert werden. Die neue EU-Richtlinie gilt nur für die Ferienwohnungsvermietung („short stay rentals“). Eine EU-Regelung zu „short term rentals“, also zur möblierten Kurzzeitvermietung, ist in Vorbereitung.

bl

Für Barbara Steenberg, Leiterin des IUT in Brüssel, ist die neue EU-Regelung zum Datenaustausch ein „Riesenschritt nach vorn“



Cooler Werbung und „Share“-Legende haben Airbnb zum globalen Ferienwohnungsvermittler gemacht, aber in den Städten regt sich Widerstand

für die Leute, die die möblierten Angebote nutzen und häufig unter extremem Druck stehen, simple Regelungen schaffen.“ Eine zweite Handlungsempfehlung der Studie lautet, die Höchstdauer für den vorübergehenden Gebrauch gesetzlich zu begrenzen, etwa auf drei Monate. Jede längere Mietdauer sollte sich automatisch in ein normales Mietverhältnis verwandeln.

Vor Gericht landen solche Knebelmietverträge mit Fantasiepreisen nur selten. Daraus zu schließen, es gebe keinen gesetzlichen Handlungsbedarf, wie es die Verfasser:innen der Oxford-Studie tun, ist aber weltfremd. Wer nach Berlin kommt, um für den Großhändler Amazon oder einen Lieferdienst zu arbeiten, möglicherweise kein Deutsch spricht und keine Ahnung vom deutschen Mietrecht hat, wird in der Regel nicht sehr klagefreudig sein. Gesetzesänderungen allein reichen daher nicht aus, um das Problem in den Griff zu bekommen, heißt es auch beim Berliner Mieterverein: „Die möblierte Kurzzeitvermietung ist in Berlin nicht mehr zu bändigen und muss endlich an die kurze Leine genommen werden“, fordert BMV-Geschäftsführer

Sebastian Bartels. Dafür braucht es auch öffentlich-rechtliche Eingriffe: „Die Landespolitik muss endlich handeln, Berlin hat viele Jahre verloren.“ Erst seit kurzem wird über eine Regulierung nachgedacht. So will der Senat in den Milieuschutzgebieten ein grundsätzliches Verbot von Wohnen-auf-Zeit-Modellen einführen. „Wir wollen in sozialen Erhaltungsgebieten grundsätzlich nur noch die unbefristete Vermietung von Wohnraum zulassen“, erklärt ein Sprecher

von Stadtentwicklungssenator Gaebler (SPD). Dies werde über eine Änderung der Ausführungsvorschriften „AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ erfolgen. Der genaue Wortlaut werde derzeit mit den Bezirken besprochen.

Kur-Taxe für Airbnb?

Denkbar wäre auch, so heißt es in der IFSS-Studie, dass Berlin von Ferienwohnungsanbietern eine kurtaxenähnliche Abgabe verlangt. Vorbild ist New York. Dort hat die Einführung einer zusätzlichen Umsatzsteuer dazu geführt, dass sich Airbnb fast komplett aus dem Markt zurückgezogen hat.

Vor allem aber müssten die öffentlich-rechtlichen Kontroll- und Eingriffsinstrumente geschärft werden, fordert Bartels. Dabei reicht es aber nach seiner Überzeugung nicht aus, die Zweckentfremdungsverordnung zu ändern: „Die Bezirke müssen rechtlich, personell und organisatorisch in die Lage versetzt werden, die Regelungen auch umzusetzen.“

Dass die Verfolgung der Zweckentfremdung außerordentlich zeitaufwendig ist und viele datenschutzrechtliche Hürden hat, wird bei den Interviews deutlich, die das IFSS im Rahmen der Untersuchung mit zwei Bezirksämtern geführt hat. Beispielsweise wird in Berlin keine KI-ge-



Fotos: Christian Muhrbeck

stützte Datenauswertung genutzt. Mit diesem sogenannten Scraping spürt die Stadt Freiburg sehr erfolgreich illegale Ferienunterkünfte auf. „Das Gute an der Studie ist, dass sie aufzeigt, dass Berlin mehr machen kann, als es denkt“, lautet Sebastian Bartels' Fazit. Birgit Leiß

VOM BÜRGERGELD ZUR GRUNDSICHERUNG

Die ohnehin Gepeinigten trifft es am schlimmsten

Der Umbau vom Bürgergeld zur Grundsicherung wird der Mietpreisbremse einen unverhofften Aufschwung bescheren. Es ist nicht die einzige Überraschung, die der kürzlich vorgelegte Gesetzentwurf der Koalition bereit hält.

Die möglichen Sanktionen für Beziehende der neuen Grundsicherung werden verschärft – bis hin zur Streichung der Unterkunftskosten

Im Mittelpunkt der lange diskutierten Reform stehen schärfere Sanktionen. Bereits ab dem zweiten veräumten Termin beim Jobcenter wird Beziehenden von Bürgergeld, das künftig Grundsicherung heißt, der Regelsatz um 30 Prozent gekürzt. Wer dreimal nicht erscheint, bekommt den kompletten Regelsatz gestrichen. Gleiches gilt bei Ablehnung eines Arbeitsangebots. Wer innerhalb eines Monats nach Beginn der Sanktionen nicht im Jobcenter erscheint, gilt als nicht erreichbar. Die Folge: kompletter Leistungsentzug. Dass es nun erstmals möglich sein soll, auch die Zahlung der Unterkunftskosten einzustellen, wird von

Es braucht nicht viel Fantasie, um sich eine Verkettung unglücklicher Umstände vorzustellen, die zur Vernachlässigung der sogenannten Mitwirkungspflichten führen kann. Ein Krankenhausaufenthalt, die Beerdigung eines Verwandten in einer entfernten Stadt oder Postzustellprobleme können dann reichen, um

Persönliche Krisen kennt das Gesetz nicht

Lebensunterhalt und Wohnung zu verlieren. Viele Leistungsbeziehende stecken in persönlichen Krisen und schauen wochenlang nicht in den Briefkasten. „Man will Totalverweigerer bestrafen, wird aber viele Menschen treffen, die ohnehin schon gebeutelt sind“, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels. Schon jetzt habe man außerdem viele Menschen in der Rechtsberatung, die wegen irgendwelcher Fehler oder Versäumnisse des Jobcenters mit den Mieten in Zahlungsrückstand geraten sind. Zwar stellte Bundesarbeitsministerin Bärbel Bas (SDP) klar, dass für psychisch Erkrankte Ausnahmeregelungen gelten würden. Bei wiederholten Pflichtverletzungen, so heißt es im Gesetzentwurf, solle in diesen Fällen eine persönliche Anhörung stattfinden. Doch viele dürfte es überfordern, zum Amt zu gehen und ärztliche Atteste vorzulegen. Bei der Übernahme der Wohnkosten ist ebenfalls eine Verschärfung vorgesehen. So soll künftig im ersten Jahr des Leistungsbezugs maximal das 1,5-Fache der örtlichen Angemessenheitsgrenze übernommen werden. Bisher wurde in der sogenannten Karenzzeit jede Miete akzeptiert. Wer darüber liegt, hat zwei Möglichkeiten: die Differenz selber

Kaum Einsparungen, aber dramatische Folgen

Das Kabinett will den Gesetzentwurf zur neuen „Grundsicherung für Arbeitssuchende“ am 10. Dezember beschließen. Unklar ist noch, ob die Reform bereits am 1. Januar oder erst im Sommer 2026 in Kraft tritt. In jedem Fall ist mit einer Klagewelle zu rechnen. Dass das Bundesverfassungsgericht die drastischen Leistungskürzungen und -streichungen absegnen wird, ist fraglich. Von den ursprünglich angekündigten Einsparungen „in Milliardenhöhe“ ist ohnehin keine Rede mehr. Der Entwurf selber geht für das Jahr 2026 von Minderausgaben in Höhe von 86 Millionen Euro aus. Knapp 70 Millionen sollen es 2027 sein. *bl*

einem breiten Bündnis aus Sozialverbänden und Gewerkschaften scharf kritisiert. Betroffene, darunter auch Familien, wären damit akut von Obdachlosigkeit bedroht, heißt es in einem offenen Brief an die Bundestagsabgeordneten: „Durch diese Regelung entfällt zudem die bisherige Sicherheit für Vermietende, dass Mieten von Bürgergeld-Beziehenden zuverlässig übernommen werden.“ Jenen wird das die Wohnungssuche ziemlich erschweren.



