



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

Januar/Februar
1+2/2026

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

INTERVIEW MIT VAN BO LE-MENTZEL

„Wir bauen Kleinstwohnungen mit bezahlbaren Mieten“

INTERNATIONALE BAU- AUSSTELLUNG 2034/37

Das Überraschungsei

GRENZEN FÜR INDEXMIETEN

**Kleine Lösung
keine Lösung**



BMV untersucht 500 Eigenbedarfsfälle

**Wer sich wehrt,
hat eine Chance**

Uns reichts!



7. FEBRUAR 26 | MÜNCHEN
14 UHR | ODEONSPLATZ



WWW.MIETENDEMO.ORG

Unterstützt vom Berliner Mieterverein e.V.

INHALT

PANORAMA

| | |
|--|----|
| Landgerichtsurteil: Vonovia schaltet auf stur | 7 |
| Holm-Studie: Linkenfraktion stellt Wohnungsnotlage fest | 7 |
| Landeseigene Wohnungsunternehmen: Wieder etliche Vorgaben gerissen | 8 |
| Online-Fotoausstellung: Die Mietkostenbelastung bekommt ein Gesicht | 8 |
| Hochrechnung: Wohnungslosigkeit auf dem Höchststand | 9 |
| Milieuschutzgebiete: Bezirksamt setzt Rückbau erfolgreich durch | 9 |
| DMB-Mietenmonitor: Systematisch über dem Limit | 10 |
| EU-Plan für bezahlbares Wohnen: IUT fordert verbindliche Vorgaben | 10 |
| „Verschenke-Kisten“: Kleiner Knigge gegen Vermüllung | 11 |
| Neue AV-Wohnen: Der Senat sieht geeignete Wohnungen, wo keine sind | 11 |
| BImA-Grundstück Ratibor-Areal: Ungeklärte Zukunft lähmtdie jetzigen Betriebe | 12 |
| Wohnraumsicherungsgesetz: Guter Ansatz, große Lücken | 12 |
| Enteignungs-Debatte: Erwartbares Gutachter-Ergebnis | 13 |
| Galerie der Immobilienabsurditäten: Mit einem Schuss Sarkasmus | 13 |

TITEL

| | |
|---------------------------------------|----|
| BMV untersucht 500 Eigenbedarfssfälle | |
| Wer sich wehrt, hat eine Chance | 14 |

HINTERGRUND

| | |
|---|----|
| Erhöhungen bei Indexmieten: Kleine Lösung keine Lösung | 19 |
| Mieter:inneninitiative Friedrichshain gegen Verdrängung: „Jetzt können sich viele die Miete nicht mehr leisten“ | 20 |
| Balkonsolaranlagen: Hohe Hürden bei den Landeseigenen | 21 |
| Internationale Bauausstellung 2034/37: Das Überraschungsei ... | 22 |
| Gemeinwohlorientiertes Bauen: „Wir bauen Kleinstwohnungen mit bezahlbaren Mieten“ | 24 |
| Miete und Strafrecht: Wenn Vermietende zu weit gehen | 25 |

MM EXTRA

| | |
|-----------------------------------|----|
| Wohnungskrise international | 26 |
|-----------------------------------|----|

MIETRECHT

| | |
|--|----|
| Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes | 35 |
| Instanzen-Rechtsprechung | 37 |

SERVICE

| | |
|---|----|
| Leserbriefe | 4 |
| Impressum | 4 |
| Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2026 | 6 |
| Die BMV-Beratungszentren | 39 |
| Beratungsstellen und weitere Angebote | 40 |



14

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs

ist für viele Betroffene eine Katastrophe. Wer sich wehrt, ist allerdings nicht chancenlos, wie eine BMV-Untersuchung von über 500 Fällen vor Kurzem ergeben hat.



21

Es scheint so, dass gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen eine vom Staat befürwortete energetische Maßnahme torpedieren und bei der Installation von **Balkonkraftwerken** ihren Mieterinnen und Mietern Steine in den Weg legen.



25

Einige Vorgehensweisen von Vermieter:innen wären ein Fall für die **Staatsanwaltschaft** – die aber oft untätig bleibt.

Abbildungen: Lisa Smith, Nils Richter, Julia Gandras
Titel: Lisa Smith



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

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

Betr.: MieterMagazin 10/25,
Seite 10, Katharina Buri: „Deutlich erhöhte Bußgelder für Müllsünder – Ohne Täterverfolgung wirkungslos“

Falscher Fokus

Die anvisierte Bußgelderhöhung dürfte angesichts der kaum erreichbaren Verfolgung den gewünschten Erfolg verfehlt. Und wenn die BSR zwecks Abhilfe sogenannte Kieztag eingerichtet hat, nimmt sie doch nur nahe Anwohner, Autobesitzer und uneingeschränkt mobile Leute in den Fokus. Halbjährliche Termine, an denen man Sperrmüll vors Haus stellen könnte, wären für alle gut und effektiver, nicht zuletzt auch im Sinne von Nachbarschaftshilfe, Identifikation mit dem eigenen Umfeld und der Vermeidung kleinerer Müllsünden. Ähnlich günstig wären festgelegte Tage, an denen verschiedene Stellen im Bezirk per Groß-

raumwagen angefahren werden, um Sondermüll beziehungsweise Elektroschrott zu sammeln. Dies ermöglichte eine geregelte Entsorgung, sparte wahrscheinlich sogar Kosten, anstatt ad hoc immer neuen Unrat zu sichten und abtransportieren zu müssen.

Marlies Joepen

Betr.: MieterMagazin 10/25,
Seite 14, Birgit Leiß: „Außer Betrieb – Reparaturstau und Servicelöcher bei den städtischen Wohnungsunternehmen“

Kein Unterschied zu den renditeorientierten Unternehmen

Bedauerlicherweise kann ich die Schilderungen aus eigener Erfahrung nur bestätigen: In unserem Mietshaus der WBM kam es vermutlich aufgrund mangelnder Instandhaltung zu mindestens fünf Wasserschäden in diesem Jahr, drei davon zogen sich über mindestens drei Etagen. Dass die WBM einen Vertrag mit der Firma B&O für Schadensbeseitigungen abgeschlossen hat, macht die Schäden für die Betroffenen zusätzlich zum Albtraum. Eine unvollständige Aufzählung: Termine zur ersten Schadensbegutachtung werden überhaupt erst nach mehreren drängenden Aufforderungen vergeben. Teilweise werden diese erst nach über einem

Monat wahrgenommen, genug Zeit für Schimmelbildung also. Mündliche Absprachen sind grundsätzlich bedeutungslos. Versuchen Mieter:innen, die Englisch sprechen oder keine deutsche Vorwahl haben, bei der B&O anzurufen, wird aufgelegt. Mehrere Mietparteien mussten knapp zwei Wochen ohne Zu- oder Abwasser auskommen. Einem der betroffenen Mieter wurden durch die WBM nachträglich weniger als 30 Euro Mietminderung angeboten. Meist aber antwortet die WBM nicht und bearbeitet berechtigte Mietminderungsbegehren auch innerhalb von vier Monaten nicht.

Besonders bitter ist, dass die WBM zum Jahreswechsel 2025 pauschal versuchte, bei mehreren betroffenen Mietparteien die maximal mögliche Mieterhöhung von 11 Prozent durchzusetzen. Dabei wurde wohl wissentlich über das durch den Mietspiegel erlaubte Maß hinausgegangen und anschließend tatsachenwidrig versucht, mit dem wohnwerterhöhenden Merkmal „bevorzugte Wohnlage“ die Erhöhung zu rechtfertigen. Es stellt sich die Frage, inwiefern sich die WBM in ihrem Umgang mit Mieter:innen noch von den einschlägig bekannten renditeorientierten Unternehmen unterscheidet.

M.T.

(Name ist der Redaktion bekannt)

IMPRESSUM

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

DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 74. Jahrgang 2026

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

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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmort und -datum

bitte per Mail an
bmv@berliner-mieterverein.de

oder per Post an
Berliner Mieterverein,
Spichernstraße 1,

10777 Berlin
Die Redaktion honoriert den Abdruck mit
40 Euro.



Der Rauswurf dieses Bewohners aus der beengten Wohnung ... bringt auch nicht viel

vermutet Manfred John, der diese Exmittierung in der Uhlandstraße für das MieterMagazin fotografiert hat.

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

Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

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

Die Treffen finden statt:

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch 18. Februar und
Mittwoch, 18. März 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 (Schriftührerin)*

 **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.

**Bitte beachten Sie die Termine
für die bezirklichen
Mitgliederversammlungen
auf Seite 6.**

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Akutberatung ohne Termin

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!



Wichtiger Hinweis für Mitglieder mit einer Kostenübernahme des BMV-Mitgliedsbeitrags

(zum Beispiel im Rahmen von ALG II)

Das Land Berlin hat die Übernahme der BMV-Mitgliedsbeiträge von ALG-II Beziehenden fristlos gekündigt. Grund ist eine Anordnung des Bundes, wonach Mitgliedsbeiträge für Mietervereine keine Kosten der Unterkunft im Rahmen von ALG II und Grundsicherung sind. Daher kann der Berliner Mieterverein Sie nach jetzigem Stand nur noch bis Ende Februar beraten und vertreten. Eine Umstellung auf den Sozialbeitrag (monatlich 6,50 Euro) ist möglich. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Leistungsstelle. Der BMV steht in Kontakt mit dem Senat. Das MieterMagazin wird in der nächsten Ausgabe ausführlich berichten.

Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2026

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

bis Mitte April finden in allen Bezirken die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins statt. Sie sind herzlich eingeladen!

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Erfahrungen ausgetauscht und Vereinsgremien besetzt.

Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressaufkleber) mitbringen.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 10. März 2026, 18:00 Uhr
Haus am Mierendorffplatz 19,
10589 Berlin
U-Bahnhof Mierendorffplatz

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Eigenbedarfskündigungen und möblierte Vermietung in Berlin – tut die Politik hier genug?“, Referent: Niklas Schenker, Mda
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Charlottenburg-Wilmersdorf*

Friedrichshain-Kreuzberg

Mittwoch, 11. März 2026, 18:00 Uhr
Haus am Franz-Mehring-Platz 1,
10243 Berlin, Raum 017
(„ND-Gebäude“)
S-Bahnhof Ostbahnhof, Bus 240 bis Franz-Mehring-Platz

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Wohnungssituation der Mieter unseres Bezirkes aus Sicht von ASUM“, Referent: Knut Beyer, Geschäftsführer ASUM GmbH
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung
Friedrichshain-Kreuzberg*

Reinickendorf

Mittwoch, 25. Februar 2026, 19:00 Uhr
Interkulturelles Zentrum BBK Linde,
Wilhelm-Gericke-Straße 42,
13437 Berlin
U-Bahnhof Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Podiumsdiskussion mit Politikerinnen und Politikern aus Reinickendorf: „Neue Milieuschutzgebiete in Reinickendorf Ost?“, SPD, Linke, angefragt: Grüne und CDU
3. Pause (Ende des öffentlichen Teils)
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Treptow-Köpenick

Dienstag, 17. März 2026, 18:00 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38,
12439 Berlin
S-Bahnhof Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Mietpreisbegrenzungen – Auswirkungen auf das Wohnen in unserer Stadt“, Referentin: Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung
Treptow-Köpenick*

LANDGERICHTSURTEIL

Vonovia schaltet auf stor

Das Landgericht Berlin hat Miet erhöhungen der Vonovia für unwirksam erklärt (Az. 65 S 116/25). Dennoch weigert sich der Immobilienkonzern, dem Gericht in allen Fällen zu folgen.

Das Urteil des Landgerichts ist eindeutig, und dennoch bleibt für viele Mieter:innen ein bitterer Beigeschmack. Das Gericht hat klargestellt, dass die von Vonovia verwendeten Wohnwerterhöhungsmerkmale, wie eine angeblich überdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung oder eine besonders gute Nahversorgung, keine eigenständige Grundlage für Mieterhöhungen sind, weil diese Kriterien bereits über die Wohnlage im Berliner Mietspiegel vollständig berücksichtigt werden. Damit fehlt zahlreichen Mieterhöhungsverlangen die rechtliche Basis. Trotzdem weigert sich Vonovia in vielen Fällen, die Erhöhungen vollständig zurück-

Foto: Roland Weihrauch



Trotz Landgerichtsurteil: Das Wohnungsunternehmen zeigt wenig Einsicht

Foto: Sabine Mittermeier



.... eine Unverschämtheit!: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

■ Urteil des Landgerichts zu Mieterhöhungen der Vonovia: Az. 65 S 116/25

zunehmen, insbesondere dort, wo Mieter:innen den Forderungen bereits zugestimmt haben oder die höheren Mieten schon gezahlt wurden. Der Konzern erklärt zwar, neue oder noch nicht abgeschlossene Verfahren zu überprüfen, verweist aber gleichzeitig darauf, dass bereits wirksam gewordene Erhöhungen aus seiner Sicht Bestand hätten. Für die Betroffenen bedeutet das, dass sie trotz eines klaren Urteils weiter zu viel Miete zahlen sollen. Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, findet dafür deutliche Worte. Er bezeichnet das Vorgehen als „eine Unverschämtheit“. Nach seiner Auffassung müs-

te der Konzern „sämtliche auf diesen unzulässigen Merkmalen beruhenden Mieterhöhungen zurücknehmen und auch zu viel gezahlte Beträge erstatten, unabhängig davon, ob Mieter:innen zugestimmt haben oder nicht.“ Viele hätten aus Unsicherheit, Zeitdruck oder Angst vor Streit zugestimmt. Währenddessen kündigte Vonovia-Presse sprecher Christoph Metzner in der „taz“ an, mit der umstrittenen Praxis weiterzumachen: „Das Urteil besitzt nur Aussagekraft für diesen konkreten Fall. Es hat keine allgemeingültige Bedeutung.“ Weitere Auseinandersetzungen sind also schon vorprogrammiert.

Stefan Klein

HOLM-STUDIE

Linkenfraktion stellt Wohnungsnotlage fest

■ Die Gesetzesbegründung unter: www.linksfraktion.berlin/fileadmin/linksfraktion/download/2025/Studie_Wohnungsnot_in_Berlin_2025.pdf

Der Berliner Mietmarkt ist nicht mehr nur angespannt – es muss von einer Wohnungsnotlage gesprochen werden. Zu diesem Ergebnis kommt ein aktuelles Gutachten, das die Linken-Fraktion im Abgeordnetenhaus im Dezember vorgestellt hat.



Foto: Nils Richter

Andrej Holm: „Soziale Wohnungsversorgung ist nicht mehr gewährleistet.“ Auf zehn WBS-Inhaber:innen kommt eine Wohnung

Das Gutachten stellt darin fest, dass große Teile der Bevölkerung sich nicht mehr zu vertretbaren Bedingungen mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Studien-Autor und Stadtsoziologe Andrej Holm: „Deshalb spreche ich von einer Wohnungsnotlage, die weitergehende Eingriffe des Senats erfordert, wenn eine soziale Wohnversorgung für alle gewährleistet werden soll.“ Begründet wird die Notlage anhand

verschiedener Zahlen. So müssen heute mehr als 530 000 Haushalte – über 27 Prozent berlinweit – mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Bei 250 000 Haushalten oder 12,5 Prozent sind es sogar mehr als 40 Prozent. Zudem leben knapp

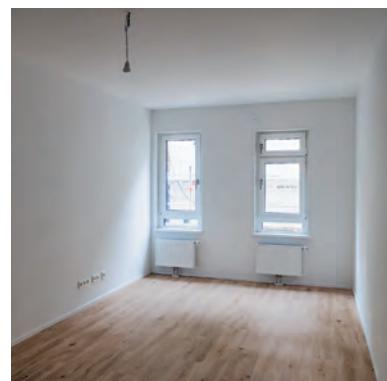


Foto: Sabine Mittermeier

280 000 oder 15 Prozent aller Haushalte in unterdurchschnittlich kleinen Wohnungen: Ihre Wohnfläche unterschreitet die Medianwerte der jeweiligen Haushaltsgröße um mehr als ein Drittel. Den 100 000 Sozialwohnungen in Berlin stehen mehr als eine Million Haushalte gegenüber, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Mit der Studie will die Fraktion Die Linke ihr „Sicher-Wohnen-Gesetz“ begründen. Dieses würde allen großen Vermieter:innen mit mehr als 50 Wohnungen eine Sozialquote für Niedrig- und Normalverdienende vorschreiben. Damit würden nach Berechnungen der Linken 17 000 bezahlbare Wohnungen mehr im Jahr zur Verfügung stehen.

Katharina Buri

LANDESEIGENE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Wieder etliche Vorgaben gerissen

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen halten mehrere Vorgaben des Senats nicht ein, obwohl ihnen seit 2024 deutlich weniger abverlangt wird als zuvor. Der Bericht der Senatsbauverwaltung über die Kooperationsvereinbarung für das Jahr 2024 zeigt: Die Städtischen drehen an der Mietenspirale kräftig mit.

Der Wohnungsneubau ist bei den städtischen Unternehmen noch einmal deutlich zurückgegangen. Statt der vereinbarten 5000 Wohnungen schafften sie 2024 nur 3276 – ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 29 Prozent. Für 2025 erwartet die Senatsverwaltung aber, die Zielzahl tatsächlich zu erreichen. Die Vorgabe, die Hälfte der Neubauwohnungen als Sozialwohnungen zu errichten, hat nur die Howoge erfüllt. Die Gewobag und die WBM lagen mit Quoten von 25 beziehungsweise 16 Prozent meilenweit von diesem Ziel entfernt.

Im Bericht lässt sich auch deutlich ablesen, dass der Senat die Begrenzungen für Mieterhöhungen ab 2024 gelockert hat. Die Unternehmen haben bei jedem dritten laufenden Mietverhältnis die Miete erhöht. Dabei haben sie die Maßgabe, insgesamt nicht stärker als um 2,9 Prozent zu erhöhen, zwar eingehalten, bei Neuvertragsmieten aber mehr als 15 Prozent aufgeschlagen. Dadurch ist die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand der 365 000 Wohnungen um 4,6 Prozent auf 6,76 Euro pro Quadratmeter netto-kalt gestiegen. Bei der Erstvermietung der freifinanzierten Neubauten überschreitet die Gewobag sogar die Höchstgrenze von 15 Euro pro Quadratmeter.

Gegenüber 2023 haben mehr Mietparteien einen Antrag auf Erlass der Mieterhöhungen gestellt. Nach dem „Leistbarkeitsversprechen“ können sie dies tun, wenn die Nettokaltmiete mehr als 27 Prozent ihres Einkommens ausmacht. Die Zahl von 786 Anträgen ist bei 131 520 Mieterhö-



Fotos: Christian Muhrbeck



Ihre Verpflichtungen im Neubau hat nur die Howoge (Bild oben) erfüllt, WBM und Gewobag sind weit davon entfernt geblieben

Wegen Mietrückständen haben die Unternehmen 4805 fristlose Kündigungen ausgesprochen – 8 Prozent mehr als im Vorjahr. Davon wurden 2530 Kündigungen aufgrund individueller Vereinbarungen zurückgenommen. Die Zahl der Räumungen stieg um 13 Prozent auf 541 Wohnungen. Von diesen waren 238 bei der Räumung noch bewohnt. Über den Verbleib dieser Mieter:innen macht der Bericht keine Angaben. Bausenator Christian Gaebler (SPD) lobt trotz allem: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen erfüllen ihren sozialen Auftrag.“

Jens Sethmann

■ Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2024 unter: www.berlin.de/sen/bauen/neubau/wohnungsbau/gesellschaften

hungen aber immer noch außerordentlich klein. Auch im Jahr davor wurden nur 126 Anträge bewilligt. Die Senatsverwaltung schließt daraus, „dass die Bestandsmieten für die Mieterinnen und Mieter weiterhin leistbar sind“ – nicht etwa, dass das Verfahren zu kompliziert ist.



Foto: Florian Scheible

Online ist Florian Scheibles Serie „Raum und Zahl“ zur Mietkostenbelastung von Berliner:innen unter florian-scheible.com/raum-und-zahl zu finden.

