



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

März
3/2026

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**75 JAHRE WOHNUNGS-
EIGENTUMSGESETZ**
„Pfeiler für Kultur
und Vaterland“

BUNDESGERICHTSHOF
Der Untermietpreis
hat Grenzen

**KRITIK AM
WÄRMEPLAN**
Elefant im
Raum



Die KI zieht ein

Chancen und Risiken der Künstlichen Intelligenz



**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



PANORAMA

Spenerstraße 23a-e:	
Kein ausreichender Grund zum Einschreiten	8
Buch: Foto-Chronik aus dem rebellischen Kreuzberg	8
Volksentscheid „Berlin werbefrei“:	
Weg mit Reklame-Monitoren und Baugerüst-Werbung?	9
Wirtschaftsstrafgesetz:	
Gericht bestätigt Bußgeldbescheid wegen Mietwucher	9
Mitgliedsbeitrag im Mieterverein:	
Kostenübernahme für Bedürftige gestrichen	10
dena-Gebäudereport 2026:	
Den Blick auf die energetische Bestands-Sanierung richten	10
Milieuschutz in Spandau:	
Bürger begehren auf gegen den Stadtrat	11
Sozialer Wohn-Monitor 2026:	
Wohnungsmangel auf Rekordniveau	11
Mieter:inneninitiative Bülow-Ost:	
Ohne Legitimierung kein Gespräch	12
Buch: Berühmtes Berlin	12
Hochhäuser: Ab Etage 13 wird es teuer	13
Wohnverhältnisse: Gewohnt (wird) ungleich	13

TITEL

Die KI zieht ein	
Chancen und Risiken der Künstlichen Intelligenz	14

HINTERGRUND

Bundesgerichtshof: Der Untermietpreis hat Grenzen	19
Landgerichtsurteil:	
Kopplung des Gaspreises an den Index zulässig	20
Zum Tod von Hartmann Vetter:	
30 Jahre Kompetenz und Engagement	21
75 Jahre Wohnungseigentumsgesetz:	
„Pfeiler für Kultur und Vaterland“	22
Waldsiedlung Krumme Lanke: Zwischen Ideologie und Idyll	24
Kritik am Wärmeplan: Elefant im Raum	26

MIETRECHT

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

SERVICE

Leserbriefe	4
Impressum	4
Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2026	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



14

Künstliche Intelligenz durchdringt mehr und mehr den Alltag des Menschen. Das hat viele **nützliche Seiten**, birgt aber auch **unabschätzbare Risiken**.



20

Das Landgericht Berlin 2 hat einem Contractor recht gegeben, der zur Abrechnung der Betriebskosten einen **Börsenindex für den Gaspreis** herangezogen hatte – für Mieter:innen ein eher nachteiliges Urteil.



24

Die **Waldsiedlung Krumme Lanke** ist ein grünes Idyll, dessen ehemaliger nationalsozialistischer Vorzeigecharakter kaum zu erkennen ist.

Abbildungen: KI-generiert, Sabine Mittermeier, Nils Richter
Titel: Sabine Mittermeier/unter KI-Zuhilfenahme



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

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

Betr.: Regelmäßige Mitteilungen der Wohnungsunternehmen zum Wärmemengenverbrauch

Teure und nutzlose Bürokratie

Ich möchte Sie auf einen Missstand aufmerksam machen, der zehntausende Mieterinnen und Mieter in Berlin betrifft: Monat für Monat erhalten sie eine sogenannte ‚Wärmemengen-Information‘ per Post. Diese Schreiben verursachen enorme Kosten für Druck und Porto – ohne erkennbaren Nutzen. Niemand spart Energie, weil er einen Brief mit unverständlichen Zahlenwerten erhält. Für die Wohnungsunternehmen ist es eine Pflicht, für die Mieter reine Papierflut. Dabei geht es um Summen im sechsstelligen Bereich jedes Jahr – Geld, das dringend in den sozialen Wohnungsbau, Sanierungen oder echte Energieeinsparungen fließen müsste. Ich finde: Mieterinnen

und Mieter haben ein Recht darauf, dass ihre Nebenkosten nicht für nutzlose Bürokratie verschwendet werden.

Falko Fischer

Betr.: MieterMagazin 10/22, Seite 9, Katharina Buri: „Geschäftemachelei mit der möblierten Vermietung – Möblierungszuschlag leider unbekannt“ (Beitrag steht im MM-Archiv)