Foto: Sabine Mittermeier

zu tragen oder seine Miete, etwa durch Untervermietung, zu senken. Nur „in begründeten Einzelfällen“ können während der Karenzzeit höhere Unterkunftskosten anerkannt werden. Die Hürden sind hoch. Eine weitere Neuerung: Wer mit der Miete über der Mietpreisbremse liegt, wird aufgefordert, den Verstoß gegenüber dem Vermieter zu rügen. Selbst viele gut situierte Mieter:innen scheuen einen solchen Konflikt mit dem Vermieter. Nun ausgerechnet den Schwächsten zuzumuten, eine Absenkung einzuklagen, ist dreist.

Birgit Leiß

NEUVERMIETUNGSMIETEN BEI DEN LWU

Am Limit und darüber

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind bei ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt, auch bei freifinanzierten Wohnungen. Schlägt man daher bei der Neuvermietung noch einmal richtig zu, quasi um sich ein Polster für die nächsten Jahre zuzulegen? Ein Blick auf die happigen Angebotsmieten legt das nahe.

Mit knapp 10 Euro ▶ pro Quadratmeter in der Kniprodestraße und 14 Euro in der Gaudystraße langen die kommunalen Vermieter kräftig hin



741 Euro warm (614 Euro nettokalt) soll die rund 44 Quadratmeter große Einzimmerwohnung in der Gaudystraße 18 im Prenzlauer Berg kosten. Das ist eine Nettomiete von 13,95 Euro pro Quadratmeter –

will die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag nicht eingehen. Man halte sich an die gesetzlichen Vorgaben, sprich: die ortsübliche Vergleichsmiete, plus 10 Prozent. In der Tat enthält die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften bei der Wiedervermietungsmiete nicht geförderter Wohnungen keine besonderen Vorschriften. Lediglich die Mietpreisbremse ist einzuhalten. Aber wie

Der oberste Spannenwert ist üblicherweise selten

kommt die Gewobag auf den obersten Spannenwert als maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete? Nach den Fotos und der Beschreibung zu urteilen, handelt es sich keinesfalls um einen gehobenen Standard. Die Wohnung befindet sich im Hinterhaus, das Duschbad ist winzig, einen Fahrstuhl gibt es nicht. Sebastian Schmidt, Sprecher der Gewobag, sagt: „Die wohnwerterhöhenden Merkmale gemäß Mietspiegelabfrage (Bad, Küchen, Böden, Heizung etc.) sind erfüllt.“ Ins Detail will er aber nicht gehen.

Beim Berliner Mieterverein prüft man jährlich Tausende von Mieterhöhungen und sagt: Der oberste Spannenwert bildet nur in sehr seltenen Fällen die ortsübliche Vergleichsmiete ab, eigentlich nur nach Luxusmodernisierungen. Doch diese werden von städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht vorgenommen. Dazu kommt: Manche Negativpunkte sind auch durch eine Topsanierung nicht zu beseitigen.

Nicht nur begehrte Altbauwohnungen werden so teuer vermietet, sondern gerade auch die einst günstigen 1950er und 60er-Bauten, so in der Kniprodestraße 118, wo die Gewo-



Fotos: Nils Richter

bag 9,82 Euro pro Quadratmeter verlangt. Der Mittelwert liegt hier bei 7,14 Euro. Betroffen sind neben attraktiven Szenelagen auch der Stadtrand. So vermietet die Degewo eine Wohnung in Lichtenrade für 9,52 Euro pro Quadratmeter. Der Mietspiegel nennt hier eine Spanne von 5,88 bis 9,06 Euro. Im Mühlweg 11 in Köpenick wird eine unrenovierte Wohnung für 9,62 Euro pro Quadratmeter offeriert (oberster Spannenwert 9,56 Euro). Die Degewo möchte nicht darauf eingehen, welche wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen.

Auch die Städtischen scheinen manchmal nach dem Motto zu verfahren „Nimm so viel, wie du kriegen kannst“, sagt dazu Ulrike-Hamann-Onnertz, ehemalige Geschäftsführerin des BMV. Mieterinnen und Mieter können mit Unterstützung des Berliner Mietervereins ihre Einstiegsrente prüfen lassen.“
Birgit Leiß

Mittelfeld oder Oberliga?

Wer bei der Mietspiegelabfrage des Senats Straßennamen, Baujahr und Größe eingibt, erhält ein weit gespreiztes Feld von Angeboten. Um die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln zu können, nimmt man die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung zu Hilfe. Für Letztere gibt es festgelegte Kriterien. Die meisten davon sind eindeutig, etwa das Vorhandensein von Fußbodenheizung oder Rollläden. Um andere gibt es vor Gericht regelmäßig Streit, beispielsweise ob der Eingangsbereich als repräsentativ gelten kann oder was genau unter einem Abstellraum zu verstehen ist. Durchschnittlich ausgestattete Wohnungen mit Vor- und Nachteilen bewegen sich meist rund um den mittleren Wert.
bl

■ www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

wohlgeachtet: für eine Altbauwohnung. Das entsprechende Mietspiegelfeld weist eine Spanne von 6,26 bis 13,46 Euro auf. Welche wohnwerterhöhenden Merkmale sind vorhanden, um eine solche hohe Miete zu rechtfertigen? Darauf

„Wir müssen von außen Druck machen“: Konferenz des „Wohnungsnot-stoppen-Bündnisses“



Fotos: Sabine Mittermeier

„WOHNUNGSNOT STOPPEN“

„Die Angst kratzt an den Nerven und an der Demokratie“

Bei der Konferenz des Bündnisses „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarf stoppen“ diskutierten am 14. November in der Skatehalle auf dem Friedrichshainer RAW-Gelände rund 400 engagierte Menschen aus ganz Deutschland über ein gemeinsames Vorgehen gegen die Verdrängung von Mieter:innen.

Für Berlins Bausenator Christian Gaebler (SPD) war sein Auftritt zu Beginn der Konferenz kein Heimspiel, obwohl er nicht mit leeren Händen kam. Der Senat hatte drei Tage zuvor für Berlin die Mietpreisbremse bis 2029 und die Umwandlungsverordnung bis 2030 verlängert. Für die Anwesenden war das eine Selbstverständlichkeit. Gaebler kündigte aber auch an, gegen Kurzzeitvermietun-

gen vorzugehen: „Wir wollen nicht mehr stadtweit dulden, dass dadurch Wohnraum entzogen wird.“

Die Sicht einer Betroffenen schilderte die Autorin Lara Schulschenk: „Ich bin 20 mal in meinem Leben umgezogen, und es wurde jedes Mal schlimmer“, erzählte sie. „Die Angst um das eigene Zuhause kratzt an den Nerven und an unserer Demokratie.“

„Manche Länder tun nicht einmal das Mindeste“

„Das größte Problem ist das fehlende Verständnis, dass das Besitzrecht von Mieter:innen an der Wohnung genauso vom Grundgesetz geschützt ist wie das Eigentum“, erklärte Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Ihre Beobachtung: „Je angespannter der Wohnungsmarkt, desto stärker nehmen Eigenbedarfskündigungen zu.“ Auf dem Podium waren sich die Bundestagsabgeordneten Caren Lay (Linke), Hanna Steinmüller (Grüne) und Hendrik Bollmann (SPD) weitgehend einig, dass das Umwandlungsverbot auf Dauer gelten müs-

se und dass vorgetäuschter Eigenbedarf und Mietwucher stärker bekämpft werden müssten. Hendrik Bollmann verwies auf die von der Bundesjustizministerin eingesetzte Expertenkommission. Caren Lay will sich darauf nicht verlassen: „Wir müssen von außen Druck machen, damit es in dieser Legislaturperiode noch zu Mietrechtsverbesserungen kommt.“

Die Bündnis-Forderungen wurden auf der Konferenz in sechs Foren konkretisiert. Als nächstes will das Bündnis die Bundesländer ansprechen, die den Umwandlungsvorbehalt noch nicht anwenden. „Ich finde es einen Skandal, dass manche Länder nicht mal das Mindeste tun“, sagte Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne). Außerdem ist eine Machbarkeitsstudie zum Ankauf von Eigentumswohnungen in aufgeteilten Häusern geplant.

Und wie kann man die politischen Forderungen umsetzen? Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag meinte: „Mehrheiten kriegen wir beim Eigentumsthema nur, wenn wir über Gerechtigkeit reden.“ Die Berliner Grünen-Abgeordnete Katrin Schmidberger glaubt hingegen, dass Gerechtigkeit als Argument bei kon-

Zentrale Frage: ▶
Wie bekommt man
Mehrheiten beim
Eigentumsthema?