ONLINE-FOTOAUSSTELLUNG Die Mietkostenbelastung bekommt ein Gesicht

Wie viel Prozent ihres verfügbaren Einkommens geben Menschen für die Miete aus? Diese Frage beantwortet bildlich der Dokumentarfotograf Florian Scheible, der die renommierte Ostkreuzschule für Fotografie besucht. Für seine fotografische Dokumentation „Raum und Zahl“ hat er Berliner:innen in ihren Wohnräumen porträtiert, nennt dazu ihre jeweilige Wohnfläche in Quadratmetern und Mietkostenbelastung in Prozent des Einkommens. Es gibt keine Hintergründe zur jeweiligen Wohnsituation, doch Bild und Zahl wirken für sich – und verdeutlichen die große Spanne dessen, was Menschen für Miete ausgeben. Da ist etwa Julian, der in Friedrichshain nur 5 Prozent seines Einkommens für Wohnen ausgibt, obwohl er auf 150 Quadratmetern lebt. Und da ist Ha aus Neukölln, die außerhalb des S-Bahn-Rings lebt und dennoch für ihre 21 Quadratmeter 70 Prozent ihres Einkommens aufwenden muss. Scheible will mit seinem Werk die Kompromisse aufzeigen, die Menschen eingehen müssen, um sich Wohnen heute leisten zu können, und er möchte damit zum Nachdenken anregen – auch, um Lösungen für gerechteres Wohnen zu finden.

kb

HOCHRECHNUNG

Wohnungslosigkeit auf dem Höchststand

1029 000 Menschen waren 2024 in Deutschland wohnungslos – eine Zunahme um elf Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch in Berlin steigen die Zahlen, die Prognosen sind düster.

Über 100 000 Personen mehr als im Vorjahr waren 2024 ohne Mietvertrag. Das ergibt eine aktuelle Hochrechnung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W). 465 000 Männer, 300 000 Frauen und 264 000 Kinder und Jugendliche waren demnach 2024 von Wohnungslosigkeit betroffen. Rund 56 000 von ihnen lebten gänzlich ohne Obdach auf der Straße. Eine große Anzahl davon machen Zugewanderte aus. Wohnungslosigkeit resultiert häufig aus Miet-

Foto: Nils Richter



Eine große Zahl Wohnungsloser sind Zugewanderte aus Südost-Europa in prekären Arbeitsverhältnissen

und Energieschulden, Konflikten im Wohnumfeld oder einer Trennung. Susanne Hahmann, Vorsitzende der BAG W, warnt davor, dass die Zahlen noch weiter steigen könnten. „Die Ursachen sind bekannt: zu wenig bezahlbarer Wohnraum, Armut und drohende Kürzungen im sozialen Sicherungssystem.“ Die BAG sieht das Ziel des Nationalen Aktionsplans, der Wohnungslosigkeit bis 2030 überwinden will, in Gefahr und fordert unter anderem eine Ausweitung des Bestands preiswerter Wohnun-

gen und den Ausbau eines flächendeckenden Präventionsnetzwerkes. Auch in Berlin könnte sich die Situation weiter zuspitzen: Waren 2024 55 656 Menschen wohnungslos, könnten es bis 2030 bereits 85 600 sein, wie die Antwort des Senats auf eine bündnisgrüne Anfrage zeigt. Ein kleiner Lichtblick: 2025 wurden in Berlin 1183 Mietverträge für wohnungslose Menschen über das Projekt Housing First geschlossen.

Katharina Buri

■ Die detaillierte aktuelle Hochrechnung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe unter: www.bagw.de/file/admin/bagw/media/Doc/PRM/PRM_25_BAG_W_Hochrechnung_2025_Pressemappe.pdf

MILIEUSCHUTZGEBIETE

Bezirksamt setzt Rückbau erfolgreich durch

■ Meldung zu illegalen Umbauten an die „Gruppe Erhaltungsgebiete“, Stichwort „Verstoß melden“ in die Suchmaske von: ba-fk.berlin.de

Mit neu eingebauten Trennwänden hatte ein Eigentümer in einer Kreuzberger Wohnung die Zimmerzahl erhöht – offenbar, um sie an noch mehr zahlende Personen vermieten zu können. Nun musste er den Originalzustand wiederherstellen.

„Enge Wohnräume, die teils nicht über eigene Fenster oder vollständig abgeschlossene Privatbereiche verfügten“ – so beschreibt das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine ursprüngliche Drei-Zimmer-Wohnung in der Falckensteinstraße, deren Eigentümer die Wohnfläche

mittels zusätzlicher Wände neu zuschnitten hat. Auch mehrere Duschen seien eingebaut worden, untergebracht worden seien offenbar Angestellte von Lieferdiensten.

Weil die Wohnung in einem Milieuschutzgebiet liegt, war der eigenmächtige Umbau nicht zulässig und verstieß gegen das Erhaltungsrecht. Eigentümer:innen müssen in diesem Fall sogenannte bauliche Änderungen von Wohnungen beantragen. „Grundrissänderungen werden dabei in der Regel nicht genehmigt“, teilt das Bezirksamt mit. Konsequenterweise leitete es nach einer Besichtigung ein Ordnungswidrigkeitsverfahren ein und verhängte ein Bußgeld, gegen das der Eigentümer wiederum Einspruch eingelegt hat. Das Bezirksamt gab deshalb das Verfahren an die Amtsgerichtschaft weiter. In einer Anhörung erfuhr der Eigentümer dann, dass der Bezirk ein Rückbauverfahren anordnen werde,

damit die errichteten Wände wieder entfernt würden. An dieser Stelle kam es zum Kompromiss. Der Eigentümer sagte zu, den alten Grundriss wiederherzustellen. Im Gegenzug sollte ihn das Bezirksamt gegenüber dem Amtsgericht als kooperativ beschreiben und vorschlagen, das Bußgeldverfahren einzustellen. Im Sinne des „Gebots der Verhältnismäßigkeit“ stimmte die Behörde zu. „Von der Umsetzung des Rückbaus hat sich das Bezirksamt im November bei einer weiteren Ortsbegehung überzeugt, bevor ein entsprechender Vermerk an das Amtsgericht erfolgte“, heißt es aus der Pressestelle. Schon zuvor hatte der Bezirk einen Rückbau am Frankfurter Tor durchgesetzt – und will weiter gegen illegale Umbauten vorgehen. Anwohner:innen in Milieuschutzgebieten können diese der „Gruppe Erhaltungsgebiete“ online melden.
Carola Rönneburg



Foto: Christian Muhrbeck

DMB-MIETENMONITOR

Systematisch über dem Limit

Vermieter:innen verstößen im großen Stil gegen die Mietpreisbremse und verlangen viel mehr als erlaubt. Das zeigt der Mietenmonitor des Deutschen Mieterbundes (DMB) für die Städte Berlin und Ulm.

In Berlin überschreiten 46 Prozent der Mietwohnungsangebote die Grenzen der Mietpreisbremse. Das heißt: Die verlangten Preise liegen mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei knapp 15 Prozent der Inserate liegt darüber hinaus eine Mietpreisüberhöhung (ab 20 Prozent über der ortsüblichen Miete) vor, bei 18 Prozent der Angebote gar strafbarer Mietwucher (ab 50 Prozent darüber).

Bei Anzeigen für möblierte Wohnungen liegt der Anteil der Verstöße sogar bei 69 Prozent. Bei mehr als der Hälfte dieser Wohnungsanzeigen wird die Mietwuchergrenze überschritten.

Diese Erkenntnisse sind nicht auf die Bundeshauptstadt beschränkt. Der

DMB hat zum Vergleich auch Ulm untersucht. Die Stadt betreibt seit Jahrzehnten eine sozial nachhaltige Bodenpolitik. In Ulm liegt der Anteil der Inserate, die gegen die Mietpreisbremse verstößen, bei rund 70 Prozent – also noch deutlich höher als in Berlin.

„In Berlin und Ulm sehen wir, dass die Mietpreisbremse regelmäßig umgangen wird – und das ohne Konsequenzen für Vermieterinnen und Vermieter, die sich nicht an das geltende Recht halten“, beklagt DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. „Das systematische Umgehen der Mietpreisbremse und des Mietwucherparagrafen ist kein Ka-

Foto: DMB



Foto: pa/CHROMORANGE

In Ulm sind überhöhte Mieten noch zahlreicher als in Berlin

valiersdelikt und erfordert dringend politisches Handeln.“ Der DMB fordert, dass die Mietpreisbremse überall und unbefristet gilt, die zahlreichen Ausnahmen gestrichen, Schlupflöcher geschlossen und Verstöße mit empfindlichen Bußgeldern geahndet werden.

„Mietreibende Umgehungsgeschäfte müssen gestoppt werden“, mahnt auch Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Würde die Mietpreisbremse konsequent eingehalten, wäre für das Gros der Wohnungen die Miete 200 bis 400 Euro niedriger.

Jens Sethmann

■ Mietenmonitor
Berlin: mieterbund.de/app/uploads/2025/11/Mietenmonitor_Berlin.pdf

◀ „Die Mietpreisbremse wird regelmäßig umgangen – ohne Konsequenzen“:
DMB-Präsidentin
Weber-Moritz

EU-PLAN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

IUT fordert verbindliche Vorgaben



Foto: pa/Philipp von Ditfurth

Die EU-Kommission hat ihren „Plan für bezahlbares Wohnen“ im Dezember vorgestellt

Ein aktueller Plan der Europäischen Union zielt auf die Bewältigung der schweren Wohnungskrise in den Mitgliedsstaaten. Er will unter anderem Kurzzeitvermietungen endämmen und den Bau bezahlbaren Wohnraums ankurbeln.

Als lange erwarteten Schritt bezeichnet der Internationale Mieterverband (International Union of Tenants, IUT) den European Affordable Housing Plan (Plan für bezahlbares Wohnen), der am 16. Dezember von der EU-Kommission vorgestellt wurde. Damit stellt sich Brüssel erstmals der immer dramatischeren Wohnsituation von Millionen Menschen. Das spekulative Geschäft mit Wohnraum soll durch eine Regulierung von Kurzzeitvermietungen bekämpft werden, bei denen zum Beispiel über Plattformen wie Airbnb Wohnungen dem regulären Mietmarkt dauerhaft entzogen und die Preise nach oben getrieben werden.

Der gemeinnützige Wohnungsbau soll durch die Unterstützung von Genossenschaften und gemeinnüt-

zigen Unternehmen mit Hilfe von EU-Mitteln und einer möglichen Ausnahme von Schuldenregeln gefördert werden. Genehmigungsverfahren sollen beispielsweise durch mehr Digitalisierung beschleunigt und eine Europäische Wohnungsbauallianz geschmiedet werden.

Nicht zuletzt sind auch gezielte Maßnahmen gegen Wohnungslosigkeit geplant. Diese ambitionierten Ziele, so erklärte IUT-Präsidentin Marie Linder, müssten nun aber auch mit verbindlichen Vorgaben – etwa Quoten für sozialen und bezahlbaren Wohnraum – ausgestattet werden, um tatsächlich wieder bezahlbares Wohnen in allen EU-Ländern zu ermöglichen.

Rosemarie Mieder

„VERSCHENKE-KISTEN“

Kleiner Knigge gegen Vermüllung



Berlin hat ein Müllproblem. Dazu zählen insbesondere auch Alltagsgegenstände, die vor den Haustüren in Kisten abgeladen werden und – häufig mit einem Hinweis „zu verschenken“ versehen – vor sich hingammeln. Aber das lässt sich ändern.

Die Pappkartons stehen vor Eingängen und auf Gehwegen. Mitunter durchnässt, verschmutzt und zerwühlt. Für die einen sind sie ein Ärgernis, für andere ein willkommener Fundus.

Vom Berliner Senat als „kleinere Müllablagerungen“ und somit als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, ist nun im Gespräch, sie künftig mit Strafen von bis zu 1500 Euro zu ahnden. Die Illustratorin Jana Kreisl nennt das rückwärtsgewandt und realitätsfern: „Ich kenne viele, die solche Kisten für eine Bereicherung halten.“ Zum einen, weil darin brauchbare Gegenstände oder gut erhaltene Kleidung zu finden sind.

Zum anderen bieten sie Menschen mit schmalem Geldbeutel die Möglichkeit, sich kostenlos zu bedienen. Kreisl Erfahrung: „Oft findet sich in einer solchen Kiste ein echter Schatz!“

Gemeinsam mit einer Freundin startete sie deshalb eine Petition zur Rettung der Verschenke-Kisten und gegen das Vorhaben des Senats. „Berlin hat ganz klar ein Müllproblem“, räumt Jana Kreisl ein. „Aber aus unserer Sicht überwiegt bei den Boxen der Vorteil.“ Ließe man bei deren Handhabung mehr Ordnung und Kontrolle walten, dann wären davon auch Kritiker zu überzeugen. So haben die Frauen mit ihrer Petition auch einen kleinen Knigge für die Anbieter und Nutznießer der „Geschenkboxen“ aufgestellt:

- Wählt nur Sauberes und Intaktes aus.
- Stellt die Kiste an einen regenschützten Ort.
- Legt die Sachen so aus, dass man sie sich gut anschauen kann.

Foto: Sabine Mittermeier



Die zwecks Tauschen aufgestellten „öffentlichen Bücherschränke“ zeigen, wie es sein könnte

■ Wer die Petition unterzeichnen möchte, kann das unter: weact.campact.de/petitions/zu-verschenke-kisten-in-berlin-retten-1

- Wer in einer Kiste stöbert, sollte alles wieder ordentlich hinterlassen.
- Verseht die zu verschenkenden Gegenstände mit einem Datum und nehmt am Ende des Tages wieder mit, was liegengeblieben ist. Dazu schlagen sie vor, überdachte Abstellorte für die Verschenke-Boxen auszusuchen, die von der Nachbarschaft betreut werden könnten. Rosemarie Mieder

NEUE AV-WOHNEN

Der Senat sieht geeignete Wohnungen, wo keine sind

Die längst überfällige Anhebung der Unterkunftskosten bei Bürgergeld und Grundsicherung lässt weiter auf sich warten. Der Senat hat entschieden, die Richtwerte nicht zu erhöhen. „Ein Schlag ins Gesicht aller betroffenen Haushalte“, kommentierte der Berliner Mieterverein.

Die im Dezember beschlossene Fortschreibung der AV Wohnen (Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung) sieht lediglich eine Erhöhung der Zahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten vor. Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete bleiben dagegen unverändert. Begründung: Auswertungen des Berliner Mietspiegels zu Neuvermietungen würden belegen, dass es wei-

terhin „einen nennenswerten Anteil an Wohnungen gibt, deren Mieten innerhalb der aktuellen Richtwerte liegen“, so Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe (SPD). Dazu muss man wissen, dass sich die Richtwerte der AV Wohnen an gewichteten Mittelwerten der einfachen und mittleren Wohnlage im Berliner Mietspiegel orientieren – ein Verfahren, das nach Meinung von Sozialrechtsex-

perten völlig ungeeignet ist und zudem mit schöner Regelmäßigkeit vor den Sozialgerichten als „nicht schlüssiges Konzept“ abgewatscht wird.

Rund jedem zehnten Berliner Haushalt im Bürgergeld- oder Grundsicherungsbezug werden die Wohnkosten nicht vollständig erstattet. Man muss sich dann einen beträchtlichen Teil der Miete vom Regelsatz absparen.

„Das geht vollständig an dem Sinn und Zweck der AV Wohnen vorbei“, kritisiert Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV. Haushalte, deren Unterkunftskosten vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen werden, hätten kaum eine Chance, zu diesen Rahmenbedingungen eine Wohnung zu finden.

Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Die Mittelwerte ► der einfachen und mittleren Wohnlagen im Mietspiegel sind als Bezugsgröße für die AV-Wohnen-Richtwerte völlig unzureichend

BIMA-GRUNDSTÜCK RATIBOR-AREAL

Ungeklärte Zukunft lähmt die jetzigen Betriebe

Auf dem Ratibor-Areal am Landwehrkanal arbeiten Handwerksbetriebe mit 80 Beschäftigten. Jetzt will der Bund dort Wohnungen für die eigenen Beschäftigten bauen lassen.

Die „Informationsveranstaltung für Anwohner:innen“ am 11. Dezember 2025 ist gut besucht. Etwa 90 Teilnehmer:innen sitzen im Saal des Biergartens „Jockel“ in der Kreuzberger Ratiborstraße. Viele haben vor über fünf Jahren schon einmal an öffentlichen Diskussionen darüber teilgenommen, was aus dem Ratibor-Areal werden soll. Damals überlegte man, Geflüchtete in schnell errichteten Neubauten unterzubringen. Die Nachbarschaft wollte Geflüchtete integrieren, stellte aber Ansprüche: Gefordert wurden guter, dauerhafter Wohnraum für die Ankommen, anstatt sie in kleine Zimmer zu pferchen. Gleichzeitig machen

sich die auf dem Areal Lebenden stark für die bestehenden Strukturen. Das Ratibor-Gelände ist kein Brachland, sondern Wirkungsstätte von über 20 Handwerksbetrieben und Ateliers. Außerdem vorhanden: ein Wagenplatz, eine Kita und der Biergarten, in dem am 11. Dezember über das Schicksal des Terrains verhandelt wird.

Wie alle zusammenrücken und bleiben können, war zwischenzeitlich schon vielfach besprochen worden. Auf dem Tisch hatte der Vorschlag gelegen, die Betriebe zu schützen, indem das Land Berlin das Grundstück der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), abkauft. Daraus war nichts geworden, genauso wie aus den Unterkünften für Geflüchtete. Aktuell möchte die BImA hier nun Wohnungen für Bundesbeschäftigte bauen lassen. „Wir wollen, dass die Vielfalt der Nutzung erhalten bleibt“,

erklärte Moritz Metz vom Areal Ratiborstr. 14 e.V. auf der Zusammenkunft im Dezember. Bernd Ballhause von der Bauschlosserei Kruppa erinnerte daran, „dass die Mietverträge



Foto: Christian Muhrbeck

Die Betreiber der kleinen Unternehmen auf dem Ratibor-Areal werden immer wieder von neuen Nutzungs-ideen des Eigentümers, der BImA, überrascht

der Betriebe wegen der ungeklärten Lage immer nur für ein Jahr verlängert werden“. Investieren, ausbessern, ausbilden – das wagt hier schon lange niemand mehr. *Carola Rönneburg*

WOHNRAUMSICHERUNGSGESETZ

Guter Ansatz, große Lücken

Der Senat hat Anfang Januar das lange angekündigte Wohnraumsicherungsgesetz vorgestellt. Der Berliner Mieterverein (BMV) erkennt das Bemühen an, kritisiert aber die Fehlstellen im Gesetzentwurf.



Rainer Tietzsch,
BMV-Vorsitzender,
bemängelt, dass kein
zusätzliches Personal
in der Verwaltung
vorgesehen ist, mit
dem sich der Verfall
vernachlässigter Wohn-
häuser stoppen ließe



Foto: Sabine Mittermeier

Das Gesetz soll den Einsatz von Treuhändern erleichtern, um besser gegen vernachlässigte Wohngebäude und leerstehende „Geisterhäuser“ vorgehen zu können. Das Wohnen auf Zeit soll künftig in Milieuschutzge-

bieten als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung gelten und in der Regel nicht mehr zugelassen werden. Außerdem wird die Mietpreisprüfsteife aufgestockt und die Wohnungsämter bekommen mehr Personal, um Mietpreisüberhöhungen nachzugehen.

„Wir erkennen die Bemühungen des Senats an, doch zentrale Maßnahmen fehlen“, sagt der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch. Er vermisst vor allem eine Sozialwohnungsquote, die private Wohnungsunternehmen verpflichtet, Wohnraum für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein bereitzuhalten, ebenso auch konkrete Maßnahmen zur Durchsetzung der Instandhaltungspflicht. Die Wohnungsaufsichtsämter würden nicht das zusätzliche Personal bekommen, das nötig wäre, um den Verfall vernachlässigter Wohnhäuser

zu stoppen. Zudem kritisiert man beim BMV, dass der Genehmigungsvorbehalt für befristete Vermietungen nur in den Milieuschutzgebieten gelten soll – und nicht im gesamten Stadtgebiet. Dass die beschlossenen Maßnahmen „wesentliche Effekte entfalten werden, darf bezweifelt werden“, meint Rainer Tietzsch.