Schnell wachsende Bewegung

Im Bündnis „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarf stoppen“ haben sich Anfang des Jahres der Deutsche Mieterbund, die Mietervereine aus Berlin, Hamburg und München, Berliner Baustadträte von Grünen, Linken, CDU und SPD, sowie Mieterberatungsgesellschaften zusammengeschlossen. Der Anstoß kam von dem Friedrichshainer-Kreuzberger Bezirksbürgermeister Florian Schmidt. Mittlerweile ist das Bündnis auf fast 50 Verbände, Vereine und Initiativen aus dem gesamten Bundesgebiet angewachsen. Ziel ist nicht nur, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Eigenbedarfskündigungen zurückzudrängen, sondern auch die betroffenen Mieter:innen zu beraten und sie bei der Wahrung ihrer Rechte zu unterstützen.

js



servativen Kräften nicht zieht: „Man muss wirtschaftlich argumentieren“, denn die Notunterbringung von Wohnungslosen koste die Gesellschaft Unsummen. Niklas Schenker von der Berliner Linksfraktion war weniger diplomatisch: „Ich habe keinen Bock, auf die CDU zu warten. Wir können nicht mehr nur über Reförmchen sprechen.“

Jens Sethmann

GESETZENTWÜRFE DER BERLINER OPPOSITION

Sozialpflicht auch für private Wohnungsunternehmen

Gewerbliche Anbieter sollen bestimmte Anteile ihres Bestands an WBS-Mieter:innen zu Sozialwohnungspreisen vermieten (so im Entwurf der Linken wie auch der Grünen)

Berlin ist als Bundesland zuständig für das Wohnungswesen und könnte den Mietwohnungsmarkt viel stärker regulieren als bisher. Der CDU-SPD-Senat hat zwar ein Wohnraum-Sicherungsgesetz angekündigt, kommt damit aber nicht vom Fleck. Aus der Opposition heraus haben nun Grüne und Linke ihrerseits Gesetzesentwürfe vorgestellt – auch um dem Senat Beine zu machen. Das der vor Ablauf der Legislaturperiode 2026 seine Ankündigung umsetzt, darf bezweifelt werden.

Als erstes hat die Linksfraktion ihren Entwurf für ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“ vorgelegt. Sie will gewerbliche Vermieter:innen, die mindestens 50 Wohnungen besitzen, dazu verpflichten, einen steigenden Anteil der jähr-

In einem transparenten Register wird erfasst, welche Vermieter:innen wie viele Wohnungen besitzen, um zu ermitteln, wer welche Sozialquote erfüllen muss. Das Zweckentfremdungsverbot soll in das „Sicher-Wohnen-Gesetz“ eingefügt werden. Um die Vernichtung von billigem Wohnraum zu verhindern, will die Linke einen faktischen Abriss-Stopp verhängen. Zur Durchsetzung der Regeln soll ein neues Landesamt gegründet werden. Damit Bußgelder auch abschreckend wirken, kann das Amt bis zu 500 000 Euro verhängen. Der Gesetzesentwurf beruht auf einem Rechtsgutachten der Jura-Professorin Pia Lange, die 2024 im Auftrag

sprung im Kampf für ein bezahlbares Berlin.“

Die Grünen-Fraktion will mit ihrem „Bezahlbare-Mieten-Gesetz“ ebenfalls Sozialquoten für Bestandswohnungen einführen. Sie legen Ziel-



Foto: Christian Muhrbeck

Eigentümer:innen sollen ausreichend Rücklagen nachweisen, damit die Instandhaltung ihres Bestands gewährleistet ist (Entwurf der Grünen)

lich freiwerdenden Wohnungen zu vergünstigten Mieten an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten. Vermieter:innen mit 50 bis 500 Wohnungen sollen 30 Prozent so vermieten. Bei bis zu 1000 Wohnungen beträgt die Quote 40 Prozent und bei noch größeren Unternehmen 50 Prozent. Davon gehen jeweils die Hälfte der Wohnungen an Menschen mit niedrigem Einkommen (WBS 140) und mittlerem Einkommen (WBS 220). Zusätzlich sollen Unternehmen mit mehr als 1000 Wohnungen jede zehnte Wohnung an Wohnungslose vergeben. Die Miethöhen sollen dem sozialen Wohnungsbau entsprechen: Derzeit sind das 7,00 Euro pro Quadratmeter bei WBS 140 und 11,50 Euro bei WBS 220. Die Linke hat berechnet, dass auf diese Weise jährlich rund 17 000 Wohnungen bezahlbar vermietet werden.

Abriss-Stopp, damit günstiger Wohnraum erhalten bleibt (Entwurf der Linken)

Quoten nach Bestandsgröße

der Linken die landesrechtlichen Möglichkeiten im Wohnungswesen ausgelotet hat. „Berlin kann und muss handeln“, sagt der Linken-Wohnungspolitikern Niklas Schenker. „Mit unserer Sozialquote werden wir bis zu 100 000 Wohnungen wieder bezahlbar machen. Das wäre ein Quanten-

Foto: Sabine Mittermeier



„Unsere Sozialquote würde 100 000 Wohnungen wieder bezahlbar machen“: Niklas Schenker, Linke

marken fest: Vermieter:innen mit 51 bis 1000 Wohnungen müssen 10 Prozent ihres Bestandes sozial vermieten, bei bis zu 2000 Wohnungen sollen es 20 Prozent sein, ab der 2001. Wohnung 30 Prozent. Solange diese Quoten noch nicht erreicht sind, müssen alle freiwerdenden Wohnungen sozial vermietet werden. Wer bis zu 50 Wohnungen im Bestand hat, ist davon befreit. Die Mieten dieser „Sozialbestandswohnungen“ sollen 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Mindestens die Hälfte



Foto: Christian Muhrbeck





Foto: Sabine Mittermeier

dieser Wohnungen geht an WBS-140-Haushalte, die übrigen stehen Haushalten mit einem Einkommen bis zur Stufe WBS 180 zur Verfügung. Für diese Mietverhältnisse wollen die Grünen Eigenbedarfs- und Verwerungskündigungen ausschließen. Vermieter:innen mit mehr als 50 Wohnungen sollen außerdem nachweisen, dass sie für Instandsetzungen ausreichende Rücklagen gebildet haben. Je nach Baualter verlangt der Gesetzesentwurf jährlich 10,61 bis 17,18 Euro pro Quadratmeter.

Landeswohnungsamt – „ein starkes Signal“

Die Einhaltung der Regeln kontrolliert auch im Grünen-Konzept ein neues Landesamt für das Wohnungswesen. Dieses soll ein Wohnungskataster führen, in dem jede Berliner Wohnung mit Status, Größe und Zimmerzahl verzeichnet ist. Das Landesamt soll dem Grünen-Gesetzesentwurf zufolge bei Ordnungs-

„Wir setzen Vermieter unter Druck und schaffen einen Rechtsrahmen für bezahlbare Wohnungen“, erklärt der Grünen-Fraktionsvorsitzende Werner Graf. „Renditejagende Immobilienkonzerne ohne jedes Verantwortungsbewusstsein haben auf unserem Wohnungsmarkt keinen Platz mehr.“ Katrin Schmidberger, Fraktionssprecherin für Wohnen und Mieten, betont: „Eigentum verpflichtet – auch auf dem Wohnungsmarkt!“ Das Gesetz würde nicht nur die Mieter:innen schützen. Es sei „ein Meilenstein, weil wir damit auch den Berliner Landeshaushalt schonen und nicht weiter Milliarden öffentlicher Gelder investieren müssen, um Bedürftigen überhöhte Mieten zu finanzieren“, so Schmidberger. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt beide Gesetzesentwürfe ausdrücklich, insbesondere die Sozialquoten im Bestand, die auch private Wohnungsunternehmen in die Pflicht nehmen. „Es kann nicht allein Auf-

Foto: Sabine Mittermeier



„Sozialer Wohnungsbau kann nicht allein Aufgabe städtischer Unternehmen sein“: Wibke Werner, Berliner Mieterverein

gabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen sein, die jährlich aus den Bindungen fallenden Sozialwohnungen nur durch ihre Bestände zu kompensieren und den Sozialwohnungsbau voranzubringen“, erklärt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. „Ein eigenes Landesamt für Wohnungswesen, das als Kernaufgabe die Einhaltung geltender Regeln hätte, wäre ein starkes Signal, dass Berlin die Wohnraumversorgung und -bewirtschaftung ernst nimmt.“ Ein Wohnungskataster wird schon seit langem vom BMV gefordert.