Die Grünen-Wohnungspolitikerin Katrin Schmidberger ist empört: „Das Wohnraumsicherungsgesetz wird seinem Namen nicht annähernd gerecht.“ Sie fordert eine feste Sozialquote für Eigentümer:innen ab 50 Wohnungen, ein zentrales Wohnungskataster und die Einführung eines Landesamtes für Wohnungswesen, damit die Bezirke die Aufgaben nicht allein stemmen müssen. „Schwarz-Rot doktert nur an den Symptomen herum“, so Schmidberger. *Jens Sethmann*

ENTEIGNUNGS-DEBATTE

Erwartbares Gutachter-Ergebnis

Um die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne zu verhindern, lässt der Senat viel Steuergeld springen: Ein teures Gutachten soll belegen, dass Enteignungen unzulässig sind. Der Entwurf für ein Rahmengesetz setzt die Hürden hoch.

Finanzsenator Stefan Evers (CDU) muss an vielen Stellen sparen, hatte aber 100 000 Euro für ein Rechtsgutachten übrig, das eine längst geklärte Frage beantworten soll. Dass die Vergesellschaftung profitorientierter Wohnungskonzerne nach Artikel 15 des Grundgesetzes rechtlich möglich, angemessen und finanziell ist, hat eine vom Senat selbst eingesetzte Expertenkommission bereits 2023 festgestellt.

Schon Evers' Auswahl der beiden Gutachter zeigt, in welche Richtung es gehen sollte: Die Kanzlei Redeker Sellner Dahs hat für Wohnungsunternehmen gegen den Berliner Mietsdeckel geklagt und Greenberg Traurig hat Vonovia und Deutsche Wohnen bei ihrer Mega-Fusion beraten. „Das ist ungefähr so, als ob man den Anwalt von Pablo Escobar beauftragt, ein Gutachten dazu zu machen, ob Drogenhandel illegal ist“, kommentiert Damiano Valgolio, rechtspolitischer Sprecher der Linkenfraktion.

Das Gutachten kommt denn auch zum erwarteten Ergebnis: Die Vergesellschaftung sei unzulässig, weil es in der Berliner Verfassung keine Entsprechung zum Grundgesetz-Artikel 15 gebe und weil jener Artikel nur die Vergesellschaftung von Grund und Boden, Naturschätzen und Produktionsmitteln benenne, nicht aber die von Immobilien. Zudem müsste zum Verkehrswert entschädigt werden.

Das sind weit hergeholt Rechtsauffassungen, die bereits von der Expertenkommission verworfen wurden. Bei Enteignungen kann die Entschädigung im Interesse der Allgemein-

Foto: Christian Muhrbeck



Offenbar nicht gut genug: Nachdem die Berliner Regierung die Arbeit einer von ihr berufenen Gutachterkommission zur Enteignung 2023 vorgestellt hatte (siehe Bild), legt sie nun eine zweite Studie vor



„Dreiste Steuerver-schwendung“, sagt der Linken-Abgeordnete Niklas Schenker über das neue Gutachten

heit deutlich unter dem (möglicherweise spekulationsgetriebenen) Verkehrswert liegen. Immobilien sind im deutschen Rechtssystem immer mit dem Grund und Boden verbunden. Und selbstverständlich gilt auch in Berlin das Grundgesetz der Bundesrepublik. „Das ist einfach nur eine dreiste Steuerverschwendug“, sagt der Linken-Baupolitiker Niklas Schenker über das Gutachten. Es passt auch ins Bild der offensichtlichen Verschleppungstaktik der CDU. Nach langem Herumbasteln hat die Senatskoalition im Dezember den Entwurf eines Vergesellschaf-

tungsrahmengesetzes vorgelegt. Es zieht sehr enge Grenzen für Vergesellschaftungen und nennt den Verkehrswert als Ausgangspunkt für die Entschädigungssumme. „Das Gesetz ermöglicht keine Enteignung“, bilanzierte CDU-Fraktionschef Dirk Stettner gegenüber der taz. Es soll auch erst zwei Jahre nach dem Beschluss in Kraft treten und vorher noch vom Bundesverfassungsgericht überprüft werden. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ nennt den Gesetzentwurf „Pseudo-Politik“. Jens Sethmann



Seine Schnapschüsse
kann man mit ein paar
erklärenden Zeilen
(Ort nicht vergessen!)
hier hochladen:
schoener-wohnen-ohne-dich.de

GALERIE DER IMMOBILIENABSURDITÄTEN Mit einem Schuss Sarkasmus

Unverschämte Wohnungsanzeigen, zugemauerte Küchenfenster oder unfreiwillig komische Bauschilder vor Luxusresidenzen – solchen Dingen begegnet man in Berlin fast täglich. Auf der Plattform „Schöner wohnen ohne dich“ sind einige dieser schrägen Beispiele eines wildgewordenen Wohnungsmarktes zu sehen. Das Motto: Es tut sich etwas in Deutschland. Alles wird größer und schöner, nur eben ohne die Mieter:innen, die früher da gewohnt haben. „Diese Erfahrung wollten wir sichtbar machen“, erklärt Matthias Weinzierl von der „Kampagne Mietenstopp“, der die digitale Galerie initiiert hat. Etwa 60 Fotos sind bisher eingestellt, die meisten aus Berlin und München. Vom Wohnhaus im Wedding, das einem Glaspalast weichen musste über ein Klingelschild mit sehr vielen Leerstellen bis hin zum teuersten Haus Deutschlands, einer 70 Millionen Euro teuren Luxusvilla auf der Insel Schwanenwerder am Wannsee reicht die Palette. Ein Schuss Sarkasmus ist immer dabei, aber manchmal hilft eben nur Humor, etwa wenn die Luxussanierung in Neukölln einen Balkon ohne Balkontür geschaffen hat. Man könne ja „rausklettern“, sagt der Makler.

bl

BMV untersucht 500 Eigenbedarfsfälle

Wer sich wehrt, hat eine Chance

Skurril: Auch die Unterbringung einer umfangreichen Puppensammlung kann als Teil einer Eigenbedarfsbegründung herhalten



Eigenbedarfskündigungen sind längst kein Randphänomen mehr. Seit 2020 verzeichnet der Mieterverein 8000 Beratungen zu Eigenbedarfskündigungen, also ungefähr 2000 pro Jahr. In mehr als der Hälfte aller Kündigungsfälle, die an die BMV-Rechtsberatung herangetragen werden, lautet die Begründung: Eigenbedarf. „Was wir aktuell erleben, ist die Ernte des Umwandlungsbooms der 2010er

Jahre“, erläutert BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Zwischen 2010 und 2021 waren in Berlin plötzlich sehr viele Mietwohnungen in Einzel-eigentum umgewandelt worden. Gründe waren die Finanzkrise von 2008 und niedrige Zinsen, die Geld-anleger zum Umstieg auf Immobilien verleitete. Das „Betongold“ versprach eine sichere Anlage und hohe Rendite. Die Kündigungssperrenfristen der damals erstmalig verkauf-

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist für Mieter:innen ein Horror-Szenario. Es ist noch nicht lange her, dass die gängige Rechtsprechung kaum die Hoffnung zuließ, die gekündigte Wohnung vielleicht doch behalten zu können. Doch mit der steigenden Zahl von Eigenbedarfskündigungen begannen auch die Gerichte genauer hinzusehen. Nicht mehr jede noch so absurde Begründung für den Eigenbedarf wird von den Richtern durchgewunken. Eine Auswertung des Berliner Mietervereins (BMV) zu den Eigenbedarfsfällen der letzten Jahre zeigt: Inzwischen gehen mehr Prozesse zugunsten der Mieter:innen aus als zugunsten der Eigentümer:innen. Sich gegen eine Eigenbedarfskündigung zu wehren, hat Aussicht auf Erfolg. Gleichwohl muss die Politik dringend handeln und den Eigenbedarf stark einschränken.

ten Eigentumswohnungen laufen nun aus. Prompt steigt die Zahl der Eigenbedarfskündigungen. „Für viele Mieter:innen in umgewandelten Wohnungen ist deshalb die Gefahr des Wohnungsverlustes hoch“, stellt Sebastian Bartels fest. Wie viele Eigenbedarfskündigungen es in Berlin gibt, wird nirgends statistisch erfasst. Der BMV schätzt auf Grundlage von Senatszahlen, dass bei den Berliner Amtsgerichten im

Jahr 2024 mindestens 3000 eigenbedarfsbedingte Räumungsklagen eingegangen sind. Weil aber längst nicht jede Eigenbedarfskündigung vor Gericht landet, dürfte ihre Zahl um ein Vielfaches höher liegen. Sie übersteigt ganz sicher auch deutlich die Zahl der Betroffenen, die sich an den Mieterverein wenden. „Zu uns kommen nur die Wehrhaften“, sagt der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch. Viele Betroffene stecken dagegen den Kopf in den Sand und lassen sich in dem Glauben, gegen Eigenbedarf sowieso keine Chance zu haben, für geringe Abfindungssummen aus der Wohnung herauskaufen.

„Für Mieterinnen und Mieter ist eine Eigenbedarfskündigung der Super-GAU“, so Tietzsch. Mit einem einzigen Brief kann ihnen der Lebensmittelpunkt genommen werden. Selbst mit läppischen Eigennutzungswünschen ist es Vermieter:in-

Berechtigtenkreis wurde immer weiter ausgedehnt

nen möglich, das elementare Wohnrecht auszuhebeln. Vermieter:innen können zudem nicht nur für sich selbst Eigenbedarf geltend machen, sondern auch für Familienangehörige und zum Haushalt gehörende Personen. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs hat im Laufe der Jahre diesen Berechtigtenkreis immer weiter ausgedehnt. So zählen nicht nur Ehepartner, Kinder und Eltern zu den Familienangehörigen. Es darf auch für Geschwister, leibliche Nichten und Neffen Eigenbedarf angemeldet werden, sogar für einen Schwager, sofern ein besonders enger Kontakt besteht. Zu den Haushaltsgeschäftlichen können auch Pflegekräfte, Haushaltshilfen oder Kindermädchen zählen.

Wenn Mieter:innen sich gegen so eine Kündigung zur Wehr setzen wollen, müssen sie sich nicht nur aufwendig gegen den behaupteten Eigenbedarf rüsten, sondern gleichzeitig sicherheitshalber nach einer anderen Wohnung suchen. Es besteht keinerlei Waffengleichheit –

Erste Hilfe: Was tun bei einer Eigenbedarfskündigung?

Liegt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs im Briefkasten, sollte man nicht in Panik verfallen, sondern das Schreiben genau prüfen – am besten mit der Rechtsberatung des BMV. So wird oftmals eine falsche Kündigungsfrist angegeben. Damit ist die Kündigung formal unwirksam.

Ohne anwaltlichen Rat sollte man nicht auf eine Kündigung reagieren. Die Gefahr, sich unbedacht in eine schlechtere Rechtsposition zu manövrieren, ist groß. Niemals sollte man

voreilig ein Angebot zur Mietaufhebung annehmen. Die Geldsummen, die als Abfindung („Herauskauf“) angeboten werden, sind – auch wenn sie zunächst verlockend erscheinen – meist viel zu gering, um die Folgekosten für den Umzug, die höhere Miete in der neuen Wohnung, längere Arbeitswege und so weiter auszugleichen.

Hat das Gericht dem Eigenbedarf stattgegeben, sollte man sich die Frist für einen Härteeinwand notieren und sie dann – spätestens zwei Monate vor ▶

da ist es nicht verwunderlich, dass viele den Kampf scheuen. Wenn man sich aber wehrt, sind die Chancen, die Wohnung zu behalten, gar nicht so schlecht. Das hat eine BMV-Untersuchung von 551 Eigenbedarfssällen vorrangig aus den Jahren 2022 und 2023 ergeben. Gerichtsverfahren endeten in 24 Prozent der Fälle mit einem Erfolg der Mieter:innen, nur 13 Prozent wurden von der Eigentümerseite gewonnen. Es ist für Mietende also deutlich wahrscheinlicher, einen Prozess zu gewinnen als zu verlieren. Doch die meisten Verfahren, 62 Prozent, enden mit einem Vergleich, in

dem beide Seiten Abstriche machen mussten. Je nach Sachlage fallen Vergleiche sehr unterschiedlich aus. Häufig ziehen Mieter:innen gegen eine Abfindungszahlung aus. Die Krux: Wenn man keine vergleichbare neue Wohnung findet, fühlt sich ein solcher Vergleich wie eine Niederlage an. Die Auswertung der 551 Akten des BMV hat ergeben, dass es bei jeder zweiten Eigenbedarfskündigung schon vorher mietrechtliche Streitigkeiten gab. Jede fünfte Eigenbedarfskündigung wird nach Auseinandersetzungen über die Miethöhe ausgesprochen. Das kann auf eine

■ BMV-Untersuchung „Eigenbedarf – Verteidigung zahlt sich aus“ unter: www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/neue-auswertung-eigenbedarf-verteidigung-zahlt-sich-aus.htm

Erfreulich: Die Richterin lädt auch die Begünstigten der Eigenbedarfskündigung zum Termin – um sie als Zeugen zu vernehmen



► Auslaufen des Mietverhältnisses – unbedingt einhalten. Es ist ratsam, alles, was als Härtegrund in Frage kommt, zu erwähnen: Verwurzelung im Wohnumfeld, Krankheit, Gebrechlichkeit, geringes Einkommen und die erfolglose Suche nach Ersatzwohnraum. Die Wohnungssuche sollte man genau dokumentieren: alle Bewerbungen, Ablehnungen und Anfragen, auch wenn sie von Vermieter:innen gar nicht beantwortet wurden. Härteinwände können ein gewichtiges

Pfund sein, wenn man sich gegen eine Kündigung wehren muss. Zur Vorsorge ist eine rechtzeitige Mitgliedschaft im Mieterverein oder der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung angeraten, denn beides greift erst bei Fällen, die nach einer Wartefrist von drei Monaten ab Beitritt auftreten. Mieter:innen in Eigentumswohnungen sollten besondere Umsicht walten lassen, denn die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung ist bei ihnen ungleich höher.
js

Auch die Absicht, eine Wohnung mit einer anderen zusammenzulegen, um dort mit der Familie zu leben, gilt als berechtigter Grund – ebenso wie der Wunsch, seine Wohn- und Arbeitsstätte im selben Haus zu haben, um dort Geschäftspartner in wohnlicher Atmosphäre empfangen und bewirken zu können. Ein Vermieter hat erfolgreich eine Eigenbedarfsklage durchgesetzt mit der Begründung, er wolle sich ein Arbeitszimmer einrichten, ein Au-pair-Mädchen als Betreuerin für den Sohn aufnehmen und eine umfangreiche Puppensammlung in der Wohnung unterbringen. Auch eine zukünftige Familienplanung kann vorgebracht

Soziale Belange spielen keine Rolle

werden. Ein Vermieter begründete den Eigenbedarf damit, dass er seiner Tochter ermöglichen wolle, in der Wohnung mit ihrem Lebensgefährten eine Familie zu gründen.

Eigentümer:innen dürfen ihren Eigenbedarf auch „dramatisieren“: Ihre Begründung wird für die Gerichte dadurch nicht unwirksam. Sie brauchen auch nicht zu erklären, warum sie es ausgerechnet auf die Wohnung der Person mit dem ältesten Mietverhältnis und der niedrigsten Miete abgesehen haben. Zu einer Auswahl, die soziale Belange in die Entscheidung miteinbezieht, sind Vermieter:innen nicht verpflichtet. Sie müssen lediglich, sofern während der Kündigungsfrist eine andere Wohnung im Haus frei wird, diese den gekündigten Mieter:innen anbieten.

Bei so viel richterlichem Wohlwollen haben so manche Eigentümer:innen offenbar den Eindruck gewonnen, dass Eigenbedarf ein bequemes Mittel ist, um Mieter:innen loszuwerden, und geben sich mit ihren Legenden gar keine Mühe mehr. Und tatsächlich scheitern sie nur in seltenen Fällen. Zu weit ging eine Eigenbedarfskündigung für die Familiengründung eines Vermieter-Enkels: Der junge Mann musste vor Gericht eingestehen, noch nicht einmal eine feste Freundin zu haben. Aber auch

missbräuchliche Kündigung hindeuten. Sebastian Bartels weiß von Vermieter:innen, die ihren Mieter:innen sehr offen sagen, sie sollten der Miet erhöhung besser zustimmen, ansonsten könnte Eigenbedarf in Betracht kommen. Eine solche Vorgeschichte ist zwar noch kein Beweis für ei-

dass der Eigenbedarf vorgeschoben ist. Eigentlich müssen Vermieter:innen ihren Eigenbedarf „vernünftig und nachvollziehbar“ begründen. Die Gerichte stellen daran aber nur sehr niedrige Anforderungen. Schon der Wunsch nach einer größeren (oder auch kleineren) Wohnung genügt als

Unzulässig: Die gekündigte Wohnung wird kurzerhand in ein lukratives Feriendomizil umgewandelt



■ BMV-Info Nr. 67 „Die Eigenbedarfskündigung“:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-67-die-eigenbedarfskuendigung.htm

ne „Rache kündigung“ – ein unter Jurist:innen gebräuchlicher Begriff. „Aber da fragen manche Richter schon mal genauer nach“, berichtet Rainer Tietzsch. Die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung wächst zudem nach einem Verkauf des Hauses oder der Wohnung. Bei jedem achten ausgewerteten Fall gab es in den drei Jahren vor der Kündigung einen Eigentümerwechsel. Bei mindestens jedem zehnten Fall gab es einen konkreten Verdacht,

Begründung. Die Gerichte folgen dabei der Selbsteinschätzung der Eigentümer:innen, was sie für sich als angemessenen Wohnbedarf ansehen. So wurde die Kündigung einer 125-Quadratmeter-Wohnung für einen 22-jährigen Sohn, der ein Studium beginnen will, durchgewunken. Es darf auch gekündigt werden, wenn die Vermieter:innen die Wohnung nur als Zweitwohnung für Familienbesuche nutzen wollen, selbst wenn es nur um wenige Wochen im Jahr geht.



Dreist:
Mancher Eigentümer
macht bei gleich
mehreren seiner
Mieter:innen
Eigenbedarf geltend

bei völlig unglaublichen Gründen können sich Mieter:innen niemals sicher sein: „Man kann als Mieter nicht einschätzen, ob das Gericht dem Eigenbedarf glaubt oder nicht“, ist die Erfahrung von Rainer Tietzsch. „Es gibt Fälle, wo klar ist: Da wird gelogen. Aber es wird so geschickt gelogen, dass man es nicht nachweisen kann.“

Vorgetäuschter Eigenbedarf ist schwierig nachzuweisen

In 44 Prozent der vom BMV untersuchten Fälle haben die Eigentümer:innen für sich selbst Eigenbedarf angemeldet. Da ist es schwieriger, einen vorgeschobenen Bedarf zu beweisen, als wenn der Eigenbedarf für Verwandte ausgesprochen wird, denn diese können vom Gericht als Zeug:innen geladen werden. In 24 Prozent der Fälle ist es ein Kind, in 6 Prozent sind es Eltern, die die Nutznießer der gekündigten Wohnung werden sollen. Ob die Begünstigten dann tatsächlich einziehen, steht noch auf einem anderen Blatt. Im Nachhinein einen vorgetäuschten Eigenbedarf aufzudecken, ist schwierig. „Die meisten Mieter:innen sind nach einer Räumung so am Ende, dass sie es nicht schaffen, dem möglicherweise vorgeschobenen Eigenbedarf nachzugehen“, sagt BMV-Geschäftsführer

Wibke Werner. Selbst wenn man mit detektivischer Arbeit herausfindet, dass in der geräumten Wohnung gar nicht wie angekündigt die Tochter des Eigentümers wohnt, bleiben dem Eigentümer noch Schlupflöcher: Der Eigenbedarf kann wundersamerweise zwischenzeitlich entfallen sein. Wenn die Tochter tatsächlich eingezogen ist – und sei es nur für ein paar Monate – geht man davon aus, dass der Eigenbedarf zum Zeitpunkt der Kündigung vorhanden war. „Auch wenn der Ver-

Schwer beweisbar:
*Im Gefolge eines Streits – zum Beispiel
über den Mietpreis – erfolgt
gelegentlich eine „Rache kündigung“*



BMV: Eigenbedarf muss eingeschränkt werden

„Eigenbedarfskündigungen sind ein strukturelles Problem“, sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Der Mieterverein sieht deshalb großen Handlungs- und Reformbedarf. Er fordert, dass auf angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin beim Erwerb bewohnter Wohnungen Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. So würde der „gekaufte Eigenbedarf“, also der Kauf einer vermieteten Wohnung mit der Absicht, die Mieter:innen auf die Straße zu setzen, beendet.

Eigenbedarfskündigungen generell zu verbieten, dürfte aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich sein. Der Personenkreis, für den Eigenbedarf geltend gemacht werden darf, sollte dem BMV zufolge auf Verwandte ersten Grades eingeschränkt werden, also auf Kinder und Eltern. Die Karentzeit für Eigenbedarfskündigungen sollte nicht nur ab dem erstmaligen Verkauf der Wohnung, sondern auch nach jedem Eigentümerwechsel gelten. Auch später einziehende Mieter:innen sollten also unter die Schutzfrist fallen. Damit Mieter:innen vorgewarnt sind, sollte in jedem Mietvertrag ein Hinweis stehen, wenn es sich um eine Eigentumswohnung handelt.

Der BMV fordert außerdem, dass die Härtegründe der Mieter:innen bereits frühzeitig auf Ebene der Tatbestandsmerkmale geprüft werden und nicht erst am Ende im Zuge der Interessenabwägung. Die unklare Frage, ab wie vielen erfolglosen Bemühungen um Ersatzwohnraum ein berechtigter Härtegrund besteht, müsste gesetzlich festgelegt werden. Per Gesetz sollte auch geregelt werden, dass dieser Härtegrund für Geringverdienende von vornherein besteht, wenn die Stadt offiziell einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat. So erspart man den Mieter:innen das mühsame und sinnlose Schreiben von unzähligen aussichtslosen Bewerbungen, nur um nachzuweisen, dass der Markt für bezahlbare Wohnungen leer gefegt ist – was ohnehin alle wissen.

Damit niemand wegen Eigenbedarfs in die Wohnungslosigkeit geräumt wird, sollen nach Vorstellung des BMV Mieter:innen, die auch nach intensiver Suche keinen Ersatzwohnraum gefunden haben, trotz eines Räumungsurteils in ihrer Wohnung bleiben oder vorübergehend wieder dorthin eingewiesen werden können.

js

■ Selbsthilfe-Netzwerk „AG Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ (E3K): www.wem-gehoert-kreuzberg.de/index.php/bleibe-n

dacht naheliegt, dass die Tochter eine Strohmieterin war, ist das schwierig nachzuweisen“, moniert Wibke Werner.

Manchmal kommt aber auch der Zufall zu Hilfe – wie in diesem krasen Fall, der nach einer langen Vorgeschichte demnächst vor Gericht landen wird: Im Juli 2021 kündigte ein in der Schweiz lebender Musiker der Mieterin einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Friedenau wegen Eigenbedarfs. Weil er aber nicht einmal angegeben hatte, für wen er den Eigenbedarf geltend machen wollte, war die Kündigung formal unwirksam. Ein Jahr später sprach der Musiker eine neue Eigenbedarfskündigung aus, diesmal formal korrekt. Die Mieterin nahm daraufhin eine äußerst geringe Entschädigung von 1000 Euro an und zog im Juni 2023 zur Untermiete nach Treptow-Köpenick. Später fand sie – wieder zur Untermiete – eine Bleibe in Friedenau.

Zurück in ihrer alten Wohnumgebung entdeckte sie, dass der Musiker ihre alte Wohnung als Ferienapartment vermietet. Der Eigentü-

Unverzichtbar:
Eine „Härte“ begründet man am besten mit schriftlichen Nachweisen, zum Beispiel Wohnungsbewerbungen



mer gilt sogar als Airbnb-Premium-Host. Und weil er die Zweckentfremdung offiziell angemeldet hatte, ist der Sachverhalt auch im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg aktenkundig. Mit Unterstützung des Berliner Mietervereins klagte die Mieterin deshalb im Januar 2025 auf Wiedereinräumung des Besitzes an der Wohnung, also darauf, zu den alten Bedingungen wieder in ihre frühere Wohnung einziehen zu können. Da

können Mieter:innen aber immerhin Schadensersatz verlangen. Dazu gibt es schon einige Urteile. Den Mieter:innen steht in der Regel ein Ersatz der Umzugskosten und ein Ausgleich der höheren Miete in der neuen Wohnung zu. Im Einzelfall sind auch weitere Schadensersatzansprüche denkbar. So hat das Landgericht Berlin II einem ausgezogenen Mieter die Differenz zwischen seiner alten und der höheren neuen Miete der wiedervermieteten Wohnung zugesprochen, also den Gewinn aus der teureren Neuvermietung (LG Berlin II vom 28. Februar 2024 – 66 S 178/22). Den Verlust der alten Wohnung, der Nachbarschaft und des gewohnten Kiez kann das für viele Betroffene aber selten wettmachen.

Vorgetäuschter Eigenbedarf ist auch eine Straftat, also nicht nur eine zivilrechtliche Angelegenheit, in der Eigentümer:innen und Mieter:innen gegeneinander prozessieren, sondern auch eine Tat, die vom Staat verfolgt wird. „Mir ist aber kein einziger solcher Fall bekannt“, sagt Rainer Tietzsch. Das Problem dabei ist, dass die Staatsanwaltschaft eine vorsätzliche Täuschungsabsicht nachweisen muss. „Man bräuchte dazu mal ein Urteil“, meint Sebastian Bartels. „Das würde sich unter Vermieter:innen dann schnell herumsprechen.“ Jens Sethmann

Vielköpfig: Nicht nur die allernächsten Verwandten kommen als Begünstigte eines Eigenbedarfs in Betracht



Wird die Täuschung nachgewiesen, winkt Schadensersatz

es hier keine dauerhaften Mieter gibt, stehen die Chancen auf Rückkehr nicht schlecht. Möglicherweise muss der Eigentümer noch den Erlös aus der Ferienvermietung herausgeben. Die Gerichtsverhandlung soll im Februar 2026 stattfinden.

„Zu einer Wiedereinräumung des Besitzes gibt es bisher keine Urteile“, sagt Rainer Tietzsch. Der Grund: In den allermeisten Fällen von vorgeschaubtem Eigenbedarf ist die Rückgabe der Wohnung nicht möglich, denn dort ist eine andere Mietpartei nichtsahnend eingezogen, die man nicht wieder vor die Tür setzen kann.

Wenn es gelingt, einen vorgeschaubten Eigenbedarf nachzuweisen,

ERHÖHUNGEN BEI INDEXMIETEN

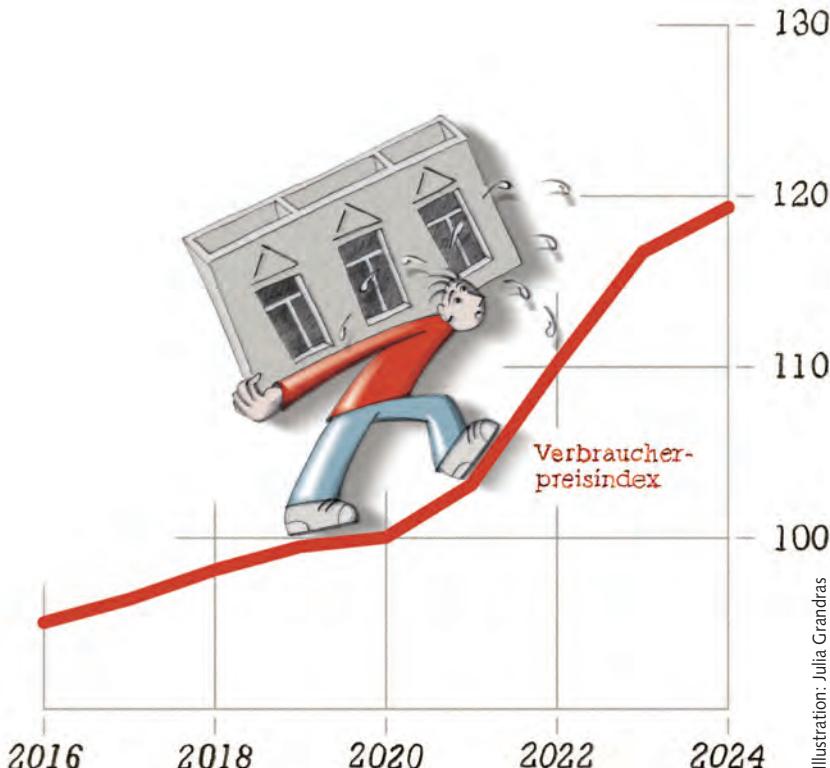
Kleine Lösung keine Lösung

Die Indexmiete wird häufig von Vermieter:innen eingesetzt, die so die ortsübliche Vergleichsmiete und Kappungsgrenzen überschreiten wollen. Doch nun will Bundesjustizministerin Hubig die Indexmieten begrenzen.



Foto: BMV

„Bei hoher Inflation steigen die Mieten so, dass die Haushalte nicht mithalten können“: Wibke Werner, BMV-Geschäftsführerin



gen Schreiben um 25 oder sogar 30 Prozent steigt. Solche Erhöhungen sind für viele Mieter:innen existenzbedrohend. Hinzu kommt ein systemischer Effekt: Obwohl Indexmiet erhöhungen sich nicht am Mietspiegel orientieren, fließen sie in dessen Fortschreibung ein und treiben so mittelbar die ortsübliche Vergleichsmiete nach oben. In Zeiten hoher Teuerungsraten wie in den vergangenen Jahren verschärft sich die Dynamik der steigenden Mieten zusätzlich. Zwar gilt zu Beginn eines

Indexmieten sind die schlechteste Vertragsform

Mietverhältnisses auch bei Indexmieten die Mietpreisbremse, sodass die Ausgangsmiete höchstens zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen darf, doch dieser Schutz greift nur einmal. In den Folgejahren können Indexanpassungen die Miete weit über dieses Niveau hinaus ansteigen lassen.

Vor diesem Hintergrund bewertet der Berliner Mieterverein Indexmietverträge als die schlechteste Vertragsform für Mieter:innen und fordert seit Langem klare gesetzliche Grenzen. Unterstützung erhält er nun durch die Pläne von Bundesjustizministerin Hubig, die Höhe von Indexmiet erhöhungen auf maximal 3,5 Prozent pro Jahr zu begrenzen. Eine solche Deckelung würde zumindest extreme Ausschläge dämpfen.

Immer mehr Ratsuchende mit Indexmietverträgen wenden sich an den Berliner Mieterverein, weil sich eine Vertragsform, die auf den ersten Blick als transparent erscheint, in der Realität häufig als erhebliche finanzielle Belastung erweist. Während klassische Mieterhöhungen an die ortsübliche Vergleichsmiete und die gesetzliche Kappungsgrenze gebunden sind, orientiert sich die Indexmiete ausschließlich am Verbraucherpreisindex und damit unmittelbar an der allgemeinen Teuerungsra-

Indexerhöhungen dürfen kumuliert berechnet werden

te. „Wir beobachten eine deutliche Zunahme dieser Vertragsform“, erklärt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. „Das Problem ist, dass bei hoher Inflation die Mieten in einem solchen Tempo steigen, dass Haushalte nicht mithalten können.“ Während in Berlin Mieterhöhungen nach § 558 BGB innerhalb von drei Jahren auf maximal 15 Prozent begrenzt sind, können die Mieten bei Indexverträgen deutlich schneller wachsen – es muss lediglich zwischen zwei Anpassungen mindestens ein Jahr liegen. Besonders problematisch ist, dass Vermieter:innen unterlassene Anpassungen über mehrere Jahre kumuliert nachholen können. In der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins häufen sich Fälle, in denen die Nettokaltmiete mit einem einzi-

Bundes-►
ministerin Hubig
will die Index-
mieterhöhungen
deckeln, doch das
verhindert nur die
extremen Ausschläge

Haus und Grund pro Index

Dass die derzeitige Rechtslage vor allem Vermieter:innen begünstigt, zeigt die begeisterte Reaktion des Immobilienverbands Haus und Grund auf ein Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte, wonach bei Indexmieten auch Erhöhungen oberhalb von 15 Prozent in drei Jahren rechtlich zulässig sind und lediglich die Grenze des Mietwuchers einzuhalten ist. *stk*

Foto: pa/dts-Agentur

fen, geht dem Berliner Mieterverein jedoch nicht weit genug. Im Prinzip müsste die Indexmiete für neue Mietverhältnisse ganz ausgeschlossen werden, was eine zügige Reform des Mietrechts erfordert.
Stefan Klein



MIETER:INNENINITIATIVE FRIEDRICHSHAIN GEGEN VERDRÄNGUNG

„Jetzt können sich viele die Miete nicht mehr leisten“

Seit Ende 2024 kämpft die Initiative „Friedrichshain gegen Verdrängung“ gegen die Folgen der auslaufenden Sozialbindungen. Das MieterMagazin hat mit Kirsten und Anna* über ihr Anliegen gesprochen.

Anna und Kirsten ►
von der Initiative im Gespräch mit dem MieterMagazin

■ Die monatlichen Treffen sind offen für alle Nachbar:innen.
Kontakt: fhain-verdraengung@riseup.net

Die Gerichte haben die Unrechtmäßigkeit des Padovicz'schen Vorgehensweise bestätigt:

LG Berlin II vom 12. Februar 2024
– 67 S 291/23
AG Kreuzberg vom 2. Dezember 2025
– 15 C 5068/24
LG Berlin II vom 1. Dezember 2025
– 66 S 118/24

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

*Namen der Redaktion bekannt



Fotos: Nils Richter

MieterMagazin: Du hast kürzlich einen Prozess gegen deinen Vermieter gewonnen, Anna! Kannst du kurz erklären, um was es ging und warum du unter einem Pseudonym erscheinen möchtest?

Anna: Ich wohne in einem Haus von Padovicz (ein berlinweit bekannter und umstrittener Immobilieninvestor – Anmerkung der Redaktion). Mit Auslaufen der Förderung Ende Juli 2025 sollte sich meine Miete auf einen Schlag fast verdoppeln. So steht es in meinem Mietvertrag. Aber diese Staffelvereinbarung ist ein klarer Verstoß gegen den Fördervertrag mit dem Land Berlin. Das hat das

Amtsgericht bestätigt. Statt 1016 Euro muss ich nun 521 Euro kalt zahlen. Ich möchte anonym bleiben, weil es Einschüchterungsversuche gibt.

MieterMagazin: Könnt ihr erzählen, wie es zur Gründung der Initiative gekommen ist und was eure Ziele sind?

Anna: Wir erleben hier seit einigen Jahren eine Welle an auslaufenden Sozialbindungen. Dagegen wollten wir uns als Nachbar:innen zusammenschließen, denn gemeinsam sind wir stärker! Im November 2024 haben wir erstmals zu einer Mieter:innenversammlung eingeladen. Nach dem Vorbild unserer Schwesterninitiative „Pankow gegen Verdrängung“ wollten wir gemeinsam dafür kämpfen, dass wir alle bleiben können. Es ist erschreckend, wie wenig das Thema auf der politischen Agenda steht. Daher suchen wir das Gespräch mit Politiker:innen und tragen den Missstand auch immer wieder in die Bezirksverordnetenversammlung.

Kirsten: Ich selber bin gar nicht direkt betroffen. Ich wohne nicht in einem geförderten Haus. Aber ich erlebe, wie meine Nachbar:innen

durch Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen verdrängt werden. Viele haben große Angst und fühlen sich alleine gelassen. Es gibt ein großes Bedürfnis nach Aus-



tausch und Unterstützung. Das haben wir deutlich bei unseren Haustürgesprächen gemerkt. Wir haben an insgesamt 27 Häusern geklingelt und mit den Bewohner:innen Gespräche über ihre Mietsituation geführt. Alleine in den Jahren 2024/25 sind rund 2600 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Viele können sich die Miete nun nicht mehr leisten.

Anna: Das Schlimme ist, dass viele Menschen gar nicht die Möglichkeit haben, sich zu wehren. Beispielsweise sind von dem Trick mit der Staffelmietvereinbarung etliche Padovicz-Mieter:innen betroffen. Wer klagt, muss bis zur Gerichtsentscheidung die höhere Miete zahlen. Das können viele nicht stemmen. Ich habe mich ein halbes Jahr alleine herumgeschlagen. Von Anwälten habe ich ganz verschiedene Auskünfte bekommen.

MieterMagazin: Wie arbeitet ihr konkret?

Kirsten: Wir begleiten die Prozesse, gehen zu Demos und haben Musterschreiben an die Hausverwaltung zu Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen entworfen und verteilt. Außerdem laden wir in regelmäßigen Abständen zu einem Mieter:innencafé ein. Zurzeit kommen 10 bis 15 Leute zu unseren regelmäßigen Treffen. Wir wollen natürlich noch größer werden. Je mehr Aktive mitmachen, desto mehr Druck können wir ausüben. Wir brauchen eine politische Lösung für das Problem der auslaufenden Sozialbindungen!

Interview: Birgit Leiß

BALKONSOLARANLAGEN

Hohe Hürden bei den Landeseigenen

Seit die Preise für kleine Balkonsolaranlagen deutlich gefallen sind, wollen immer mehr Berliner:innen ihren eigenen Strom erzeugen. Doch obwohl vom Land erwünscht, stoßen sie bei den landeseigenen Unternehmen auf Widerstand und Hindernisse.

Ein rbb24-Bericht zeichnet ein deutlich kritisches Bild der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU), die beim Ausbau von Balkonkraftwerken weit hinter den politischen Zielen zurückbleiben. Obwohl kleine Solaranlagen rechtlich privilegiert sind und durch Landesprogramme gefördert wurden, genehmigten die sechs landeseigenen Unternehmen in den vergangenen zwei Jahren zusammen nur 98 Anlagen. Kritiker:innen werten dies als faktische Verweige-

obwohl Balkonkraftwerke technisch vergleichsweise einfach zu installieren sind.

Damit unterlaufen die landeseigenen Vermieter nicht nur Klimaziele, sondern berühren auch soziale Aspekte, da gerade Mieter:innen mit geringen Einkommen von selbst erzeugtem Strom auch finanziell profitieren könnten. Insgesamt entsteht der Eindruck, dass öffentliche Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung für Klimaschutz und Interessen der Mieter:innen hier nicht ausreichend wahrnehmen.

Der Verein Balkon.Solar e.V. hat seit einiger Zeit eine neue Vorgehensweise der LWU beobachtet. Statt pauschal Balkonsolaranlagen abzulehnen, wird die Zustimmung zur Installation an zahlreiche, oft stark überzogene Auflagen geknüpft. Voraussetzung sei zunächst immer, dass keinerlei bauliche Veränderungen an der Bausubstanz erfolgen, andernfalls kann eine erteilte Genehmigung sofort widerrufen werden. Der optische Gesamteindruck des Gebäudes darf nicht beeinträchtigt werden, weshalb vorab eine Fotomontage oder Visualisierung der

geplanten Anlage vorzulegen ist. Eingriffe in die Hauselektrik sind unzulässig und müssen durch eine fachliche Einschätzung eines Elektrikers ausgeschlossen werden. Zudem ist die statische Tragfähigkeit des Balkons nachzuweisen, etwa durch eine Bescheinigung eines Statikers, um eine Überlastung sicher auszuschließen. Auch den Brandschutz wollen die Unternehmen nachgewiesen sehen und fordern eine entsprechende Bestätigung durch den installierenden Elektriker oder die installierende Elektrikerin. Schließ-

Berechnungen, Bescheinigungen, Bestätigungen ...

lich soll auch noch eine Berechnung zur möglichen Blendwirkung vorgelegt werden, um sicherzustellen, dass geltende Grenzwerte eingehalten werden. Datenschutzrechtliche Bedenken, etwa im Zusammenhang mit möglichen Überwachungsaspekten, sind durch geeignete Unterlagen auszuräumen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Anlage müssen Mieterinnen und Mieter selbst tragen, außerdem muss der Vermieter von möglichen Schadensersatzansprüchen Dritter freigestellt werden, da andernfalls ebenfalls ein Widerruf der Zustimmung droht. Ihre Auflagen handhaben die LWU sehr restriktiv. Balkon.Solar rät betroffenen Mieter:innen, sich gegen schikanöse Auflagen zu wehren.