Auch der von den Grünen vorgeschlagene Nachweis einer Instandhaltungsrücklage und die Linken-Forderung nach einem Abriss-Stopp treffen beim BMV auf Zustimmung. „Wohnraumpotenziale müssen vorrangig im Bestand aktiviert werden, durch Erhalt und gute Instandsetzung, aber

auch durch Schutz vor Abriss oder zweckfremder Nutzung wie möblierte Ferienwohnungsvermietung“, sagt Wibke Werner. Auch der BMV hat die Erfahrung gemacht, dass sich Vermieter:innen von den bisherigen Bußgeldern nicht von Verstößen ab-



Foto: Christian Muhrbeck

halten lassen. „Den Bußgeldrahmen empfindlich zu erhöhen und gegebenenfalls weitere Sanktionen einzuführen, könnte zukünftig dazu dienen, dass Regeln in der Wohnraumversorgung eingehalten werden“, hofft die BMV-Geschäftsführerin. Die Linksfraktion will ihren Gesetzesentwurf noch in diesem Jahr ins Abgeordnetenhaus einbringen. Die Grünen diskutieren ihren Entwurf mit Verbänden und Organisationen, bevor sie ihn 2026 ins Parlament bringen.

Jens Sethmann

Wohnraum muss vor zweckfremder Nutzung wie zum Beispiel als Ferienapartments geschützt werden (Forderung des Berliner Mietervereins)

Wohnraum-Sicherungsgesetz lässt auf sich warten

„Wir wollen ein Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetz verabschieden. Hierbei nehmen wir insbesondere besondere Bedarfsgruppen wie Menschen in Besitz eines WBS mit Dringlichkeit wie Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen und Obdachlose in den Blick.“ So haben es CDU und SPD im April 2023 in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart. Die Idee geht auf die SPD zurück, die auch im Wohnungsbestand Belegungsquoten für WBS-Haushalte einführen, ein Wohnungs- und Mietenkataster schaffen und die Kompetenzen für das Wohnungswesen in einem neuen Landesamt für Wohnraumsicherung bündeln will. Einen konkreten Gesetzesentwurf hat der Senat schon öfter angekündigt, doch ist zweieinhalb Jahre nach der Unterzeichnung des Koalitionsvertrags nichts davon zu sehen. Ob in den verbleibenden zehn Monaten bis zur nächsten Wahl ein so umfassendes Gesetzesvorhaben noch verabschiedet werden kann, ist fraglich. js

Foto: Sabine Mittermeier



„Wir können Milliarden öffentlicher Gelder sparen“: Katrin Schmidberger, Grüne

widrigkeiten nicht nur Bußgelder bis zu 500000 Euro verhängen dürfen. Bei wiederholten oder schwerwiegenden Verstößen kann einem Unternehmen sogar die Wohnungsvermietung teilweise oder ganz untersagt werden. Es wäre dann gezwungen, seine Wohnungen zu verkaufen.

10 FRAGEN ZU STANDSICHERHEITSMÄNGELN AM WOHNGEBÄUDE

Wenn die Wände wackeln

Feuer, Wasser, Bauarbeiten: Immer wieder kommt es vor, dass Extrem-Ereignisse oder sich länger abzeichnende Schäden an einem Gebäude dessen Standsicherheit gefährden. So ging im April letzten Jahres ein Ruck durch ein Schöneberger Mietshaus, und es bildeten sich breite Risse an der Fassade. Ursache waren vermutlich Bauarbeiten im Erdgeschoss. Nun drohte Einsturzgefahr, und die Bauaufsicht verfügte eine teilweise Räumung. Bei einem fünfstöckigen Wohnhaus in Mitte war in diesem Sommer ebenfalls schnelles Handeln geboten: Der Dachstuhl hatte sich deutlich nach vorne verschoben. Feuerwehr und Technisches Hilfswerk waren sofort zur Stelle, um zu sichern und das Schlimmste zu verhindern. Es mögen Einzelfälle sein, aber Betroffene sind mit einer dramatischen Situation und vielen offenen Fragen konfrontiert.

Wird mit schwerem Gerät im Umfeld des Hauses gearbeitet, nimmt man das oft auch in der Wohnung wahr



Ruhe bewahren, wenn das Geschirr klirrt – meist sind Erschütterungen harmlos

1. Hilfe, die Wände meiner Wohnung vibrieren! Was kann ich tun?

Zuerst einmal ruhig bleiben und die Ursache für die Vibrationen herausfinden. Sie kann im Straßenverkehr liegen, etwa wenn schwere Lastwagen plötzlich eine Umfahrung an ihrem Haus vorbei nutzen. Oder auf einer Baustelle in direkter Nachbarschaft wird mit schwerem Gerät gearbeitet. Dadurch können kleine Haarrisse entstehen, die zwar nicht schön sind, aber auch nicht gefährlich. Allerdings sollten Mieter:innen darauf achten, ob sich durch die Erschütterungen Schäden in der Bausubstanz zeigen, die Gefahrenpotenzial haben könnten: etwa sich verbreiternde Risse in Decken und Wänden. Die müssen beobachtet, dokumentiert und unbedingt der Hausverwaltung gemeldet werden.

2. Ist der Vermieter überhaupt der richtige Ansprechpartner, wenn die Ursachen für Schäden nicht auf seinem Grundstück liegen?

Durchaus, denn der Vermieter trägt die Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, er muss dafür sorgen, dass niemand in seinem Haus oder durch sein Haus zu Schaden kommt. Herabfallende Putzteile oder Dachziegel und eindringende Feuchtigkeit mit nachfolgendem Schimmel- und Schädlingsbefall stellen eine Bedrohung dar. Der Vermieter ist für den sicherheitstechnisch einwandfreien Zustand der Mietsache verantwortlich. Bei Schäden an der Bausubstanz muss er Sachverständige wie Statiker oder Baugutachter hinzuziehen und notfalls die Baubehörde informieren, um Ursachen zu prüfen,

das Haus zu sichern und die Beseitigung der Schäden in die Wege zu leiten.

3. Sollte ich selbst ein Gutachten in Auftrag geben, wenn der Hausbesitzer nichts unternimmt?

Bleibt der Vermieter auch nach Fristsetzung untätig, können auch Mieter:innen eine Expertise in Auftrag geben. Gutachten und Beweissicherung kosten jedoch Geld, und diese Kosten tragen Hilfesuchende erst einmal selbst. Allerdings können sie an den Vermieter oder die Vermieterin weitergereicht werden, wenn er oder sie für den Schaden verantwortlich ist oder dieser nachweislich nicht von den Mieter:innen verursacht wurde. Der BMV rät zudem, die Bau- und Wohnungsaufsicht



Was auch immer die Schäden an der Bausubstanz verursacht – für die Sicherheit bleiben die Vermieter:innen verantwortlich



alle Illustrationen: Lisa Smith

6. Wer kann verfügen, dass ich die Wohnung zu verlassen habe?

Bei einer plötzlich auftretenden Gefahrensituation kann das der Vermieter selbst sein, auf jeden Fall aber die Baubehörde, die Polizei oder auch die Feuerwehr. Eine sich anbahnende Gefahr etwa durch sich vergrößernde Risse in den Wänden muss durch die Bauaufsicht geprüft und notwendige Schritte müssen schnellstmöglich eingeleitet werden. Der Eigentümer darf übrigens seine Verantwortung nicht auf die Behörde abwälzen. Er selbst ist unmittelbar verpflichtet, auf eigene Kosten unverzüglich Maßnahmen zu treffen, die den Einsturz seines Gebäudes und die Gefährdung von Nachbargrundstücken verhindern. Dazu zählt zunächst die Pflicht, in Verdachtsfällen ein Gutachten über die Standfestigkeit einzuholen.

4. Unter welchen Voraussetzungen darf ich die Miete mindern?

Eine Mietminderung ist zulässig, wenn die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung spürbar beeinträchtigt ist – egal ob der Vermieter den Schaden zu verantworten hat oder nicht. Entscheidend ist, dass eine Mieterin oder ein Mieter den Mangel nicht selbst verschuldet hat. Auf jeden Fall muss der Vermieter zunächst schriftlich über die Beeinträchtigung informiert und aufgefordert werden, innerhalb einer Frist Abhilfe zu schaffen.

5. Wann gilt eine Wohnung als unbewohnbar?

Wenn gravierende Mängel vorliegen, die einen Verbleib in der Wohnung erheblich beeinträchtigen, unzumutbar machen oder wenn Gefahr für Leib und Leben besteht. Gründe für eine Unbewohnbarkeit können ein Heizungsausfall im Winter bei unter 14 Grad Celsius sein, massiver Schimmelbefall, ein vollständiger Ausfall der Elektrik, ein schwerer Wasserschaden etwa infolge eines Unwetters bei abgedecktem Dach oder nach Löscharbeiten durch die Feuerwehr und natürlich eine Einsturzgefahr.