Stefan Klein



Fotos: Nils Richter



Ein Rechtsanspruch auf den Einbau

Seit Oktober 2024 gelten Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“) gesetzlich als privilegierte bauliche Veränderungen, für die Mieter:innen grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf Zustimmung durch den Vermieter haben. Ein Verbot darf nur in außergewöhnlichen Ausnahmefällen erfolgen, zum Beispiel wenn ernsthafte Sicherheitsrisiken bestehen oder das äußere Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt würde. Das heißt: Vermieter:innen können eine Installation nicht pauschal untersagen, sondern müssen konkrete, rechtlich tragfähige Gründe vorbringen, wenn sie diese ablehnen wollen. Die Berechtigung dieser Gründe und Auflagen sind, notfalls vor Gericht, überprüfbar.

Und das erfolgreich: Ein Mieter aus Aachen setzte sich jüngst mit Hilfe der Deutschen Umwelthilfe (DUH) erfolgreich gegen die starre Haltung und unverhältnismäßigen Forderungen zur Wehr, darunter Windlastgutachten, statische Berechnungen und die Heranziehung der Norm für Vertikalverglasung. Infolge der Klage erklärte Vonovia vor Gericht nun uneingeschränkt ihre Zustimmung, womit der Rechtsstreit im Sinne des Mieters und zulasten von Vonovia beendet wurde. *stk*

rungshaltung und sprechen von einer „Blockade der Energiewende im eigenen Wohnungsbestand“. Besonders problematisch ist, dass es sich um Unternehmen handelt, die dem Land Berlin gehören und daher eine Vorbildrolle einnehmen müssten. Stattdessen berichten Mieter:innen von hohen Hürden, langen Verfahren und umfangreichen Auflagen,

Die Landeseigenen ►
Wohnungsunternehmen erschweren Mieter:innen den Einbau von Balkonkraftwerken durch eine Fülle von Auflagen

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG 2034/37

Das Überraschungsei

Von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt plant der Senat eine Internationale Bauausstellung (IBA) für die Jahre 2034/37. Inhalt und Ziele der IBA sind aber noch völlig unklar. Während die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erst nach einem offiziellen Senatsbeschluss darüber reden will, bieten im Werkbund Berlin altgediente IBA-Fachleute ihre Expertise in offenen Diskussionsforen an.

■ Werkbund-Forum IBA Berlin (Dokumentation und weitere Termine): werkbund-berlin.de/veranstaltungen/werkbund-forum-iba-berlin

Im Koalitionsvertrag, den CDU und SPD im April 2023 beschlossen haben, heißt es: „Die Koalition wird zügig ein Konzept zur Durchführung einer Internationalen Bauausstellung in der Metropolregion erarbeiten und es anschließend mit der Stadtgesellschaft diskutieren und präzisieren.“ Was die neue IBA bezwecken soll, bleibt offen.



Foto: pa/dkg-images

Schauplätze der ▶ konkurrierenden Systeme: Ost-Berliner Stalinallee im Aufbau, West-Berliner Hansaviertel der Interbau 1957, unten: Neubau eines Kreuzberger Wohnhauses im Rahmen der IBA 1984/87



Foto: pa/ZB/Sascha Steinbach

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat inzwischen zwischen 2034 und 2037 als Zeitraum der neuen IBA ausgerufen – nicht zufällig genau 50 Jahre nach der letzten Berliner IBA. Seit

2024 läuft auch schon die „Sondierungsphase“, die in diesem Jahr in eine „Start- und Experimentierphase“ übergehen soll.

Das Thema hat die Senatsverwaltung inzwischen etwas eingekreist. Man möchte sich mit der Bauausstellung den beiden Herausforderungen „Klima“ und „Umgang mit städtischem Grund und Boden“ stellen. Unter der Prämisse „Umbau, Weiterbau und Neubau in der bestehenden Stadt“ sollen Quartiere, Nachbarschaften und öffentliche Räume zukunftsfähig gestaltet werden. Im Programm auch „eine Umbaustrategie für die klimaresiliente Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden, von Quartieren und Siedlungen“. Dringend notwendig sei eine „Revision der gebauten Umwelt“.



Foto: pa/dpa/Breuechmann

Das Wortgeklingel erweckt den Eindruck, als plane Berlin den ganz großen Wurf.

Konkretere Inhalte, Leitmotive und die Orte für die IBA stehen noch nicht fest. Am Ende der Sondierungsphase wird ein Senatsbeschluss zur Durchführung der IBA angestrebt. Demnach sollen eine Beteiligung der Öffentlichkeit und ein „IBA-Festival“ stattfinden. Details dazu gibt die Senatsverwaltung vorher nicht bekannt.



Das ist die perfekte Lü

Verkauf von:

- 3- bis 6-Zimmer-Wohnungen im Vor
- 5-Zimmer-Wohnung im Townhouse
- 4-Zimmer-Wohnung im Einfamilien

SCHNORR & PARTNER
IMMOBILIEN

Foto: Christian Muhrbeck



Im Laufe der anschließenden Startphase will die Senatsverwaltung die Steuerung an eine noch zu gründende landeseigene IBA-Gesellschaft abgeben. Der weitere Fahrplan: Projektentwicklungsphase ab 2030, Bauphase ab 2032 und schließlich die Fertigstellungs- und Ausstellungsphase 2034 bis 2037.

Akteuren der letzten IBA ist das bezahlbare Wohnen wichtig

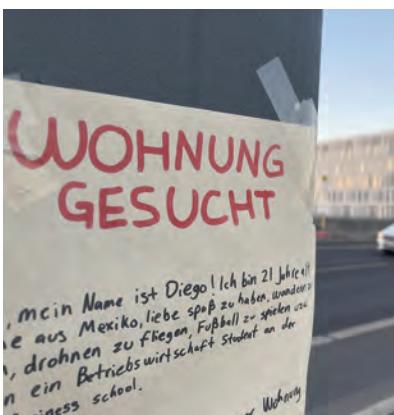
Der Werkbund Berlin wollte offensichtlich nicht abwarten. Unter anderem um „frühzeitig einen breiten gesellschaftlichen Dialog zu etablieren“, startete er im letzten Jahr selbst eine Diskussionsreihe über die mögliche IBA 2034/37. Den Protagonist:innen – darunter einige, die schon bei der IBA 1984/87 aktiv waren – ist es besonders wichtig, sich um das bezahlbare Wohnen zu kümmern. „Mit den bisherigen Bauausstellungen hat Berlin seinen Ruf als wohnungspolitisch engagierte Stadt gefestigt“, sagt Franziska Eichstädt-Bohlig, die die Werkbund-Diskussionen mitorganisiert hat. Das Thema sei wichtig, selbst wenn die IBA nicht kommen sollte, so Eichstädt-Bohlig, die in den 80er Jah-



Foto: Paul Zinken



Foto: Nils Richter



Wohnungsknappheit, Klima-Resilienz, Bezahlbarkeit der Mieten: Baustellen gäbe es für eine Berliner IBA reichlich

ren den alternativen Sanierungsträger Stattbau leitete. Uli Hellweg, damals bei der IBA-Altbauerneuerung tätig, später IBA-Hamburg-Geschäftsführer und heute im Werkbund-Vorstand, sagt: „Internationale Bauausstellungen zeichnen sich dadurch aus, dass das Unmögliche möglich zu machen.“

Bei Internationalen Bauausstellungen werden Architekt:innen und Stadtplaner:innen aus dem In- und Ausland eingeladen, um an einem Ort beispielhafte Lösungen für eine bestimmte Bauaufgabe zu präsentieren. Tätigkeitsfelder hätte Berlin en masse zu bieten: Wohnungsknappheit, Unbezahlbarkeit des Wohnens, Klimaanpassung des Gebäudebestandes, Büroleerstand, Verkehrsbelastungen, um nur einige zu nennen. Statt sich zu überlegen, wie man die zahlreichen Stadtentwicklungspro-

Foto: pa/dpa/Axel Heimken



Foto: pa/caro



bau auf den grünen Wiesen von Pankow und Weißensee voranbringen wollte. Was tatsächlich gebaut wurde, war kläglich. Klemanns Nachfolger Peter Strieder (SPD) stampfte die Pläne kurzerhand ein.

Der letzte offizielle Anlauf für eine IBA 2020 wurde 2013 abgeblasen – vorrangig aus finanziellen Gründen, aber die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte auch nach endlosen Leitbild-Debatten kein schlüssiges Konzept zustande gebracht. Zunächst sollte der Titel „Hauptstadt Raumstadt Sofortstadt“ heißen, er wurde dann in „Wissen, Wirtschaft, Wohnen“ umgeändert, bis das Motto „Draußenstadt wird Drinnenstadt“ lautete. Nach der Absage wollte man die Kernvorhaben ohne IBA umsetzen. Dazu gehörte die Randbebauung des Tempelhofer Feldes, die dann ein Jahr später per

Große Fußstapfen

Schon die angestrebte Jahreszahl 2034/37 macht deutlich, dass Berlin nach 50 Jahren an den Erfolg der IBA 1984/87 in West-Berlin anknüpfen will. „Die Innenstadt als Wohnort“ war damals der programmatiche Titel. Einerseits wurden neue Wohnhäuser auf Kriegsbrachen im alten Straßengrundriss gebaut – größtenteils im sozialen Wohnungsbau – andererseits wurden nach dem Prinzip der behutsamen Stadterneuerung viele heruntergekommene Altbauten so saniert, dass sich die Mieter:innen das Wohnen dort weiterhin leisten konnten. Das war eine Wende in der Baupolitik. Das zweite Vorbild ist die Interbau 1957: Im Hansaviertel wurden betont moderne Häuser internationaler Architekt:innen errichtet. West-Berlin grenzte sich so als Schaufenster des Westens demonstrativ vom traditionellen Baustil ab, der bis dahin noch in Ost-Berlin angesagt war. In die IBA-Tradition wird bisweilen noch die Deutsche Bauausstellung von 1931 gestellt. In den Messehallen am Funkturm erregten unter dem Titel „Wohnung unserer Zeit“ vor allem die Errungenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Weimarer Republik große Aufmerksamkeit. Weitere IBA-Vorläufer waren die Demonstrativ-Wohnanlagen Weißenhofsiedlung in Stuttgart von 1927 und Mathildenhöhe in Darmstadt von 1901.

js

Volksentscheid gestoppt wurde. Ein Vorstoß der Architektenkammern von Berlin und Brandenburg für eine länderübergreifende IBA Berlin-Brandenburg, die im Zeitraum 2020 bis 2030 stattfinden sollte, ist versandet. Außerhalb Berlins gab es in den letzten 25 Jahren hingegen eine wahre IBA-Inflation von Hamburg bis Wien, von Basel bis in die Niederlausitz.
Jens Sethmann

► „Bauausstellungen haben Berlins Ruf als wohnungspolitisch engagierte Stadt gefestigt“: Franziska Eichstädt-Bohlig; „Mit internationalen Bauausstellungen macht man das Unmögliche möglich“: Uli Hellweg

GEMEINWOHLORIENTIERTES BAUEN

„Wir bauen Kleinstwohnungen mit bezahlbaren Mieten“

Van Bo Le-Mentzel ►
 (links im Bild) und sein Kollege Lukas Sailer wollen auf kleinen Grundstücken kleine Wohnungen mit kleinen Mietpreisen schaffen

Eine neue, gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaft möchte bezahlbaren Wohnraum schaffen – in schmalen Berliner Baulücken, finanziert von privaten Anleger:innen. Das MieterMagazin sprach mit Unternehmensgründer Van Bo Le-Mentzel.

MieterMagazin: Herr Le-Mentzel, woher kam die Idee für das Projekt?
Van Bo Le-Mentzel: Meine Frau, unsere drei Kinder und ich wurden im Sommer wegen Eigenbedarfs aus unserer Wohnung gekündigt. Nachdem ich meinem Architektenkollegen Lukas Sailer mein Leid geklagt hatte, haben wir gemeinsam die neue Initiative – als Ausgründung unserer bestehenden Tiny Foundation – ins Leben gerufen. Ich will mit der Gemeinwohnbau verhindern, dass andere Familien durchmachen müssen, was wir durchgemacht haben.

wir 90 Kapitalgeber:innen, die je 10000 Euro investieren. Das Geld soll hauptsächlich von Privatpersonen kommen.

MieterMagazin: Und? Melden sich denn potenzielle Investor:innen?

Van Bo Le-Mentzel: Ja. Wir dürfen laut BaFin, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, nicht viel mehr als hundert Investor:innen pro Baulücke aufnehmen. Nun haben sich in den letzten vier Wochen aber schon über 150 Menschen gemeldet, die investieren wollen. Unsere Kampagne läuft maximal zwölf Monate, auch das ist eine Vorgabe der Finanzaufsicht. Wir sind von dem großen Interesse überrascht und auch sehr happy. Es zeigt: Die Berliner:innen wollen Verantwortung übernehmen für ihre Stadt.

MieterMagazin: Welche Vorteile hat man als Investor:in?

Van Bo Le-Mentzel: Wir sind keine Genossenschaft und auch keine Baugruppe. Das bedeutet, durch das Zeichnen von Unternehmensanteilen kann man sich keine Wohnung sichern. Aber: Wer in unser Unternehmen investiert, wird am Erfolg des Unternehmens beteiligt. Die Rendite ist nicht so hoch wie bei Risiko-Start-Ups, aber höher als das, was die Banken auf dem Girokonto oder dem Sparkonto anbieten.

MieterMagazin: Wie hoch werden die Mieten sein?

Van Bo Le-Mentzel: Wir schaffen Wohnraum ab 330 Euro Miete. Eine alleinerziehende Mutter mit Kind kann bei uns eine Zweiraumwohnung für unter 550 Euro mieten. Wir haben Housing First integriert in unsere WGs, und Azubis sind ebenso willkommen wie Witwe:r, Väter und Mütter im Nest-Modell, aber auch ganz klassische fünfköpfige Familien. Die Wohnungen werden bezahlbar

Foto: Gemeinwohnbau



sein für breite Einkommensschichten, nicht nur für Gutverdiene.

MieterMagazin: Warum zahlen nicht alle denselben Mietpreis? Die Wohnungen variieren zwischen 15 Euro und 22,50 Euro pro Quadratmeter kalt. Ist das nicht ungerecht?

Van Bo Le-Mentzel: Wir nennen unser Vermietungskonzept „gemeinwohlorientiertes Mietmodell“. Es wäre ungerecht, wenn wir alle denselben Mietpreis zahlen lassen würden. Wichtig ist, dass die Mieten für die verschiedenen Einkommensgruppen bezahlbar bleiben, also nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen. Wir wollen auch, dass die Häuser wirtschaftlich sind, damit Rücklagen gebildet werden können, um Instandhaltung zu sichern.

MieterMagazin: Wie groß sind die Wohnungen? Sie sind ja von Tiny Houses inspiriert.

Van Bo Le-Mentzel: Wir bauen Kleinstwohnungen, die in der Fläche in etwa halb so groß sind wie das, was andere Wohnungsbauunternehmen planen. Dafür haben wir standardmäßig überhohe Decken wie im Gründerzeitbau. Außerdem ist die Hälfte unserer Wohnungen auf Wohngemeinschaften ausgerichtet.

Wir planen ungern Einzimmerwohnungen, sondern begegnen der zunehmenden Vereinsamung lieber mit Cluster-Konzepten, bei denen jedes WG-Mitglied den Luxus eines eigenen Bades und einer eigenen Miniküche, zudem aber auch Zugriff auf eine gemeinschaftliche Wohnküche hat. Wir nennen das „Co-Being“.

Interview: Katharina Buri

Das Konzept der Gemeinwohnbau

Schmale Baulücken von 15 bis 30 Metern, von denen es rund 1000 in Berlin gibt, systematisch mit bezahlbarem Wohnraum zu schließen: das ist das Ziel eines neu gegründeten Wohnungsbauunternehmens mit Gemeinwohlorientierung: der „Gemeinwohnbau COB 01 GmbH i.G.“. Finanziert werden sollen die Wohnungen von Kleinanleger:innen, dann seriell gebaut nach dem Baukastenprinzip und bezahlbar vermietet. Hinter dem Projekt steht unter anderem Van Bo Le-Mentzel, der mit der Tiny Foundation, einem selbsternannten Think Tank für soziale Nachbarschaften (und kleines Wohnen) in der Vergangenheit bereits Furore gemacht hatte.

kb

MieterMagazin: Wo steht das Projekt aktuell?

Van Bo Le-Mentzel: Wir stehen noch ganz am Anfang. Wir haben ein Ankaufprofil an unsere Immobilienabteilung gegeben, die nun sondiert und Grundstücke mit einem Ankaufspreis unter einer Million Euro sucht. Es kommen aktuell viele Immobilienexposés rein – beispielsweise eines an der Frankfurter Allee für 900000 Euro. Um dieses kaufen zu können, bräuchten

■ Unter gemeinwohnbau.de können sich Interessierte für den Newsletter des Projekts eintragen, um auf dem neuesten Stand zu bleiben.

MIETE UND STRAFRECHT

Wenn Vermietende zu weit gehen

Wenn Vermieter:innen die Miete übermäßig erhöhen, Kautionen zurückhalten oder mit unlauteren Methoden versuchen, ihre Mieter:innen zum Auszug zu bewegen, folgt darauf oft eine juristische Auseinandersetzung zwischen den Mietparteien – doch selten wird daraus ein Strafverfahren. Die Grenze zwischen zivilrechtlichen Streitigkeiten und strafrechtlich relevantem Verhalten ist im Mietrecht zwar klarer, als viele denken, doch in der Praxis wird sie nur selten gezogen. Wann wird aus einem unfairen Verhalten also eine Straftat – und warum scheitert die Verfolgung solcher Fälle bislang so oft?



ihr Mietverhältnis. Auch Mietervereine, die bei zivilrechtlichen Fragen umfassend beraten, bieten häufig keine strafrechtliche Unterstützung an. Und selbst wenn Anzeige erstattet wird, stoßen Betroffene auf eine weitere Hürde: Staatsanwaltschaften sind mit dem speziellen Mietrecht selten vertraut. Die Folge: Anzeigen werden häufig schnell eingestellt, weil die Beweislage als „zivilrechtlich“ oder „nicht hinreichend strafbar“ eingeschätzt wird. Dabei wäre in manchen Fällen durchaus Raum für eine strafrechtliche Bewertung.

Anzeige erstatten kann jede und jeder

Wer dennoch aktiv werden möchte, kann grundsätzlich selbst Strafanzeige stellen – formlos bei jeder Polizeidienststelle oder direkt bei der Staatsanwaltschaft. Der Sachverhalt sollte so konkret wie möglich geschildert werden: Was ist passiert, wann, mit wem und welche Belege gibt es? Wichtig ist, alle Unterlagen zu sammeln und aufzubewahren – etwa Mietverträge, Schriftwechsel, Nebenkostenabrechnungen oder Zeugenberichte.

In der Regel wird die Anzeige zunächst geprüft. Sollte eine Einstellung mangels hinreichenden Tatverdachts erfolgen, können Betroffene Beschwerde einlegen oder anwaltliche Unterstützung suchen. Und wenn es um wiederkehrende oder systematische Verstöße geht, kann öffentlicher Druck oder mediale Aufmerksamkeit helfen, dass Behörden genauer hinsiehen. Langfristig wäre aber auch ein Umdenken bei den Ermittlungsbehörden wünschenswert. Denn strafbare Vermieterpraktiken sind kein Randthema: Sie betreffen viele, die ohnehin in angespannten Wohnungsmärkten kaum Alternativen haben. Eine gezieltere Schulung von Staatsanwälten, mehr Austausch mit Mietervereinen und spezialisierte Ansprechstellen könnten helfen, dass Betroffene ihre Rechte besser durchsetzen können – und dass strafbares Verhalten im Mietverhältnis nicht länger folgenlos bleibt.