7. Muss ich für die Zeit, in der meine Wohnung unbewohnbar ist, Miete zahlen?

Nein. Bei Unbewohnbarkeit entfällt die Pflicht zur Mietzahlung.

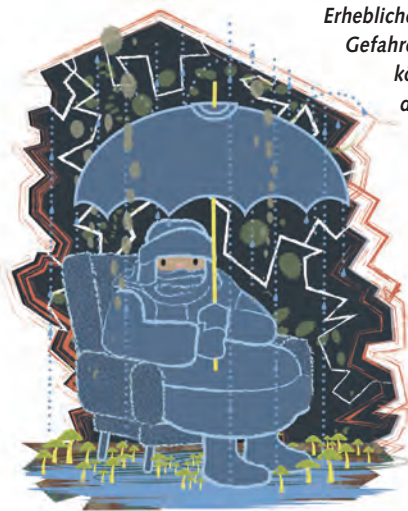
8. Ist der Vermieter verpflichtet für eine Ersatzwohnung zu sorgen oder anfallende Hotelkosten zu tragen?

Ist die Wohnung aufgrund eines Mangels, der vom Vermieter verschuldet wurde, unbewohnbar, muss er eine Ersatzwohnung anbieten, falls er eine hat. Ist das nicht der Fall, können Mieter:innen die angemessenen Kosten für eine Ersatzwohnung oder ein Hotel – bei Abzug der ersparten Miete – in Rechnung stellen. In vielen Fällen greift auch die private Hausratversicherung.

9. Wer zahlt den Verlust, wenn es zu Beschädigungen an meinem Hausrat kommt, den ich bei dem plötzlichen Verlassen der Wohnung zurücklassen musste?

Bei Schäden oder Verlust an ihrem Hab und Gut greift ebenfalls die private Hausratversicherung. Wer die nicht hat oder unterversichert ist, bleibt auf seinen Kosten sitzen,

es sei denn, der Schadensverursacher kann festgestellt werden. Auf jeden Fall ist es ratsam, von Zeit zu Zeit zu prüfen, ob die Versicherung den Wert des Hausrates auch wirklich noch abdeckt.



Erhebliche Einschränkungen und Gefahren für die Mieter:innen können zur Folge haben, dass ein Haus für unbewohnbar erklärt wird

10. Was ist mit dem Mietvertrag, wenn das Haus absehbar für lange Zeit unbewohnbar bleibt?

Der bleibt erst einmal bestehen. Und von einer voreiligen Kündigung ist auf jeden Fall abzuraten. Denn wenn eine Instandsetzung möglich ist – und das ist sie in den meisten Fällen – hat man das Recht, wieder in die alte Wohnung einzuziehen, da ja der Mietvertrag weiterhin gültig ist. Da die Rechtslage allerdings kompliziert sein kann, empfiehlt der BMV dringend die Unterstützung durch seine Mietrechtsexperten.

Rosemarie Mieder

■ Weitere wichtige Informationen rund um Brände und Brandschutz auf der Website des MieterMagazins: www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1220/10-fragen-rund-um-den-brand-schutz-vorsorge-steht-erster-stelle-122022.htm

Den Mietvertrag sollte man auch dann nicht kündigen, wenn das Haus für längere Zeit unbewohnbar ist



Verständlich, dass das Selbstbild bei der Wohnungsbewerbung vorteilhaft sein soll, aber beim Einkommen hat Schummeln möglicherweise Konsequenzen



AUSKÜNFTE BEI DER WOHNUNGSBEWERBUNG

Das berechtigte Interesse hat Grenzen

■ **Kostenlose Selbstauskunft anfordern bei:**
SCHUFA Holding AG,
Privatkunden
Service Center,
Postfach 10 34 41,
50474 Köln,
☎ 0611 91780

Vor Abschluss eines Mietvertrages steht in der Regel das Ausfüllen eines Fragebogens, mit dem Vermieter:innen ihre potenziellen Mieter:innen näher kennenlernen und deren Zahlungsfähigkeit prüfen möchten. Wer eine Wohnung wirklich bekommen will, hat meist keine andere Wahl, als diese Fragen zu beantworten. Dabei gilt: Mieter:innen müssen nur solche Angaben machen, an denen Vermieter:innen ein berechtigtes Interesse haben.

Fragen nach dem monatlichen Nettoeinkommen, dem bestehenden Arbeitsverhältnis und seiner Dauer sowie nach der Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen sollen, sind für Vermietende relevant, um sich ein sachliches Bild von den Ver-

hältnissen der Bewerber:innen machen zu können. Unzulässig sind dagegen Fragen, die das Mietverhältnis nicht berühren oder sogar in die Privatsphäre vordringen. Ob der oder die Partner:in aus dem Ausland stammt, ob jemand einer Partei angehört, Mitglied einer Mieterorganisation ist, Kinder plant oder gesundheitliche Einschränkungen hat – all das geht Vermieter:innen nichts an. Auch Fragen nach einer Schwangerschaft, nach Krankheiten, nach der Berufstätigkeit der Ehepartnerin oder des Ehepartners sowie nach persönlichen Vorlieben wie Musikgeschmack müssen nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden. Solche Themen gehören zur Privatsphäre. Das bedeutet, dass Mieter:innen in diesen Punkten sogar falsche Angaben machen dürfen, ohne negative rechtliche Folgen befürchten zu müssen. Anders verhält es sich allerdings, wenn falsche Angaben bei Fragen gemacht werden, an denen Vermie-

tende ein berechtigtes Interesse haben. Wer etwa ein höheres Einkommen vorgibt, als tatsächlich vorhanden ist, riskiert die Anfechtung oder Kündigung des Mietverhältnisses. Gleiches gilt, wenn jemand vorgibt, verheiratet zu sein und mit Ehepartner:in einzuziehen, obwohl dies nicht der Wahrheit entspricht.


Datenschutz bei Auskunfteien problematisch

Immer wieder gibt es Versuche, sogenannte Warndateien für Vermieter:innen zu etablieren. In solchen Datensammlungen werden Informationen über angeblich zahlungsunwillige Mieter:innen gespeichert und an Vermieter:innen weitergegeben. Diese sogenannten Schwarzen Listen sind datenschutzrechtlich höchst problematisch. Datenschutzbehörden können ihre Nutzung untersagen, wenn die Vorgaben des Datenschutzgesetzes nicht erfüllt sind. Trotz der gesetzlichen Regelungen bleibt der Schutz der persönlichen Daten für Mieter:innen schwierig. Neben der Schufa existieren zahlreiche private Auskunfteien wie Creditreform oder Bürgel, die wirtschaftliche Daten sammeln und an Dritte weitergeben. Dass diese Informationen vollständig und korrekt sind, ist nicht immer gewährleistet. Lange Zeit durften Wohnungsunternehmen laut einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, NJW 1986, 49) keine Schufa-Auskünfte über Mieter:innen einholen. Mittlerweile ist dies wieder möglich, sofern die Schufa und die Unternehmen bestimmte Datenschutzauflagen erfüllen. Viele Vermieter:innen umgehen diese Hürde jedoch, indem sie von den Bewerber:innen eine sogenannte Selbstauskunft verlangen. Dabei müssen Wohnungssuchende selbst bei der Schufa oder einer anderen Auskunftei Informationen über sich anfordern und dem Vermieter oder der Vermieterin vorlegen. Diese „freiwillige“ Einwilligung ist in der Praxis oft Bedingung für den Abschluss des Mietvertrages, auch wenn sie formal nicht verpflichtend ist.

Stefan Klein

Gerade noch gut gegangen

Nur knapp ging es in diesem Fall gut aus: Ein Paar hatte in seiner Selbstauskunft angegeben, gemeinsam 6100 Euro netto zu verdienen – davon 3900 Euro aus einem Beamtenverhältnis und 2200 Euro aus einer Tätigkeit in der freien Wirtschaft. Letzteres stimmte nicht, die Anstellung bestand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mehr. Als der Vermieter dies erfuhr, kündigte er fristlos mit der Begründung, er hätte die Wohnung sonst nicht vermietet. Das Gericht wertete die Falschangabe als erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten. Dennoch durfte das Paar bleiben, weil das Einkommen aus dem Beamtenverhältnis mit 3900 Euro ausreichte, um die Miete von 1500 Euro zu zahlen. Die Bonität stand damit nicht infrage (AG Gießen Az. 42 C 273/21). *stk*

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




Instanzen-Rechtsprechung

Bettwanzenbefall

Der Befall einer Wohnung mit Bettwanzen stellt einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 BGB dar. Da ein Bettwanzenbefall regelmäßig durch ein übliches und sozialadäquates Nutzungsverhalten hervorgerufen wird, begründet dies keine Überschreitung des Mietgebrauchs gem. § 538 BGB. Demgemäß begründet das Einbringen von Bettwanzen auch kein Verschulden gem. § 276 BGB.

OLG Düsseldorf vom 22.5.2025 – I-24 U 227/23 –

 Langfassung im Internet

Hier hatte ein Unternehmen eine Wohnung als Unterkunft für ihre auswärtigen Monteure angemietet. Die Mitarbeiter entdeckten alsbald Bettwanzen in der Wohnung. Der Vermieter beauftragte daraufhin einen Kammerjäger mit der Beseitigung. Das mietende Unternehmen hielt gleichwohl die Situation als für ihre Mitarbeiter nicht tragbar und verweigerte die Zahlung der Miete. Der Vermieter verklagte daraufhin das Unternehmen auf Zahlung der offenen Miete. Ein Anspruch ergebe sich daraus, dass die Mitarbeiter für den Schädlingsbefall verantwortlich seien. Das ergebe sich daraus, dass sich der Bettwanzenbefall laut Kammerjäger im Anfangsstadium befunden hätte. Im Prozess ging es deshalb unter anderem darum, inwieweit Bettwanzen als Mietmangel gelten und eine Mietminderung rechtfertigen. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf hat deshalb über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung.

Das Auftreten von Bettwanzen – so das OLG – stelle einen Mangel der Mietsache dar. Bei Bettwanzen handele sich um blutsaugende Parasiten, deren Stiche blutunterlaufene Pusteln mit Juckreiz verursachten. Es könnten starke allergische Reaktionen oder Schlafstörungen auftreten, ein Kratzen an den Stichstellen könne zu Sekundärinfektionen führen. Die Entscheidung der Vorinstanz (LG Wuppertal), dass die Brauchbarkeit auf Null gemindert gewesen sei, weil es den Mitarbeitern der Mieterin unzumutbar gewesen wäre, sich in der Wohnung aufzuhalten und dort zu übernachten, sei in Bezug auf die Zumutbarkeit für die Mitarbeiter nicht zu beanstanden. Die Mieterin als Arbeitgeberin könne in Ausübung ihrer Fürsorgepflicht von den Mitarbeitern nicht verlangen, in eine Wohnung zurückzukehren, die Bettwanzenbefall aufwies und mit „hochwirksamen“ Insektiziden behandelt worden war. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass sich diese Insektizide nach einigen Stunden abgebaut hätten, so sei nicht zu verkennen, dass eine vollständige Behandlung aller Flächen und Möbel beim Bewohnen unweigerlich zu Kontakten damit führen würde und ungewiss sei, wie einzelne Personen darauf reagierten. Soweit das Umweltbundesamt vorschlage, es sei für die Wirksamkeit förderlich, „wenn erwachsene, gesunde Personen in Übereinstimmung mit den Anwendungsvorschriften des verwendeten Biozids weiterhin in den befallenen Zimmern übernachten, da die Wanzen nur so aus ihren Verstecken gelockt werden können und über die mit den Insek-

tiziden behandelten Oberflächen laufen“, sei solches grundsätzlich nicht zumutbar und der individuellen Entscheidung jedes einzelnen vorbehalten, ob er sich als „Köder“ für Bettwanzen in einem zuvor mit Insektiziden behandelten Raum aufhalten wolle. Verlangen hätte die Mieterin dies von ihren Mitarbeitern jedenfalls nicht.

Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, wie viele Bettwanzen vor der Bekämpfung vorhanden waren bzw. von den Mitarbeitern der Mieterin fotografiert wurden. Denn den Informationen des Umweltbundesamtes müsse entnommen werden, dass bei einem Befall eine Vielzahl der Tiere nicht sichtbar seien, weil sie sich entweder im Larvenstadium befänden oder versteckt hielten. Das tatsächliche Ausmaß sei deshalb nicht augenscheinlich zu erkennen. Irrelevant sei in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob es die Mitarbeiter der Mieterin selbst waren, die die Wanzen zuvor in die Wohnung eingeschleppt hätten. Denn bei dem Recht auf Mietminderung schade dem Mieter nur eine eigene schuldhaft Mangelverursachung. Eine solche schuldhaft Verursachung der Mieterin bzw. ihrer Angestellten könne aber selbst dann nicht angenommen werden, wenn der Wanzenbefall tatsächlich von den Mitarbeitern der Mieterin verursacht worden sein sollte. Es seien hier keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Mitarbeiter der Mieterin den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung überschritten und somit den Wanzenbefall i.S.d. § 276 BGB zu vertreten hätten. Auch ein fahrlässiges Verhalten lasse sich nicht feststellen. Dem Informationsblatt des Umweltbundesamtes lasse sich entnehmen, dass Bettwanzen durch Gebrauchtgegenstände oder durch Reisegepäckstücke eingebracht werden können. Ein einziges befruchtetes Weibchen im Reisegepäck könne ausreichend sein, um in einem Haushalt einen Befall zu verursachen. Es sei einem Mieter jedoch nicht verwehrt, gebrauchte Gegenstände oder Reisetaschen in seine Wohnung einzubringen. Vielmehr gehöre dies zum verkehrs-

üblichen und vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Zudem treten Bettwanzen nicht nur in Privathaushalten, sondern auch an Orten mit hoher Personenfluktuation wie Hotels, Hostels, Wohnheimen oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen auf, aber auch Gesundheitseinrichtungen und Transportmittel wie Flugzeuge und Bahnen seien von Bettwanzenbefall betroffen (https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/171013_uba_rg_bettwanzen_bf.pdf). Ein Zusammenhang zwischen einem Befall und mangelnder Hygiene bestehe nicht (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/bettwanzen-laestige-untermieter>). Dies zeige, dass bereits ein übliches sozialadäquates Verhalten zu einem Befall führen könne und ein solcher somit schicksalhaft sei. Präventionsmaßnahmen, die von einem Mieter im Rahmen eines verkehrsüblichen Mietgebrauchs in zumutbarer Weise gefordert werden könnten, um den Gefahren eines Bettwanzenbefalls effektiv vorzubeugen, existierten nicht.

Selbst wenn also die Mitarbeiter durch Gepäckstücke oder ähnliches den Wanzeneintrag herbeigeführt hätten, wäre dieser im Zuge eines vertragsgemäßen Gebrauchs entstanden. Unterstellte man somit, dass der Vermieter die Wohnung „wanzenfrei“ überlassen hätte, so könne gleichwohl nicht davon ausgegangen werden, dass die Mieterin den Wanzenbefall i.S. der Anforderungen des § 276 BGB zu vertreten habe. Denn es sei davon auszugehen, dass ein Einbringen durch die Mitarbeiter der Mieterin nicht in einer fahrlässigen Verletzung von Sorgfaltspflichten seine Ursache hatte, sondern durch ein sozialadäquates und übliches Nutzungsverhalten hervorgerufen wurde. Das Einbringen von Bettwanzen sei schicksalhaft, weshalb es unerheblich sei, ob die Mitarbeiter der Mieterin oder vorangegangene Mieter diese eingeschleppt hätten.

Der Vermieter habe schließlich auch keinen Anspruch auf Erstattung der für die Schädlingsbekämpfung entstandenen Kosten in Höhe von

388,10 Euro netto. Zu Recht habe das Landgericht einen Schadensersatzanspruch des Vermieters aus §§ 535 ff., 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB verneint. Ein Schadensersatzanspruch hätte zur Voraussetzung, dass ein Schaden dadurch entstanden sei, dass die Mieterin den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung überschritten hätte. Beruhe eine Verschlechterung der Mietsache auf ihrem vertragsgemäßen Gebrauch durch den Mieter, so habe dieser aber den Mangel wegen der gesetzlichen Wertung des § 538 BGB nicht zu vertreten. Somit schließe ein – auch hier anzunehmendes – Mietverhalten im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs eine Haftung aus.

Anmerkung: Ob die vom LG Wuppertal (Urteil vom 23.11.2023 – 7 O 279/22 –) wegen Bettwanzenbefalls angenommene 100-prozentige Mietminderungsquote sich durchsetzen wird, ist fraglich.

Das AG Stuttgart (Urteil vom 30.3.2021 – 35 C 5509/19 –) hat in einem vergleichbaren Fall eine Minderung von gut 60 Prozent ausgeurteilt.

Mietsenkung und Mietpreisbremse

Eine vom Vermieter geradezu „aufgedrängte“ Mietsenkung im laufenden Mietverhältnis führt nicht dazu, dass die Miete von da an den Beschränkungen des § 556 d BGB nicht mehr unterliegt. Die Entscheidung des BGH (vom 28.9.2022 – VIII ZR 300/21 –) zur Nichtanwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ nach erfolgter Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis ist hierauf nicht entsprechend anzuwenden.