Stefan Klein

Kommen Drohungen ins Spiel, wird die Auseinandersetzung zwischen Mieter:in und Vermieter:in womöglich zum Fall für die Staatsanwaltschaft

Grundsätzlich gilt: Nicht jede überhöhte Miete oder jeder Versuch, Druck auszuüben, ist gleich strafbar. Strafrechtlich relevant wird es aber, wenn Vermietende bewusst falsche Angaben machen, um Mieter:innen zu schädigen oder sich unrechtmäßig zu bereichern. Das kann Betrug

(§ 263 StGB) sein, etwa wenn eine Wohnung als „vollständig renoviert“ angeboten wird, obwohl sie es nicht ist, oder wenn Nebenkostenabrechnungen manipuliert werden. Es können aber auch Nötigung (§ 240 StGB) oder sogar Erpressung (§ 253 StGB) vorliegen – etwa, wenn ein Vermietender mit Kündigung, Schikanen oder Drohungen Druck ausübt, damit jemand auszieht oder eine höhere Miete akzeptiert. In extremen Fällen kann auch der Tatbestand des Wuchers (§ 291 StGB) greifen, etwa wenn eine Miete in einem auffälligen Missverhältnis zur Wohnungsschädligkeit steht und der Vermieter die Notlage der Mieter:innen gezielt ausnutzt.

Obwohl solche Tatbestände existieren, landen nur wenige Fälle vor Gericht. Einer der Hauptgründe: Viele Betroffene wissen gar nicht, dass sie eine Straftat anzeigen könnten – oder sie fürchten Konsequenzen für

Ermittlungen in Strafsachen – die Zahlen

In Deutschland gibt es rund 120 Staatsanwaltschaften, die den Landgerichtsbezirken zugeordnet sind und in größeren Städten auch Zweigstellen unterhalten. Im Jahr 2024 sind bei den deutschen Staatsanwaltschaften circa 5 492 000 neue Ermittlungsverfahren in Strafsachen eingegangen. Im gleichen Zeitraum wurden etwa 5 464 300 Verfahren erledigt. Rund 60 Prozent dieser Ermittlungsverfahren wurden eingestellt, etwa weil kein hinreichender Tatverdacht vorlag oder wegen Geringfügigkeit. 699 300 Personen wurden rechtskräftig verurteilt, Ende 2024 lagen etwa 950 900 Verfahren offen (unerledigt) bei den Staatsanwaltschaften.

stk



Foto: pa/empics



Foto: pa/Roland Schläger

Wohnungskrise

Die Globalisierung hat längst auch die Wohnungsmärkte erfasst. Die Mietenkrise ist international geworden. Überall auf der Welt müssen Mieter:innen mit steigenden Mieten und Energiekosten kämpfen, sich gegen Vertreibung wehren und ihre Rechte verteidigen. Dieses MieterMagazin-Extra berichtet von Mietprotesten und -bewegungen in der Türkei, Portugal, Finnland, Argentinien und Spanien.

Sein den 1980er Jahren ist es rund um den Globus zu beobachten: Die Wohnungsversorgung wird nicht mehr als staatliche Aufgabe gesehen und stattdessen dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen. Investitionen in den sozialen Wohnungsbau werden zurückgefahren oder ganz eingestellt, öffentliche Wohnungsbestände im großen Stil privatisiert. Den neoliberalen Vorreiter:innen des letzten Jahrhunderts Margaret Thatcher in Großbritannien und Ronald Reagan in den USA folgend lautete überall der



Barcelona, 31. Januar 2025



New York, 6. Juni 2025



Paris, 29. März 2025

Foto: pa/Anadolu

Foto: pa/Hans Lucas

Foto: pa/ZUMAPRESS.com

international

Glaubensgrundsatz: Der Staat ist ineffizient, der Markt regelt das. Die Schleifung von internationalen Handels- und Finanzmarktbarrieren führte dazu, dass auch die bislang lokal oder regional organisierten Wohnungsmärkte ins Visier von Investoren aus aller Welt geraten sind. Anonyme Hedgefonds tauchten auf, kauften öffentliche Wohnungsunternehmen auf und brachten sie an die Börse, nachdem sie manche von ihnen in profitable und unprofitable Teile zerlegt hatten. Nach wenigen Jahren erfolgte der Verkauf mit großem Ge-

winn. Durch Fusionen und Übernahmen entstanden in kurzer Zeit riesige börsennotierte und international aufgestellte Wohnungskonzerne. Die auch in Berlin

Geschäftsziel: Gewinn-Maximierung

operierende Vonovia ist mit über einer halben Million Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden Europas größtes Wohnungsunternehmen. Auch Konzerne wie Heimstaden und Covivio

besitzen Mietwohnungen in mehreren europäischen Ländern. Geschäftszweck solcher Firmen ist nicht die Wohnungsversorgung, sondern die Gewinnerzielung für ihre Aktionär:innen.

Die weltweite Finanzkrise 2007/08 wirkte sich auch auf die Wohnungsmärkte aus. Auf der Suche nach sicheren Geldanlagermöglichkeiten bekamen Wohnimmobilien als „Betongold“ Hochkonjunktur. Damit aus Wohnraum ein renditeträchtiges Finanzprodukt wurde, haben die Akteure alle Register gezogen: Mieterhöhungen, Bestandsverschleiß und Luxusmo-

Interview mit Barbara Steenbergen
vom IUT-Büro in Brüssel

David gegen Goliath?

Die Internationale Mietervereinigung IUT („International Union of Tenants“) unterhält in Brüssel zu den politischen Institutionen der EU ein Verbindungsbüro. Dessen Leiterin Barbara Steenbergen äußert sich im MieterMagazin-Gespräch über Mittel und Wege gegen die internationale Wohnungskrise.

International Union
of Tenants:
www.iut.nu

Das Gespräch führte die MieterMagazin-Mitarbeiterin Rosemarie Mieder

Mieter:innen contra international agierende Wohnungskonzerne: Ist das nicht ein Kampf „David gegen Goliath“?

Ja, es gibt ein deutliches Marktungleichgewicht, weil Vermieter ein nachgefragtes Gut in der Hand haben und damit die Bedingungen diktieren können. Aber: Europas Mieter:innen stellen schon angesichts ihrer Anzahl einen nicht zu vernachlässigenden Machtfaktor dar. Offiziell lebt derzeit ein Drittel der EU-Bevölkerung zur Miete, in den großen Städten sind sie in der Überzahl. An uns Mietervertretungen ist es, ihre Aktivitäten zu koordinieren und damit auch die Verantwortlichen in den Regierungen unter Druck zu setzen, gesetzliche Rahmenbedingungen festlegen.

Was sind die Hebel, um etwas zu bewegen?

Zum einen ist das eine gute Organisation. Im gemeinsamen Kampf lassen sich Verzweiflung und Wut in Stärke umwandeln.

Zum anderen braucht es einen professionellen Rückhalt. Die IUT, die in diesem Jahr 100 Jahre alt wird, hat heute Spezialisten, die sich mit den Kurzzeitvermietungen bestens auskennen, die die zunehmende Finanzialisierung des Wohnungsmarktes verfolgen und die wissen, wie angespannte Gebiete auf Wohnungsmärkten ausgewiesen werden und Vergaberegeln etwa bei Bauvorhaben aussehen müssen. Das rüstet uns mit der nötigen Expertise.



Foto: IUT

Was hat die IUT damit bisher bewirkt?

Einiges. So tritt in diesem Jahr ein Gesetz über den verpflichtenden Datenaustausch zwischen Vermieterplattformen und den Städten in Kraft. Wenn also in Berlin Mitte aufgrund einer angespannten Wohnlage ein airbnb-freies Gebiet ausgewiesen werden soll, kann die Stadt entsprechende Daten anfordern und die Plattform muss liefern. Das ist die Voraussetzung, um solche Geschäftspraktiken abmahnen zu können. Wir arbeiten auch an einem europäischen Transparenzregister, das alle Transaktionen auf den Wohnungsmärkten registriert. Im Fokus steht deren zunehmende Finanzialisierung, die zu immer größerer Konzentration auf wenige Anbieter führt.

Was sind die Forderungen, die für einen nachhaltigen Erfolg europaweit durchgesetzt werden müssen? Wie steht es damit?

Bei einer europaweiten Umfrage vor der letzten EU-Wahl stand das Problem des nicht mehr bezahlbaren Wohnens auf Platz zwei der europäischen Problemliste. Eine Konsequenz ist der Plan für leistbares Wohnen, der Ende des letzten Jahres vom EU-Parlament verabschiedet wurde. Daran hat die IUT intensiv mitgearbeitet, und wir gehen fest davon aus, dass es künftig EU-weit eine härtere Regulierung der Kurzzeitvermietungen geben wird. Solche Maßnahmen stärken David im Kampf gegen Goliath.

dernisierungen, Abriss und Neubau, Umwandlung in Gewerbe oder Ferienapartments setzen Mieter:innen von Lissabon bis Helsinki, von Madrid bis Buenos Aires unter Druck, führen zu Verdrängung, zur sozialen Entmischung der Städte und zu steigender Obdachlosigkeit. Städte wie Venedig, Florenz, Dubrovnik, Palma de Mallorca oder Amsterdam werden zudem vom wachsenden Massentourismus geradezu erdrückt. Die Bedingungen für das normale Wohnen werden dort immer schlechter. Gleichzeitig müssen Großstädte mit starkem Zuzug aus ländlichen

Regionen und obendrein den Kriegs- und Krisengebieten der Welt zureckkommen. In vielen Ländern schließen sich Mieter:innen zusammen und gehen auf die

Beharrlicher Protest hat Erfolg

Straße. Beharrlicher Protest hat durchaus Erfolg. In Österreich hat die Bundesregierung im September die Einführung einer Mietpreisbremse für die bisher ungeregelten Mieten beschlossen: Mieten

dürfen ab 2026 nur noch einmal im Jahr erhöht werden – und zwar höchstens um die Inflationsrate. „Mieterinnen und Mieter werden nie wieder so hohe Mietanstiege wie in der Vergangenheit erleben“, verspricht der österreichische Vizekanzler Andreas Babler (SPÖ). In New York City hat vor kurzem der Außenseiter-Kandidat Zohran Mamdani die Wahl zum Bürgermeister deutlich gewonnen – mit der Ankündigung, die Mieten einzufrieren und der großen Unterstützung durch Mieter:innen und ihre Organisationen.

Jens Sethmann

Die Wohnungskrise ist auch eine Krise der Demokratie

Explodierende Mieten, ein dramatischer Wohnungs-
mangel und Touristifizierung in den Städten – die
Probleme in der Türkei ähneln denen in Deutschland.

Doch warum röhrt sich kaum Protest?

„Eine Mieterbewegung gibt es in der Türkei nicht, auch keine landesweite Mieterorganisation“, erklärt Mehmet Aşıcı, Experte für den Bereich Wohnen bei der UN-Habitat (The United Nations Human Settlements Programme). Die Studierendenproteste, die im Herbst 2021 für Schlagzeilen sorgten, sind nach seiner Einschätzung spontan und unorganisiert abgelaufen. „Barınamıyoruz Hareketi“, die Bewegung derer, die keine Bleibe finden, nannnte sich die Gruppe obdachloser Studierender, die in öffentlichen Parks übernachten,

Der Regierungsstil von Erdogan entwickelte zunehmend autoritäre Züge



Foto: pa/AA

Rekord-Inflation und sinkende Wohneigentumsquote

Die 1923 gegründete Republik mit einer Bevölkerung von derzeit rund 87,7 Millionen Menschen ist laut Verfassung ein demokratischer, laizistischer und sozialer Rechtsstaat. Eine Verfassungsänderung im Jahre 2017/2018 markiert jedoch den Übergang von einem parlamentarischen System hin zu einer Präsidialrepublik mit zunehmend autoritären Zügen. Der direkt gewählte Staatspräsident, der sowohl Staatsoberhaupt als auch Regierungschef ist, verfügt über erhebliche Machtbefugnisse. Die Gewaltenteilung ist dadurch geschwächt.

Die Türkei verzeichnet nach wie vor ein hohes Wirtschaftswachstum (plus 3,1 Prozent 2024). Doch Rekord-Inflation und Währungsverfall führen zum Verlust der Kaufkraft und zunehmend zur Verarmung der Mittelschicht. Das hat auch zu einer rückläufigen Wohneigentumsquote geführt. Derzeit liegt sie bei 55,8 Prozent. bl

teten, um auf ihre verzweifelte Situation aufmerksam zu machen. Weil es nicht genug Plätze in den staatlichen Wohnheimen gibt und die privaten unerschwinglich sind, müssen sie auf der Straße campieren. Die Forderung von Barınamıyoruz: bezahlbare Unterkünfte mit menschenwürdigen Standards. Der spontane Protest verbreitete sich von Istanbul aus in andere Städte wie Ankara und Izmir. Doch letztlich war es nur ein Strohfeuer.

Die Inflation treibt die Mieten ins Unermessliche

Unter den exorbitant gestiegenen Mietpreisen leiden nicht nur die Studierenden. In Istanbul sind die Mieten 2024 um mehr als das Siebenfache gestiegen, in Ankara sogar um mehr als das Achtfache. Dabei schützt das Gesetz die Mieter:innen, sagt Mehmet Aşıcı. So sind Mieterhöhungen an die Inflation gekoppelt. Weil diese ex-



Foto: pa/CTK

Demonstrationen werden in der Türkei häufig von einem großen Aufgebot an Polizei niedergeknüppelt und auseinandergetrieben

orbitant hoch ist, hat der türkische Präsident Recep Tayyip Erdogan die Erhöhungen mehrfach begrenzt. Doch die Vermieter:innen finden Mittel und Wege, diese Vorgaben zu umgehen und ihre Mieter:innen mit illegalen Methoden loszuwerden. Einige schrecken sogar vor Gewalt nicht zurück. Wenn nicht bald Schritte zur Lösung der Probleme eingeleitet werden, steuert man auf die schlimmste Woh-

nungskrise in der Geschichte der Republik zu, twitterte Buğra Gökçe, Stadtplaner und Mitarbeiter der Istanbuler Stadtverwaltung.

Inzwischen scheint die AKP-Regierung unter Präsident Erdogan den Ernst der Lage erkannt zu haben. Anfang 2024 wurde die touristische Kurzzeitvermietung eingeschränkt. Vor allem aber soll das Mammut-Sozialbauprojekt „Ev Sahibi Türkiye“ die Wohnungsnot lindern: 500 000 Sozialwohnungen will die staatliche Wohnungsbaubehörde Toki landesweit bauen. Kritischer Einwand: Statt Bauherren wie Toki, die eng mit mit korrupten Baufirmen verbandelt sind, sollten Genossenschaften bauen, so die Plattform Kadıköy Geçinmemiyoruz. Die lokale Initiative aus dem Istanbuler Stadtteil Kadıköy setzt sich für ein Grundrecht auf Wohnen ein, fordert Mietobergrenzen und eine Steuer auf leerstehende Wohnungen.

Die Frage, warum sich keine breite Mieterbewegung formiert, ist angesichts der Verhaftungswellen und Repressalien, denen Politiker:innen, Journalist:innen und Aktivist:innen ausgesetzt sind, nicht schwer zu beantworten. Gegen die Studierenden der Barınamıyoruz-Bewegung wurde massive Polizeigewalt angewandt. Die Journalistin Sultan Eylem Keleş, die



Foto: pa/ZUMAPRESS.com

über den Protest berichtete, wurde im Juli 2025 wegen Widerstands zu einer Haftstrafe von acht Monaten verurteilt. Der Istanbuler Stadtplaner Gökçe sitzt seit März 2025 im Gefängnis.
Birgit Leiß



PORTUGAL

Land der krassen Wandlungen

„In Portugal sind vier Zimmer für fünf Euro zu haben“, so titelte die „Welt“ im Jahr 2011. Im Dezember 2025 lautete eine Schlagzeile der Süddeutschen Zeitung: „Lissabon: Eine Stadt, die sich kein Einheimischer mehr leisten kann“. In 15 Jahren hat sich der Mietmarkt in Portugal um 180 Grad gedreht. Kein Wunder, dass 2023 und 2024 Tausende Menschen in Lissabon und anderen portugiesischen Städten immer wieder auf die Straße gingen, um gegen explodierende Mieten zu protestieren.

Das „Movimento Referendo pela Habitação“ („Referendums-Bewegung für das Wohnen“) sammelte zwar mehr als 11000 Unterschriften mit dem Ziel, von der Lissabonner Stadtverwaltung eine Volksabstimmung zu erzwingen, um die Ferienvermietungen zu stoppen. Politisch drangen die Protestierenden aber nicht durch.

Um zu verstehen, wie es zu den Protesten kam, braucht es etwas Rückschau: Von den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts bis in die 70er Jahre herrschte in Portugal eine Diktatur. Unter dem Machthaber Salazar und seinem Nachfolger wurden die Mieten eingefroren, um die soziale Stabilität aufrechtzuerhalten. Mietverträge liefen über Jahrzehnte und konnten sogar an Nachkommen weitergegeben

„Überfüllt und unbezahlbar – Wohnungsnot in Portugal“ heißt eine sehenswerte ARD-Doku:
www.ardmediathek.de
(Suche: Titel)

Lissabonner Straßenszene
in der bei Touristen
beliebten Altstadt



Foto: pa/papressfoto_korb

werden. Lange Zeit gab es wenig Anreiz für Vermietende, Geld in Sanierung oder Modernisierung zu stecken. Die Folge: In vielen Städten, allen voran Lissabon, verfielen die Altbauten. Auch die Gesetzesänderungen in den Nullerjahren konnten den Sanierungsrückstand nicht aufholen: Noch heute stehen landesweit mehr als 700 000 Wohnungen leer (Stand 2021). In Folge der Finanzkrise 2008, die Portugal hart getroffen hat, wurde der Mietmarkt radikal liberalisiert – eine Bedingung der Troika aus EU, Europäischer Zentralbank und Internationalem Währungsfonds, die mit Hilfsmaßnahmen

Liberalisierung des Mieterschutzes auf Drängen der Banken

und Geldgarantien die Krise zu meistern versuchte. Noch einmal, 2012, wurde der Kündigungsschutz gelockert und den Vertragsparteien mehr Freiheiten in der Gestaltung von Vertragslaufzeiten zugestanden. Parallel dazu erlebte Portugal einen Tourismus-Boom. Kamen 2007 noch knapp 7 Millionen Tourist:innen ins Land, waren es 2024 ganze 29 Millionen. 2009 erschienen erste Anzeigen für Kurzzeitvermietungen. 2020 hatte Lissabon die europaweit höchste Anzahl an Airbnb-Inseraten pro Einwohner:in. Denn reguliert wurde lange nichts, im Gegenteil: Wer als Nicht-EU-Bürger:in 500 000 Euro oder mehr in Immobilien investierte, erhielt ein sogenanntes „goldenes Visum“. „Migrationsagenturen“ helfen zudem wohlhabenden Ausländer:innen, sich im Land anzusiedeln

und Immobilien zu erwerben – darunter seit der letzten amerikanischen Präsidentschaftswahl viele, oft betagtere, US-Bürger:innen.

Den 500 000 Euro, mit denen man ein Dauerbleiberecht erkaufen kann, steht das durchschnittliche portugiesische Jahresnettoeinkommen gegenüber, das 2023 bei etwa 950 Euro monatlich lag. Der Quadratmetermietpreis lag 2025 landesweit bei durchschnittlich 16,70 Euro. Da lässt sich leicht ausrechnen, dass viele Einwohner:innen sich die Miete schlicht nicht mehr leisten können. Den Protesten begegnete die sozialistische Regierung unter Präsident António Costa 2023 mit dem Programm „Mais Habitação“ („Mehr Wohnraum“), das unter anderem ein Moratorium für Ferienappartements in touristischen Gegenden sowie einen Mietendeckel und die Zwangsvermietung leerstehenden Wohnraums vorsah. Mit dem Regierungswechsel hin zur Mitte-Rechts-Partei Demokratische Allianz (AD) ab 2024 wurde das Programm eingestellt.