LG Berlin II vom 11.2.2025 – 63 S 141/24 –

🔗 Langfassung im Internet

Es ging in dem Prozess unter anderem um die Frage, ob die Vorschriften zur „Mietpreisbremse“ (§§ 556 d ff. BGB) wegen einer im laufenden Mietverhältnis erfolgten Mietsenkung noch anwendbar sind oder nicht. Das Landgericht entschied sich in diesem konkreten Fall für die weitere Anwendbarkeit der Mietpreisbremse.

Dies gelte zunächst – so das Landgericht –, weil es sich um einen einseitigen Verzicht von Seiten des Vermieters handele. Zwar habe er bei der Mieterin per Mail angefragt, was diese davon halte, wenn „wir die ursprüngliche Miete (...) reduzieren“, worin, da als Frage formuliert, noch kein annahmefähiges Angebot lag, auch wenn die Mieterin antwortete, sie nehme das Angebot an. Die die Rechte und Pflichten des Mietvertrags umgestaltende Erklärung lag erst in der weiteren Nachricht des Vermieters, die überschrieben war mit „Nachtrag zum Mietvertrag (...)“ und in der es hieß: „Die Netto-Kalt- Miete wird (...) reduziert (...)“. Es habe sich um eine einseitige Erklärung gehandelt, die offenkundig nach Auffassung beider Mietvertragsparteien geeignet war, die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag umzugestalten. Sei aber Rechtsgrund der Mietsenkung eine einseitige Erklärung des Vermieters gewesen, hätten sich daraus von vornherein keine Rechtsnachteile der Mieterin im Hinblick auf die zwingenden Rechte aus § 556 d ff. BGB ergeben können.

Selbst wenn man dies aber abweichend beurteilen und in der Senkung der Miete eine auf zwei Willenserklärungen beruhende Vertragsänderung sehen wollte, würde nichts anderes gelten. Denn, anders als in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hinsichtlich der Mieterhöhungsvereinbarung, bildete die Absenkung der Miete hier nicht den Rechtsgrund für die künftigen Mietzinsforderungen des Vermieters. In jenem BGH-Fall habe sich von selbst verstanden, dass der Vermieter nicht den Mieterhöhungsbetrag auf der Grundlage des ursprünglichen Mietvertrags verlangen konnte. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs habe sich die Mieterhöhungsvereinbarung nicht nur auf den Mieterhöhungs-, sondern auf den Gesamtbetrag der nun erhöhten Miete, der nun „neu“ vereinbart war, bezogen.

Hier liege es anders.

Rechtsgrund für die Mietzinsforderung des Vermieters sei in Gänze die ursprüngliche Vereinbarung über den Mietzins, die zu Beginn des

Mietverhältnisses geschlossen worden sei, gewesen. Die Absenkung habe nicht die ursprüngliche Vereinbarung hinsichtlich der Mietszinsforderung ersetzt und habe daher auch nicht dazu führen können, dass diese, soweit sie nach dem Verzicht bestehen blieb, nun in Gänze dem Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB entzogen und damit wirksam würde.

Anders als in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs entspreche dies vorliegend der objektivierten Interessenlage der Parteien, denn ein Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis mag – anders als bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses – eine begehrte Mieterhöhung sorgfältig prüfen und eine Zustimmung hierzu ohne die Gefahr des Verlusts seiner Mietwohnung ablehnen können. In der vorliegenden Konstellation bestehe aber gar kein Anlass für einen Mieter, etwas sorgfältig zu prüfen, weil ein juristischer Laie nicht auf den Gedanken kommen könne, eine Senkung der Miete könne zu einem Verlust von Rechten oder gar einer finanziellen Einbuße führen.

Auch die Gesetzesbegründung, die der Bundesgerichtshof im Fall einer Mieterhöhung zum Beleg für die Richtigkeit seiner Entscheidung herangezogen habe, stehe der hiesigen Würdigung nicht entgegen. Dort heiße es u. a., dass die Begrenzung der zulässigen Miete auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete nur für den Zeitpunkt der Wiedervermietung gelte und spätere Mieterhöhungen weiterhin möglich seien (BT-Drucks. 18/3121, S. 16). Mit der Frage einer Senkung der Miete befasse sich die Gesetzesbegründung nicht.

Es könne an dieser Stelle unerörtert bleiben, ob all dies uneingeschränkt gelte, wenn die Parteien eines Mietvertrags nach dessen Abschluss im laufenden Mietverhältnis in Verhandlungen über die Miethöhe eintreten, weil hierzu ein konkreter Anlass besteht, und sich in der Folge auf eine abweichende niedrigere Miete einigen. Im vorliegenden Fall bedürfe es solcher Überlegungen nicht, weil irgendein nachvollzieh-

barer Grund für die Senkung der Miete von Vermieterseite weder vorgetragen noch sonst ersichtlich sei, wobei dahingestellt bleiben mag, ob die Vermutung der Mieterin zutrefte, dass der einzige Grund für die Senkung der Miete darin gelegen habe, sie um ihre Rechte aus der Mietpreisbremse zu bringen.

Berliner Mietspiegel – „ÖPNV“ und „Nahversorgung“

1. Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel i. S. v. § 558 d BGB.

2. Besteht ein ordnungsgemäß aufgestellter qualifizierter Mietspiegel für die streitgegenständliche Wohnung, ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete – auch zur Einordnung innerhalb der Spanne des als einschlägig erkannten Mietspiegelfelds – nicht angezeigt.

3. Die Anbindung an den ÖPNV und die Versorgungsinfrastruktur („Nahversorgung“) sind im Rahmen der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vorgenommenen Wohnlagenausweisung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 abschließend berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung kann nur in Betracht kommen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Einzelfall die Anbindung oder Versorgung wesentlich über den Durchschnitt in der konkreten Wohnlage hinausgeht.

(Leitsätze aus „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ 2025, S. 612)

LG Berlin II vom 30.9.2025

– 65 S 116/25 –

➔ Langfassung im Internet

Indexmiete

Ist unklar im Sinne des § 305 c Abs. 2 BGB, ob eine Indexmietvereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde oder nicht, ist nicht nur eine Indexmieterhöhung unwirksam, sondern auch eine solche nach § 558 BGB und eine solche

nach § 559 BGB, wenn die Modernisierungsmaßnahme vom Vermieter zu vertreten war.

AG Mitte vom 13.11.2024

– 21 C 341/23 –, mitgeteilt von

RAin Barbara Dubick

➔ Langfassung im Internet

§ 5 des Mietvertrags lautete wie folgt:
„§ 5 Indexmiete (nur für preisfreien Wohnraum)

[x] entfällt

1. Die Parteien vereinbaren eine Mietanpassung an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex ab

2. Die Nettomiete ändert sich jeweils nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 1995 = 100) gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mieterhöhung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat. [...]

3. Bei Vereinbarung der Indexmiete sind Erhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, wenn der Vermieter baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.“

Wegen Streitigkeiten zu diversen Mieterhöhungen kam es schließlich zum Prozess.

Das Amtsgericht stellte fest, dass die Indexmieterhöhung und auch die Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete und schließlich auch die Mieterhöhung nach § 559 BGB wegen vom Vermieter zu vertretener Modernisierungsmaßnahmen unwirksam seien, weil im Mietvertrag einerseits angekreuzt worden sei, dass eine Indexmiete nicht vereinbart ist und andererseits der Inhalt des § 557 b Abs. 2 BGB fast wörtlich wiedergegeben worden sei.

Für die Beurteilung der Wirksamkeit von Mieterhöhungen nach §§ 558, 559 BGB sei gemäß § 305 c Abs. 2 BGB von dem Bestehen einer Indexmietvereinbarung auszugehen, da dies der kundenfreundlichsten Aus-

legung der Mietvertragsklausel entspreche. Nach § 305 c Abs. 2 BGB gingen Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders, also hier des Vermieters. Die Anwendbarkeit der Unklarheitenregelung des § 305 c Abs. 2 BGB setze voraus, dass die fragliche Klausel nach Ausschöpfung der Auslegung zwei oder mehr mögliche Bedeutungen habe.

Sei das – wie hier – der Fall, komme nach Maßgabe der Norm die kundenfreundlichste Auslegung zur Geltung. Das sei diejenige, die dem Kunden – hier dem Mieter – die beste Rechtsposition einräume, mithin für ihn im Ergebnis am günstigsten wirke.