Katharina Buri



Fotos: pa/CHROMORANGE

Die Eigentumsquote ist eine der höchsten Europas

Portugal ist heute eine repräsentative Demokratie und zählt zu den Gründungsmitgliedern der EU. Ab 1932 durchlebte das Land unter Salazar und seinem Nachfolger Caetano eine der längsten Diktaturen des modernen Europas – 1974 endete sie mit der sogenannten Nelkenrevolution. Portugal hat heute gut 10 Millionen Einwohner, von denen rund eine halbe Million in der Hauptstadt Lissabon lebt. Die Eigentumsquote lag 2024 bei 76 Prozent. Damit zählt das Land auf der iberischen Halbinsel zu den Ländern mit der höchsten Wohn-eigentumsquote Europas. kb



Zwei Seiten der Lissabonner Altstadt:
Sanierte Altbauten für Touristen und
Residenten – Einheimische, die sich die
Hauptstadt nicht mehr leisten können

Der Wohlfahrtsstaat bröckelt

Finnland gilt weithin als wohnungspolitisch vorbildlicher Wohlfahrtsstaat. Doch die seit 2023 amtierende Rechts-Regierung kürzt die Mittel für den sozialen Wohnungsbau und das Wohngeld – und untergräbt so die weltweit hochgelobten Anstrengungen, die Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Junge Leute suchen sich marktferne Wohnalternativen.

Instandsetzung alter Holzhäuser:
Junge Leute schaffen sich preiswerte Gemeinschaftswohnungen (oben rechts)

Die Deregulierung des Mietmarktes begann bereits vor 35 Jahren, als für die privaten Wohnungen die Mietpreisbindung aufgehoben wurde. Die Folgen waren dramatisch: Von 1995 bis 2000 sind die Mieten um 26 Prozent angestiegen, in der Hauptstadt Helsinki sogar um 42 Prozent.

„Das Angebot an Sozialwohnungen wurde in den letzten zehn Jahren drastisch reduziert, wobei die derzeitige rechtsgerichtete Regierung fast das letzte bisschen an Unterstützung für den Neubau gestrichen hat“, erklärt Panu Lehtovuori, Professor für Stadtplanungs-



Foto: Oranssi Asunnot

theorie an der Universität Tampere. Die Mittel wurden stattdessen in individuelle Wohngeldleistungen umgeleitet. „In jüngster Zeit wurde diese Beihilfe zusammen mit anderen Sozialleistungen

Sozialstaat auf dem Rückzug

gekürzt, was nach Jahrzehnten sehr vorbildlicher Fortschritte zu einem Anstieg der Obdachlosigkeit geführt hat“, berichtet Lehtovuori. Finnland wird gerühmt für die konsequente Anwendung des „Housing first“-Ansatzes, mit dem die sozialdemokratisch geführten Vorgängerregierungen

Mietervereins Vuokralaiset, fest. Auch ihr Verband beklagt den Mangel an bezahlbarem Wohnraum und den Rückzug des Staates aus der Wohnungsbauförderung.

Der Grund für den Leerstand: Internationale profitgetriebene Immobilieninvestoren haben in den letzten Jahren mehr gebaut als benötigt. „Diese haben den Mietmarkt sozial verändert“, sagt Panu Lehtovuori. Der Bestand gut gepflegter öffentlicher Sozialwohnungen sei rückläufig, während schlecht verwaltete private Mietwohnungen ohne Kontrolle darüber, wer mietet, zunähmen. „Das führt in einigen neuen Wohnanlagen zu sichtbaren sozialen Problemen, sogar zu Gewalt“, so Lehtovuori. „Dies ist in Finnland sehr neu.“

Die Wohnungsnot betrifft besonders junge Menschen. Hier gibt es seit langem eine Kultur der Selbsthilfe. So haben im Jahr 1969 Studierende in Helsinki die Studierenden-Wohnungsstiftung



Fotos: pa/joko

Albau, moderne
Wohntürme in
Helsinki: Internationale Investoren
haben mehr gebaut
als benötigt

die Obdachlosigkeit bis 2027 beenden wollten. Tatsächlich sind die Zahlen bis vor kurzem gesunken.

„Helsinki weist eine Rekordzahl an leerstehenden Mietwohnungen auf, während gleichzeitig die Zahl der Obdachlosen in der Hauptstadt steigt“, stellt Anne Viita, Geschäftsführerin des finnischen



Landflucht Richtung Süden

In Finnland leben 5,6 Millionen Menschen auf einer Fläche, die fast so groß wie Deutschland (83,5 Millionen Bewohner:innen) ist. Die Bevölkerung konzentriert sich in den Städten im Süden. Es gibt eine anhaltende Landflucht. Die Quote derer, die in Städten leben, stieg von 1991 bis heute von 60 auf 85 Prozent. Etwa ein Drittel der Menschen wohnt zur Miete, in der Hauptstadt Helsinki rund die Hälfte. Die Mietwohnungen sind beinahe zu gleichen Teilen in privatem und öffentlichem Eigentum. Finnland ist seit der Unabhängigkeit 1917 eine parlamentarische Republik und seit 1995 EU-Mitglied. js

HOAS gegründet. Sie bietet heute 11 000 Wohnungen zum Selbstkostenpreis an. Die Mieten liegen 30 Prozent unter dem Marktniveau. Ihr Pendant in Tampere (TOAS) ist sogar schon zehn Jahre älter und hat 7000 Apartments.

Alternatives Wohnungsunternehmen von Ex-Hausbesetzern

Aus der Hausbesetzerbewegung der 1990er Jahre ist das alternative Unternehmen Oranssi Asunnot entstanden. Junge Menschen haben heruntergekommene Holzhäuser von der Stadt Helsinki übernommen und gemeinschaftlich hergerichtet. Um Kosten zu sparen, wird dabei auf manchen Wohnkomfort verzichtet. So wird oft mit Holz geheizt und gekocht, und es gibt Gemeinschafts-

duschen. Zudem übernehmen die Bewohner:innen Instandhaltungsarbeiten wie das Streichen der Fassaden. Einziehen dürfen nur Menschen unter 25 Jahren, aber die Mietdauer ist unbegrenzt. So sind über die Jahre altersgemischte Hausgemeinschaften entstanden. Oranssi hat inzwischen acht Wohnanlagen mit 13 Häusern, in denen 100 Menschen leben. „Wir sind sehr motiviert, unsere Art des gemeinschaftlichen und erschwinglichen Wohnens in Zukunft mehr Menschen anzubieten“, sagt Geschäftsführer Pyry Rechardt. Die Stadt Helsinki hat auch ständig Häuser im Verkauf, erwartet inzwischen aber Marktpreise. „Früher konnten wir aufgrund des Zustands der Häuser und der Arbeit und Mühe, die wir selbst in sie investiert haben, sehr niedrige Preise aushandeln“, erzählt Rechardt. Heute gilt

das als unfaire Bevorzugung gegenüber anderen Akteuren. „Das macht es für Oranssi Asunnot viel schwieriger, neue Häuser zu kaufen und mehr Wohnungen anzubieten, wenn wir auch in Zukunft niedrige Mieten beibehalten wollen“, so Rechardt.

Jens Sethmann



Sichtbare soziale Probleme sind in Finlands Hauptstadt neu

Foto: pa/Winfried Rothermel

ARGENTINIEN

Mietenpolitik mit der Kettensäge

Die Abschaffung des Mieterschutzes unter Präsident Milei hat Argentiniens Wohnungsmarkt radikal verändert. Mieter:innen geraten unter massiven Druck, während ihre Bewegung vor einer neuen politischen Phase steht.

Die Mieter:innenbewegung in Argentinien erlebt unter der Regierung von Präsident Javier Milei eine historische Zäsur. Kaum eine politische Entscheidung steht so exemplarisch wie die Abschaffung des Mieterschutzes Ende 2023 für den radikalen libertären Kurs des Machtha-

Argentiniens Präsident Javier Milei – wie er sich Freund und Feind gerne präsentiert



bers – dessen Bild als Aufräumer mit der Kettensäge weltweit auf den TV-Bildschirmen zu sehen war. Seitdem ist der Wohnungsmarkt weitgehend dereguliert: Mietverträge, Laufzeiten, Miethöhen und Kündigungen werden fast ausschließlich durch private Vereinbarungen besiegt.

Dramatische Lage nach Deregulierung des Wohnungsmarktes

Für Gervasio Muñoz, Vorsitzender der landesweit einflussreichsten Mieter:innenorganisation „Inquilinos Agrupados“, bedeutet das ein Leben nach dem Gesetz des Dschungels. Die Lage sei dramatisch: Mieten sind seit dem Ende der Mietgesetze deutlich stärker gestiegen als die ohnehin hohe Inflation, weitaus schneller als die Einkommen. Laut offiziellen Daten liegen die Mietsteigerungen ein Mehrfaches über der allgemeinen Preisentwicklung. Gleich-



zeitig erlaubt das neue Recht den Eigentümer:innen, nahezu alle anfallenden Kosten auf die Mieter:innen abzuwälzen, von Instandhaltungen bis zu Sonderausgaben. Viele Haushalte sind damit finanziell überfordert und werden in Kündigungen oder informelle Wohnverhältnisse getrieben. Viele Menschen leben in Armenvierteln oder unter Brücken, auf Pappkartons, in kleinen Plastikzelten auf den Bürgersteigen. „Die Zahl der Obdachlosen ist brutal angestiegen“, sagt Horacio Avila von der Obdachloseninitiative „Proyecto 7“. Dabei mangelt es nicht an Wohnraum. Allein in Buenos Aires stehen nach Schätzungen rund 150 000 Wohnungen leer, landesweit sogar mehrere Millionen. Ohne Auflagen oder Besteuerung leer stehender Immobilien ist die Spekulation mit Wohnraum ein hochprofitables Geschäft – einhergehend mit einem massiven Geldtransfer von unten nach oben. Für die Mieter:innen-Bewegung ist dies ein zentraler Mobilisierungspunkt. Zunehmend wird Wohnen als soziales Grundrecht betrachtet, und man verbindet seine Durchsetzung mit den Kämpfen gegen weitere soziale und wirtschaftliche Missstände wie Armut, Inflation und schlechte Arbeitsbedingungen. Zugleich blickt man selbstkritisch auf die eigene Geschichte. Das zwischen 2020 und 2023 geltende Mietgesetz, an dessen Durchsetzung Inquilinos Agrupados maßgeblich beteiligt war, sollte durch längere Vertragslaufzeiten und eine Begrenzung von Miet-

erhöhungen Sicherheit schaffen und die Mieten stabilisieren. Tatsächlich gingen die Preise zeitweise sogar zurück, doch die mangelnde Durchsetzung der Vorschriften, der Widerstand der Immobilienlobby und das politische Tauziehen führten zu einem Verlust des Vertrauens in die staatliche Regulierung. Dieses Vakuum begünstigte Mileis Aufstieg

Warten auf das Ende der Regierung

und seine radikale Deregulierungspolitik. Heute kommen Mieter:innen mit existenziellen Sorgen in die Beratungsstellen: Wie soll ich die Miete bezahlen? Wohin geht man als Familie nach einer kurzfristigen Kündigung? Wie überlebt man, wenn mehr als die Hälfte des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben werden muss? Die Bewegung hilft mit Rechtsberatung, agitiert mit öffentlicher Anklage und ist dabei, neue politische Perspektiven zu entwickeln. Man bereitet sich bereits auf die Zeit nach Milei vor und diskutiert Modelle, die die Logik des Marktes grundsätzlich infrage stellen, fordert etwa langfristige Verträge, an Steuerwerten orientierte Mieten und eine stärkere kollektive Interessenvertretung nach dem Vorbild von Gewerkschaften. „Wenn diese Regierung am Ende ist, in zwei Jahren oder weniger, werden wir unsere Vorstellungen einfordern“, gibt sich Munoz kämpferisch. In einem polarisierten Land, in



Foto: pa/ZUMAPRESS.com

Wohnungsleerstand und Spekulation führen zusammen mit anderen sozialen und wirtschaftlichen Missständen immer wieder zu großen Protesten gegen die argentinische Regierung

Prekäre Verhältnisse auch im Wohnungseigentum

Argentinien hat rund 47 Millionen Einwohner:innen und steht mit seiner Bevölkerungszahl an dritter Stelle der südamerikanischen Staaten. Die Bevölkerung ist stark urbanisiert. Disparitäten bei Einkommen und Zugang zu Ressourcen werden vor allem durch die Regionen geprägt. Die Wohnungseigentumsquote ist mit etwa 69 Prozent relativ hoch, was aber nicht darüber hinwegtäuschen kann, dass viele Haushalte von prekären Wohnverhältnissen betroffen sind. Nach Jahren extremer Inflation steuert die libertäre Regierung unter Präsident Milei auf Wachstum und Stabilisierung, doch Armut und soziale Spannungen bleiben groß. Die jährliche Inflation ist zwar deutlich gesunken, liegt aber mit circa 30 Prozent im Jahr weiterhin auf hohem Niveau und beeinflusst Kaufkraft und Lebenshaltungskosten stark. *stk*



Foto: pa/NurPhoto

dem Immobilienbesitz als Aufstiegsversprechen gilt und mächtige wirtschaftliche Akteur:innen großen Einfluss haben, sind ihre Ziele ambitioniert. Doch die aktuelle Krise hat die Mieter:innenbewegung sichtbarer und politischer gemacht als je zuvor.
Stefan Klein

Demonstrierende in Buenos Aires: Die gegenwärtige Politik bewirkt eine Geldumverteilung von unten nach oben

 SPANIEN

Die Zahl der Mieterhaushalte wächst wieder

Im April des vergangenen Jahres gingen Spaniens Mieter:innen auf die Straßen. In 40 Städten protestierten sie für das Recht auf Wohnen. Trotz mancher Reformen der Mitte-Links-Regierung von Ministerpräsident Pedro Sánchez (PSOE) bleibt die Wohnungsnot groß.

Protestplakat gegen die Auswüchse des Tourismus auf dem Wohnungsmarkt von Barcelona (oben rechts)

„Derecho a techo. A justo precio“ war einer der Slogans bei den spanischen Mieter:innenprotesten im April 2025: Für das Recht auf ein Dach über dem Kopf, zu einem gerechten Preis. Organisiert wurden die Demonstrationen, an denen nach Angaben der Veranstalter:innen 200 000 Menschen teilnahmen, von Mieter:innengewerkschaften wie dem katalanischen „Syndicat de Llogateres“ und dem „Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid“.

Zwar lebt die Mehrheit der Spanier:innen in Wohneigentum – vorwiegend in großen Wohnanlagen – doch die Zahl der Mieter:innen ist in den letzten Jah-

ren gestiegen. Wohnten 2008 noch 19,8 Prozent der spanischen Bevölkerung zur Miete, waren es 2024 bereits 26,3 Prozent. Ein Grund hierfür liegt in der strikteren Geschäftspolitik der Banken. Sie verlangen zum Beispiel heutzutage mehr Eigenkapital von Kund:innen, die einen Kredit für einen Wohnungskauf aufnehmen möchten. Ohne Unterstützung aus der Familie ist es daher jungen Paaren kaum mehr möglich, einen

Neues Gedränge auf dem Wohnungsmarkt

Kredit zu finanzieren. Sie wohnen also zur Miete, und weil die Mieten in Spanien stark gestiegen sind, können sie auch nichts sparen, um später eine Wohnung zu erwerben. Auf dem Mietwohnungsmarkt konkurrieren sie mit all denen, die ohnehin schon immer auf Mietwohnungen angewiesen sind. Mietverträge sind in Spanien befristet. Waren es früher drei Jahre, gilt seit dem neuen spanischen Wohnraumgesetz von 2023 eine Frist von fünf Jahren, jedenfalls dann, wenn der Vertrag mit einem privaten kleinen Vermieter abgeschlossen wurde. Sieben Jahre beträgt die Frist bei großen Unternehmen. Rechtzeitig von Vermieterseite gekündigt, müssen sich Mieter:innen dann nach einer neuen Wohnung umsehen und erhalten nur in Ausnahmefällen die Erlaubnis, ein achtes Jahr zu bleiben. Gleichzeitig gelten in Spanien nun Mietobergrenzen

für „zonas tensionadas“, die in etwa dem deutschen „angespannten Wohnungsmarkt“ entsprechen. Die Gebiete definieren, wie in Deutschland die Bundesländer, die autonomen Regionen. Vermieter:innen müssen sich bei Neuvertragsabschlüssen an einen Mietendeckel und Kappungsgrenzen halten. Anders als früher, als sich die Mieterhöhung an der Inflationsrate orientieren durfte, gibt es nach neuem Recht staatlich festgelegte Grenzen. Diese Mietobergrenzen können das Realeinkommen der Bewohner:innen berücksichtigen. In konservativ regierten Regionen findet das Gesetz jedoch keine Anwendung. Anders in der Region Katalonien. Dort kann man daraufhin auch signifikant sinkende Mieten melden – in Barcelona etwa um 6,4 Prozent. Dass das Gesetz letztlich doch nicht zum großen Erfolg wurde, liegt an einem Schlupfloch: Ausgenommen von ihm sind Kurzzeitvermietungen, hier gelten keine Mietbegrenzungen. Einschlägige Portale und Rechtsanwaltskanzleien weisen daher schon länger sanft darauf hin, wie sich mit Kurzzeitvermietungen trotz der veränderten Gesetzeslage weiterhin Geld machen lässt – schließlich ist Spanien ein beliebtes Reiseland und Touristen lieben es bekanntlich, genauso zu wohnen wie die Einheimischen. Letztere bleiben dabei dann auf der Strecke.

Carola Rönneburg

Foto: pa/abaca



Foto: pa/ZUMAPRESS.com

Demonstration für Recht auf Wohnen, Gruppe Protestierender bei einer Wohnungsräumung – beides in Madrid



Foto: pa/Anadolu

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Glatteisunfall – vermietete Eigentumswohnung

Zur Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet.

BGH vom 6.8.2025 – VIII ZR 250/23 –

Langfassung im Internet

Die Mieterin einer Eigentumswohnung machte gegen ihren Vermieter einen Schmerzensgeldanspruch in Höhe von 12 000 Euro geltend, weil sie wegen unterlassenen Winterdienstes auf dem Zugangsweg zu ihrer Wohnung gestürzt war und sich schwer verletzt hatte. Die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage hatte den Winterdienst schon vor Jahren einer gewerblichen Schneebeseitigungsfirma übertragen.

Während das Amtsgericht der Klage statt gab, wies das Landgericht die Klage mit folgender Begründung ab: Die Übertragung der Räum- und Streupflicht im Winter von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf einen professionellen Hausmeisterdienst sei ein typischer Fall einer zulässigen Delegation der Verkehrssicherungspflicht. Eine Haftung des Grundstückseigentümers komme in diesem Fall nur noch in Betracht, wenn Überwachungs- und Kontrollpflichten verletzt würden. Die Verkehrssicherungspflicht treffe hier im Ergebnis nicht den Vermieter, sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft als gemeinschaftsbezogene Pflicht. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Verletzung der Überwachungs- und Kontrollpflichten seien jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich.

Dieser Rechtsansicht wollte sich der BGH nicht anschließen. Mit der vom Landgericht gegebenen Begründung könne ein Anspruch der Mieterin gegen den Vermieter auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgeldes nicht verneint werden. Vielmehr komme ein solcher Anspruch wegen einer Verletzung von Nebenpflichten aus dem Mietvertrag in Gestalt der Räum- und Streupflichten in Betracht (§ 280 Abs. 1, § 535 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 253 Abs. 1, 2, § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB).

Die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) erstrecke sich auch auf die nicht

ausdrücklich mitvermieteten Hausteile wie Zugänge und Treppen und insbesondere darauf, dass sich diese Räume und Flächen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten, verkehrssicheren Zustand befinden. Dazu gehöre es grundsätzlich, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen.