Die Günstigkeit verschiedener Auslegungsergebnisse sei im Rahmen des § 305 c Abs. 2 BGB nicht abstrakt zu ermitteln, sondern konkret. Es komme weder darauf an, welche Auslegung für die Vertragspartner des Verwenders typischerweise günstiger sei, noch darauf, welche Auslegung für den konkreten Vertragspartner regelmäßig günstiger sei. Maßgeblich sei vielmehr, welche Auslegung für den konkreten Vertragspartner des Verwenders in der konkreten Situation günstiger sei. Daher könne die Unklarheitenregel des § 305 c Abs. 2 BGB zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, je nachdem in welcher Situation der Auslegungsstreit entstehe.

Dies folge aus dem dem § 305 c Abs. 2 BGB zugrunde liegenden Prinzip „ambiguitas contra stipulatorem est“ (= Zweideutigkeit (bei einem Vertrag) schlägt gegen den aus, der (ihn) formuliert hat.), welches die Kehrseite von und der Preis für den Umstand sei, dass der Verwender einseitig das Recht für sich in Anspruch nimmt, die für den Vertrag maßgeblichen Bedingungen vorzugeben. Daraus folge seine Verantwortung für die Eindeutigkeit der Formulierung; komme er dieser nicht hinreichend nach, müsse er die Folgen der unklaren Formulierung selbst tragen.

Anmerkung: Jenseits der „Unklarheiten-Regel“ kommt man bei jeder unwirksamen Indexklausel ebenfalls zu diesem Ergebnis, und zwar

über die Rechtskonstruktion von der „personalen Teilunwirksamkeit“: Eine für beide Vertragsteile geltende Formalklausel, die gegenüber dem Vertragspartner des Verwenders zu einer unangemessenen Benachteiligung i.S. von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB führt, bleibt (im Interesse des Verbrauchers) gegenüber dem Verwender wirksam (vgl. BGH v. 29.9.2017 – VIII ZR 250/16 – [RN 19]; BGH v. 8.5.2018 – VIII ZR 200/17 –).

Ungerechtfertigte Mieterhöhung

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung von vorprozessualen Rechtsanwaltskosten, wenn der Anwalt tätig werden musste, um ein offensichtlich ungerechtfertigtes Mieterhöhungsverlangen zurückzuweisen.

AG Mitte vom 15.8.2025

– 4 C 176/25 –

 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 24.7.2024 forderte die Vermieterin die Mieter auf, der Erhöhung der geschuldeten Nettokaltmiete um 183,60 Euro auf 1407,60 Euro zuzustimmen. Eine Zustimmung unterblieb.

Die Mieter wehrten das vorprozessual geltend gemachte Erhöhungsverlangen mit zwei Schreiben vom 31.08.2024 und 29.10.2024 ab. Mit Schreiben vom 11.11.2024 verfolgte die Vermieterin ihr Begehren allerdings weiter.

Mit der Forderungsabwehr beauftragten die Mieter daraufhin einen Anwalt. Dieser wies das klägerische Zustimmungsverlangen am 27.11.2024 nochmals als unbegründet zurück.

Für das außergerichtliche Tätigwerden stellte der Anwalt den Mietern 367,23 Euro in Rechnung. Hiervon haben die Mieter 150,00 Euro selbst bezahlt und den restlichen Teil ihr Rechtsschutzversicherer; dieser hat seine Ansprüche an die Mieter abgetreten.

Im Prozess wurde die Zustimmungsklage der Vermieterin als unbegründet abgewiesen und den Mietern im

Rahmen ihrer Widerklage ein Schadenersatzanspruch zugesprochen. Dieser ergebe sich aus abgetretenem Recht in geltend gemachter Höhe gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB i.V.m. § 249 BGB.

Eine schuldhaft Nebenpflichtverletzung des Vermieters könne vorliegen, wenn dem Mieter zumindest fahrlässig ein „klar“ ungerechtfertigtes Mieterhöhungsverlangen gestellt werde.

Dies sei vorliegend der Fall gewesen. Die Mieter hätten sich daher veranlasst sehen dürfen, zur vorprozessualen Interessendurchsetzung einen Rechtsanwalt zu mandatisieren.


Hierbei habe das Gericht insbesondere den vorprozessualen Schriftverkehr zwischen den Parteien berücksichtigt. Bereits 2023 habe es Korrespondenz zwischen den Parteien betreffend den Mietspiegel gegeben. Im Schreiben vom 29.10.2024 haben die Mieter einige der relevanten Gegenargumente bereits frühzeitig kommuniziert, so zum Beispiel die nunmehr erst im Prozess unstreitig gestellte hohe Lärmbelastung. Es wäre der Vermieterin ohne weiteres möglich und zumutbar gewesen, im Anschluss an vorgenanntes Schreiben die relevante Lärmkarte einzusehen. Auch der erst im Prozess unstreitig gestellte Umstand, dass Elektroleitungen und die Be- und Entwässerung auf Putz liegen, hätte die Vermieterin ungeachtet des Hinweises der Mieter selbst prüfen bzw. wissen müssen; schließlich sei sie Eigentümerin der Wohnung. Nach Prüfung des Übergabeprotokolls hätte auch intern dazu recherchiert werden können, was mit der im Protokoll durchgestrichenen Küchenausstattung geschehen sei. Jedenfalls die Mail der Mieter vom 5.3.2023 an die damalige Hausverwaltung hätte vorliegen und auffallen müssen. Die Vermieterin habe die zumutbaren Nachforschungen betreffend auf der Hand liegende Ausstattungsmerkmale fahrlässig unterlassen. Von Anfang an erkennbar ohne Erfolgsaussicht sei auch der Einwand gewesen, die behauptete gute ÖPNV-Anbindung bzw. die Nahversorgung rechtfertige eine Spannenabweichung.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Geschlossen am 24., 27. und 31. Dezember sowie an den Feiertagen.

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, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 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 Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

 Rathaus Spandau

Akutberatung vormittags:


Mo, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (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
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Akutberatung vormittags:

Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Mi, Do 16-18 Uhr |

Di 17-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Akutberatung vormittags:


Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin


 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Akutberatung vormittags:


Mo, Di, Mi, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

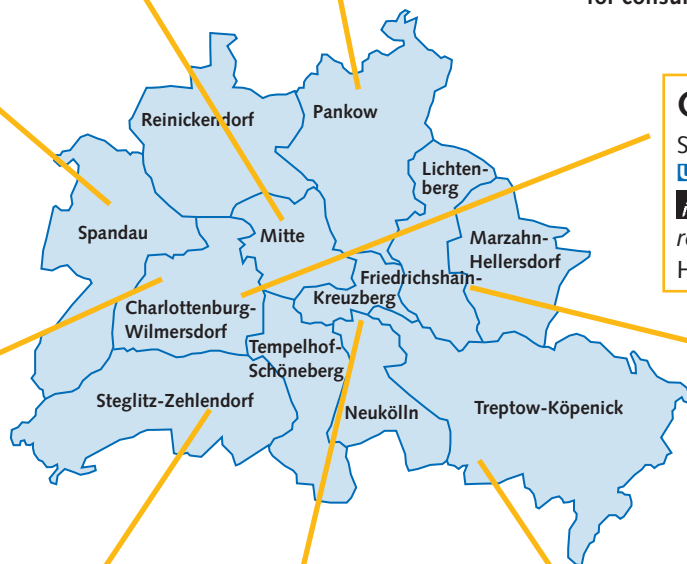
Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Akutberatung: Mo 9-11 Uhr und

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr



BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

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 Gewerbeitgliederschaften, unsere Energie- und die Sozialberatung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!

Please always make an appointment for consultations in English!

GESCHÄFTSSTELLE

Geschlossen am 24., 27. und 31. Dezember sowie an den Feiertagen.

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

☐ Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:

mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Geschlossen vom 22. Dezember bis einschließlich 2. Januar.

♿ 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

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
☐ Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

UMZUG! Seit dem 1. Oktober findet
die Beratung in der Evangelischen
Kirchengemeinde Wittenau,
Alt Wittenau 29A 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 Un-
terlagen 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 Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltréff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

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

wohnen/mietspiegel,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

■ Betriebskostenspiegel

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

wohnen/betriebskosten/

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

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

laerm

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGROUPE

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

■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de ☎ 030-226 26 146

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Elisabeth Maczeyczick

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

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden dritten Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

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

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Mitte

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

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Tobias Becker, Sophie Mödig
Kontakt: bm-v-neukoelln@freenet.de

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

■ 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 Borovitz, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

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

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



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

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

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

paw
über 1.300 Tiere
zur täglichen Betreuung

house
durchschnittlich 2.700
Vermittlungen im Jahr

**GIB MIEZE
DEINE STIMME!**



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

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