Diese Grundsätze würden auch dann gelten, wenn der Vermieter – wie hier – nicht (Allein-)Eigentümer des Grundstücks, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft sei. Denn für das Bestehen der (miet-)vertraglichen Pflichten des Vermieters komme es grundsätzlich nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf dessen Stellung als Partei des Mietvertrags. Diese vertragliche – in Abgrenzung zu der sich aus § 823 Abs. 1 BGB ergebenden allgemeinen (deliktischen) – Verkehrssicherungspflicht des Vermieters folge gerade nicht aus seiner eigentumsrechtlichen Stellung und der damit einhergehenden Verantwortlichkeit für eine Gefahrenquelle, sondern aus seiner mietvertraglichen Erhaltungspflicht. Auch dem Vermieter von Wohnraum stehe es nach einhelliger Auffassung offen, einen Dritten mit der Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten, insbesondere mit der Durchführung des Winterdiensts zu beauftragen. Dies bedeute hingegen nicht, dass im Fall der Beauftragung eines Dritten der (Vertrags-)Schuldner – hier der Vermieter – aus seiner (vertraglichen) Haftung entlassen werde oder sich Art und Umfang seines Pflichtenprogramms ändern, insbesondere dieses auf ein bloßes Auswahl- und Überwachungsverschulden beschränkt werde. Denn der Dritte werde bei der Erfüllung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht tätig, für dessen Verschulden der Vermieter nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB umfassend hafte. Es fehle hier auch nicht an der für die Qualifikation als Erfüllungsgehilfin notwendigen Voraussetzung, dass die Schneebeseitigungsfirma mit dem Willen des Vermieters tätig geworden sei, etwa weil nicht diese, sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft, auf deren Handeln der Vermieter als Mitglied derselben nur mittelbaren Einfluss habe, die Firma beauftragt habe. Der Vermieter sei Mitglied der Eigentümergemeinschaft und habe der Mieterin – wie die Regelung im Mietvertrag zeige – die von der Schneebeseitigungsfirma berechneten Kosten über die jährliche Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. An dem Willen des Vermieters, dass die Schneebeseitigungsfirma durch die Vornahme des Winterdienstes auch für ihn zur Erfüllung seiner Schutzpflichten aus dem Mietvertrag tätig geworden sei, könne demnach kein Zweifel bestehen.

Die gegenteilige Auffassung, die den Mieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich anders behandeln wolle als den Mieter von Räumen auf einem Grundstück, das sich im (Allein-)Eigentum des Vermieters befindet, führe zu einem unterschiedlichen Schutzniveau innerhalb des Wohnraummietrechts, das sachlich nicht gerechtfertigt sei und für das es eine rechtsdogmatische Grundlage nicht gebe. Denn ein Mieter, der von einem Wohnungseigentümer eine Wohnung anmiete, sei grundsätzlich

nicht weniger schutzwürdig als derjenige, dessen Vermieter nicht Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft sei, zumal die Eigentumsverhältnisse an der Mietwohnung und am Grundstück, auf dem sich die Mietsache befindet, für den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags häufig nicht erkennbar seien.

Auch die Grundsätze des Wohnraummietrechts gäben keinen Anlass, von dieser in der allgemeinen vertragsrechtlichen Verhaltens- und Verschuldenszurechnung angelegten Risikoverteilung dergestalt abzuweichen, dass den Vermieter in dem hier gegebenen Fall einer Übertragung der Räum- und Streupflichten auf einen Dritten nur eine Überwachungs- und Kontrollpflicht trüfe. Denn anders als ein außenstehender Dritter, der mit den Gefahren in Kontakt komme, vor denen ihn die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht schützen will, habe sich der Mieter den Vermieter als seinen Vertragspartner ausgesucht und dürfe daher auch berechtigterweise darauf vertrauen, dass dieser ihm für die Verletzung der Pflichten aus dem Mietvertrag hafte. Zudem habe der Mieter im Regelfall auf die Auswahl des Dritten, derer sich der Vermieter zur Erfüllung seiner (Schutz-)Pflichten aus dem Mietvertrag bediene, keinen Einfluss.

Schließlich sei der Mieter, wenn ihm in einer Fallgestaltung wie der vorliegenden nur ein deliktischer Anspruch gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft zusteünde, nicht in vergleichbarer Weise wie nach den oben dargestellten Grundsätzen geschützt. Denn zum einen wäre die Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft auf ein Auswahl- und Kontrollverschulden beschränkt und zum anderen käme dem Mieter nicht die Vermutung des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zugute, die der Vermieter bei einer Inanspruchnahme durch den Mieter entkräften müsse, um einer Haftung zu entgehen.

Ein etwaiger Anspruch gegen die Schneebeseitigungsfirma böte dem Mieter schon deshalb keinen vergleichbaren Schutz, weil er insoweit das Insolvenzrisiko eines von ihm nicht als Vertragspartner ausgewählten Dritten trüge.

Fazit: Entgegen der Ansicht des Landgerichts war die den Vermieter treffende (Vertrags-)Pflicht nicht auf eine bloße Mitwirkung an der Überwachung und Kontrolle der Winterdienst-Firma beschränkt, vielmehr hat der Vermieter nach § 280 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB das Verschulden der Winterdienst-Firma als seiner Erfüllungsgehilfin bei der Wahrnehmung der Räum- und Streupflicht in gleichem Umfang zu vertreten wie ein eigenes Verschulden.

Der BGH hat daher das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufsgericht zurückverwiesen, damit dieses die noch erforderlichen tatsächlichen Feststellungen treffen kann.

Sozialklausel – Würdigung der Härte durch Gericht

Das Gericht verletzt den Anspruch des auf Räumung verklagten Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), wenn es das Vorliegen der geltend gemachten unzumutbaren Härte im Sinne von § 574

Abs. 1 Satz 1 BGB auf der Grundlage unvollständiger, unzureichender und in sich widersprüchlicher – teils für den Mieter günstiger – Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ohne die gebotene weitere Beweiserhebung und zudem unter Inanspruchnahme nicht gegebener eigener Sachkunde verneint.

BGH vom 26.8.2025 – VIII ZR 262/24 –

🔗 Langfassung im Internet

Eigenbedarf wegen Umbaus

Zur Frage des Vorliegens von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wenn der im selben Haus wie der Mieter wohnende Vermieter beabsichtigt, die eigene Wohnung baulich zu verändern, um sie anschließend zu verkaufen, und die ähnlich große, vermietete Wohnung während der Umbauarbeiten und auch dauerhaft selbst zu nutzen.

BGH vom 24.9.2025 – VIII ZR 289/23 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Mieterin lebte in einer Zweizimmerwohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses. Der Vermieter selbst bewohnte die unmittelbar darüber liegende Wohnung, die ähnlich groß und geschnitten war wie die Mieterwohnung. Über der Wohnung des Vermieters befand sich das bislang nicht ausgebaute – ebenfalls im Eigentum des Vermieters stehende – Dachgeschoss des Hauses.

Im November 2021 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Er beabsichtigte, das Dachgeschoss auszubauen und mit seiner Wohnung im vierten Obergeschoss zu verbinden. Die dafür erforderlichen Bauarbeiten sollten nach Freiwerden der von der Mieterin bewohnten Wohnung beginnen und würden mehrere Monate in Anspruch nehmen. Seine eigene Wohnung im vierten Obergeschoss stehe ihm dann über diesen Zeitraum nicht mehr zur Verfügung, so dass er die Wohnung der Mieterin im dritten Obergeschoss benötige. Nach Abschluss der Arbeiten wolle er nicht mehr in die Wohnung im vierten Obergeschoss zurückkehren, sondern diese – verbunden mit dem Dachgeschoss – verkaufen.

Das Landgericht wies die Räumungsklage ab, weil sie auf einer unwirksamen Kündigung fuße.

Die Kündigung sei nicht wirksam wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgesprochen worden; es handele sich vielmehr um eine Verwertungskündigung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, ohne dass die Voraussetzungen dieser Vorschrift vorlägen.

Die Disposition des Vermieters über seine Wohnungen habe ihren zentralen Grund nicht darin, dass auf der Grundlage geänderter Lebensverhältnisse ein neu entstandenes oder erweitertes Eigennutzungsinteresse umgesetzt werden solle, wie es § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB voraussetze. Denn die aktuellen Wohnverhältnisse des Vermieters entsprächen denjenigen in der Wohnung der Mieterin und würden sich durch einen Umzug nicht wesentlich ändern. Es gehe dem Vermieter stattdessen allein darum, eine seiner Wohnungen veräußern, also verwerten zu können im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Da mit dieser Begründung das Mietverhältnis der Mieterin nicht wirksam hätte gekündigt werden

können, bedeute es einen Rechtsmissbrauch des Vermieters, den mit seiner von ihm gegenwärtig genutzten Wohnung vollständig befriedigten Eigenbedarf auf die von der Mieterin bewohnte Wohnung zu verlagern. Der BGH folgte dieser Rechtsansicht nicht. Das Berufungsgericht habe die Maßstäbe für das Vorliegen von Eigenbedarf verkannt, demgegenüber fälschlicherweise einen Fall der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB angenommen. Das Tatbestandsmerkmal des Benötigens erfordere nicht, dass der Vermieter auf die Nutzung der Wohnung angewiesen sei. Vielmehr benötige ein Vermieter eine Mietwohnung bereits dann im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wenn sein (ernsthafter) Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt werde. Eine solche Auslegung sei im Hinblick auf die sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter zukommende Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geboten.

Danach hätten die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den – eng gezogenen – Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Ebenso hätten sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansehe. Die Gerichte seien daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen. Zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters dürfen die Gerichte allerdings den Eigennutzungswunsch des Vermieters – unter sorgfältiger Würdigung der Einzelfallumstände – darauf überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt werde, von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen sei oder – etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht sei, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen könne oder der Wohnbedarf in einer anderen (frei gewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden könne – rechtsmissbräuchlich sei.

Diesen Maßstäben werde die Beurteilung des Berufungsgerichts hinsichtlich des Tatbestandsmerkmals des Benötigens der Wohnung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht gerecht.

Anders als das Berufungsgericht offenbar gemeint habe, sei das Nutzungsinteresse des Vermieters hinsichtlich der

vermieteten Wohnung auch dann zu respektieren, wenn er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt beziehungsweise selbst verursacht habe. Für die in Rede stehende Veräußerung der bisher vom Vermieter genutzten Wohnung gelte jedenfalls unter den hier gegebenen Umständen nichts Anderes.

Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts könne das Vorliegen von Eigenbedarf auch nicht deshalb verneint werden, weil sich die Wohnverhältnisse in Bezug auf den Zuschnitt und die Größe der beiden Wohnungen nicht wesentlich änderten. Damit stelle das Berufungsgericht Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal des Benötigens der Wohnung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, die nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich nicht beständen.

Deshalb sei die Kündigung nicht an den Maßstäben einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, sondern allein an den Maßstäben einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu messen. Der Anwendungsbereich der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB sei schon deshalb nicht eröffnet, weil es dem Vermieter im Streitfall nicht darum gegangen sei, eine vermietete Wohnung zu verkaufen, und er sich aufgrund eines Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert sah.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf. Da das Berufungsgericht – von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – tatsächliche Feststellungen zum Vorliegen des Eigenbedarfs nicht getroffen hatte, war die Sache nicht zur Endentscheidung reif und wurde deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Anmerkung: Trotz des recht untypischen Sachverhalts bringt die BGH-Entscheidung nichts Neues und stellt auch keine Verschlechterung der ohnehin für Mieter schlechten Rechtslage dar. Die Entscheidung reiht sich ein in die Rechtsprechung des BGH und des Bundesverfassungsgerichts seit 1989 zum „vernünftigen Grund“ (erinnert sei beispielsweise an die Unterbringung einer „Puppensammlung“ als vernünftiger Grund nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts, Entscheidung vom 31.1.1994 – 1 BvR 1465/93 –).

Der BGH wird von seiner problematischen angeblich auf Art. 14 GG beruhenden Auslegung des Tatbestandmerkmals „Benötigen“ nicht abweichen wollen. Deshalb ist hier der Gesetzgeber gefordert, für § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einen „dringenden Wohnbedarf“ als Tatbestandsmerkmal zu kreieren.

Instanzen-Rechtsprechung

Schimmelpilz

1. Stellt der gerichtlich bestellte Sachverständige erhöhtes Aufkommen von Schimmelpilzsporen fest, die ihrer Gattung nach eine Gesundheitsgefahr

indizieren und die in Innenräumen bei starken Anfeuchtungen wachsen, liegt ein Mangel der Mietwohnung vor, wenn der Sachverständige nicht ausschließen kann, dass die Entstehung der Feuchtigkeit baulich bedingt

ist, es der Mieterin nämlich nach Feststellung des Sachverständigen praktisch unmöglich sei, bestimmte Bereiche der Wandoberflächen bei niedrigen Außentemperaturen über den Taupunkt hinaus zu erwärmen.

2. Eine Haftung des Vermieters für durch Schimmelsporen verursachte Gesundheitsschäden und seine Verurteilung zur Zahlung von Schmerzensgeld scheiden aus, wenn die nach § 536 c Abs. 1 BGB gebotene Mangelanzeige unterblieb und der Vermieter deswegen nicht erkennen konnte, dass von der Wohnung womöglich eine Gefahr für die Mieterin ausging.

*LG Berlin II vom 26.09.2024
– 64 S 143/23 –, mitgeteilt von
VRiLG Jörg Tegeder*

 Langfassung im Internet

Mietpreisbremse

1. Wer durch dreiseitige Vereinbarung im Wege des Parteiewchsels als Mieter in ein Wohnungsmietverhältnis eintritt, tritt in alle Rechte und Pflichten des vormaligen Mieters aus dem Mietverhältnis ein, einschließlich derjenigen aus der „Mietpreisbremse“ gemäß §§ 556 d ff. BGB. Jedenfalls solange die Vertragsparteien anlässlich des Parteiewchsels keine Änderung der Miete vereinbaren, liegt in dem bloßen Austausch der Mietpartei keine Vereinbarung über die Miete im laufenden Mietverhältnis, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht an den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB zu messen wäre.

2. Der Abschluss eines Mietvertrages mit einer gemäß §§ 556 d ff. BGB unzulässig überhöhten Miete stellt bereits für sich genommen eine schuldhafte Pflichtverletzung der Vermieterin gemäß § 280 Abs. 1 BGB dar, die ihre Schadensersatzpflicht für notwendige Kosten vorgerichtlicher Rechtsverfolgung begründet.

3. Der Streitwert einer auf Feststellung einer Mietüberhöhung gerichteten Klage ist analog § 41 Abs. 5 GKG nach dem Jahresinteresse zu bemessen.

*LG Berlin II vom 29.1.2025
– 64 S 164/22 –, mitgeteilt von
VRiLG Jörg Tegeder*

 Langfassung im Internet

Ordnungsgeld gegen Vermieter-Geschäftsführer

Gegen den trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht erschienenen Geschäftsführer einer klagenden Wohnungsbaugesellschaft kann ein Ordnungsgeld in Höhe von 1500 Euro verhängt werden.

AG Neukölln vom 15.5.2025

– 14 C 672/24 –

 Langfassung im Internet

Das Gericht begründet die Verhängung des Ordnungsgeldes für das Ausbleiben des Geschäftsführers im Termin am 10.4.2025 trotz der Anordnung des persönlichen Erscheinens zur Sachaufklärung und ordnungsgemäßer Ladung wie folgt: Die klagende Wohnungsbaugesellschaft, die zur D.-Gruppe gehöre, lasse sich seit längerem von einer Essener Anwaltskanzlei vertreten. Diese erscheine niemals zu einer mündlichen Verhandlung, sondern beauftragte zunächst als Unterbevollmächtigte eine Berliner Anwaltskanzlei. Diese erscheine auch niemals zur mündlichen Verhandlung, sondern beauftragte ihrerseits eine weitere Rechtsanwaltskanzlei. Die in der mündlichen Verhandlung erscheinenden Vertreter seien regelmäßig weder zum Vergleichsabschluss bevollmächtigt noch zur weiteren Sachaufklärung in der Lage.

Dieses formal zulässige Gebaren der Wohnungsbaugesellschaft führe dazu, dass die mündlichen Verhandlungen zur bloßen Förmeldegradiert würden, denn eine Verhandlung über die Sache sei regelmäßig nicht möglich und jegliche Vergleichsbemühungen von vornherein zum Scheitern verurteilt. Dabei seien Vergleiche gerade in Dauerschuldverhältnissen häufig interessengerecht. Eine zunächst streitige Problemlage durch eine einverständliche Lösung zu bewältigen, sei auch in einem Rechtsstaat grundsätzlich vorzugswürdig gegenüber einer richterlichen Streitentscheidung (BVerfG, Beschluss vom 14.2.2007 – 1 BvR 1351/01 –).

So sei es auch im vorliegenden Verfahren gewesen.

Anders als der Betroffene meine, kommt es nicht entscheidend darauf an, ob durch das unentschuldigte Ausbleiben die Sachaufklärung erschwert und der Prozess verzögert werde; es genüge vielmehr, dass eine nachteilige Auswirkung auf den Prozessablauf nicht ausgeschlossen werden könne.

So habe es hier gelegen.

Im Protokoll der mündlichen Verhandlung hieß es: „Klägervertreter erklärt, er könne nähere Angaben zum hochwertigen Boden nicht machen. Er könne die im Schriftsatz vom 21. Februar 2025 abgebildete Karte nicht näher erläutern.“

Die Klägerin habe sich nach § 138 Abs. 1 und 2 ZPO aber zu den für den Rechtsstreit relevanten Tatsachen zu erklären. Eine solche Erklärung sei der Klägerin in der mündlichen Verhandlung mangels kennnisreichem Vertreter nicht möglich gewesen.

Es komme auch nicht darauf an, ob der Geschäftsführer zu den einzelnen Mietverhältnissen auskunfts-fähig sei. Schließlich gebiete seine Funktion für eine derartige Organisation der Wohnungsbaugesellschaft zu sorgen, die im Ergebnis zu einer Entsendung kenntnisreicher Vertreter in die mündlichen Verhandlungen führe. Wenn die Wohnungsbaugesellschaft meine, Rechtsstreitigkeiten vor Gerichten führen zu müssen, habe sie für eine ordnungsgemäße Vertretung zu sorgen.

Es habe dem Betroffenen jederzeit freigestanden, nach § 141 Abs. 3 Satz 2 ZPO einen mit einer schriftlichen Vollmacht versehenen volljährigen Vertreter zu entsenden, der am Besten über den Sachverhalt informiert und zu einem Vergleichsabschluss ermächtigt sei.

Letztlich sei auch nicht zu berücksichtigen gewesen, dass der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft außerhalb Berlins sitze. Schließlich habe die Wohnungsbaugesellschaft in der Klageschrift als Geschäftssitz beider Geschäftsführer eine Berliner Anschrift angegeben.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

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

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

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

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

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

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

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

BERATUNG MIT TERMIN
Wir beraten von Montag bis Samstag
Online-Terminvereinbarung: mein.berliner-mieterverein.de
Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:
AKUTBERATUNG OHNE TERMIN
Neue Beratungszeiten!
 In besonders dringenden Fällen Beratung auch ohne Termin. Rechnen Sie mit Wartezeiten. Bei starkem Andrang können wir sie eventuell nicht beraten. Die jeweiligen Zeiten für die Akutberatung finden Sie bei dem Eintrag des jeweiligen Beratungszentrums.

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

Please always make an appointment for consultations in English!

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:
mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

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

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

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

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

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-226 26-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

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

MIETERMAGAZIN ONLINE

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?
Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?
Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm
Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz,
Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

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

BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

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

Eine Beratung zu Bürgelbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ Charlottenburg

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

■ Wilmersdorf/Schöneberg

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

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

■ Hellersdorf

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

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

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

NÜTZLICHES

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

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

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

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

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

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

Marzahn-Hellersdorf

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226 260

Mitte

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

Neukölln

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

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

- Kiezcafé, siehe Seite 5.

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović, Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow

- Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73a
- Kiezcafé, siehe Seite 5.

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Maurizio Graubner

- Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am zweiten Mittwoch eines Monats von ca. 19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf. Wittenau

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Norbert Zobbot

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

Steglitz-Zehlendorf

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

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

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

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

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

- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

MARKTPLATZ

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel

Mietkosten im Griff
Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel

OTTO N. BRETZINGER | ULRICH ROPERTZ

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

SPENDEN macht tierisch GLÜCKLICH

Der Tierschutzverein für Berlin finanziert Europas größtes Tierheim ausschließlich aus Spenden.



13 Millionen Euro Fixkosten pro Jahr



über 190 Mitarbeitende



mindestens 1.300 Tiere zur täglichen Betreuung



durchschnittlich 2.700 Vermittlungen im Jahr



TIER SCHUTZVEREIN
FÜR BERLIN
TVB
TIERHEIM BERLIN

www.tierschutz-berlin.de/spenden



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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

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



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro

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



MieterMagazin digital – schneller als die Post, immer und überall

Ein
Klick.



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

Jetzt umstellen – und sofort loslesen!

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