Eine Never Ending Story

Dem Inhalt des Beitrags kann ich als Mieter der Samoastraße 21 zustimmen. Zusätzlich wird nur ein Minimum in die Instandhaltung der Immobilie investiert, Schäden lange Zeit ignoriert oder lediglich notdürftig repariert. Gut funktionierend sind aber alle zwei Jahre stattfindende Mieterhöhungen mit zum Teil absurden wohnwerterhöhenden Merkmalen. Nach den möblierten Wohnungen, mit welchen sich scheinbar gut Geld machen ließ, teilte der Eigentümer des Mietshauses im Herbst 2025 den Verkauf des in Teilen sanierungsbedürftigen Gebäudes mit. Selbstverständlich nicht komplett, sondern in einzelnen Wohneinheiten. Der Verdacht liegt nahe, dass dies geschieht, um mehr daran zu verdienen. Uns Mieterinnen und Mietern wurde ein Info-schreiben zugesandt, welches uns

den Selbsterwerb mit Vorkaufsrecht schmackhaft machen soll. Die Motivation, eine Eigentumswohnung in dem Haus zu erwerben, ist aufgrund bekannter Mängel verfallen. Man kann auswärtigen Interessierten nur raten, die Bausubstanz kritisch zu betrachten. Irgendwann stehen notwendige Modernisierungen an, und es sieht ganz danach aus, dass der jetzige Besitzer sie gerne anderen überlassen möchte. Profite aus Wohnraum herauszuschlagen ist eben doch eine „Never Ending Story“.

B.S.

(Name ist der Redaktion bekannt)

Betr.: MieterMagazin 1+2/26, Seite 11, Rosemarie Mieder: „Verschenke-Kisten‘: Kleiner Knigge gegen Vermüllung“

Deckmantel Nachhaltigkeit

Ich finde es gut, dass Berlin strenger gegen diese „Verschenkeboxen“-Unsitte vorgehen will, denn mich nervt dieser Müll auf den Straßen, der als „Geschenk“ getarnt wird. Diese „Verschenkeboxen-Romantik“ ist oft nichts anderes als Verantwortung abladen unter dem Deckmantel von Nachhaltigkeit.

Es gibt zahlreiche andere Möglichkeiten, gut erhaltene Dinge loszuwerden. Dazu muss man halt etwas Mühe investieren in die Dinge, für

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

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

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



Ein bezirkstypisches Stilleben

hat die Fotografin Almut Iser vor dem Eingang dieses Immobilienbüros ausgemacht

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

die man verantwortlich ist, weil man sie mal irgendwann gekauft hat. Es gibt Verschenk-Gruppen bei Facebook, die „NochMall“ von der BSR, Kleinanzeigen, nebenan.de und so weiter.

Viele Leute stört es einfach, wenn jemand seinen Hausrat auf die Straße wirft. Schnell gesellen sich

defekte Sachen und zerschlissene Bücher dazu. Und sobald es regnet und niemand zugreift, wird aus zu verschenkenden Dingen schlicht öffentlicher Abfall. Motto: „Irgendwer wird sich schon kümmern – Hauptsache ich bin die Verantwortung los.“
F.K.

(Name ist der Redaktion bekannt)

Wichtiger Hinweis für Mitglieder mit einer Kostenübernahme des BMV-Mitgliedsbeitrags (zum Beispiel im Rahmen von ALG II)



Das Land Berlin hat leider den Kooperationsvertrag mit dem Berliner Mieterverein im Dezember fristlos gekündigt. Grund ist eine Anordnung des Bundes – demnach sind Mitgliedsbeiträge für Mietervereine keine Kosten der Unterkunft und Heizung. Entgegen dem Hinweis in der letzten Ausgabe berührt dies aber **nicht die laufenden Mitgliedschaften**. In diesen kann Sie der Berliner Mieterverein bis zum Ende des Zweijahreszeitraums weiter beraten und vertreten.

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 Beschwerdeverfahren vorgesehen ist.

Nächste Termine: Mittwoch, 18. März und Mittwoch, 15. April 2026 jeweils ab 17 Uhr.

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

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

 **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 den Seiten 6/7.

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!

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.

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 Uhr
Haus am Mierendorffplatz 19,
10589 Berlin
U/Bus 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 der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Charlottenburg-Wilmersdorf*

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Wohnungssituation der Mieter unseres Bezirkes aus Sicht von ASUM“, Referent: Knuth 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. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung
Friedrichshain-Kreuzberg*

Lichtenberg

Montag, 30. März 2026, 18 Uhr
(Einlass ab 17:30 Uhr)
„Lichtenberger Anlaufstelle für
Bürgerbeteiligung, Hubertusstraße 47,
10365 Berlin (Hubertusbad)
S/U Lichtenberg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mieten ungebremst – Vermieter ungestraft? Wie können die Regelungen der Mietpreisbremse und des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zum Mieterschutz genutzt werden?“, Referent: Rechtsanwalt Antonio Leonhardt, LL.M.
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Sonstiges

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn-Hellersdorf

Montag, 13. April 2026, 18 Uhr
Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte,
Marzahner Promenade 38,
12679 Berlin
*S Marzahn, Tram M6, 16,
Busse 192, 195*

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Marzahn-Hellersdorf den Mietern – nicht den Miethaien! – „Eigentumsverhältnisse im Bezirk, Begrenzung von Mieten und wie sich Mieter zur Wehr setzen“, Referentin: Katalin Gennburg, MdB, mit anschließender Fragemöglichkeit und Diskussion
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Mitte

Donnerstag, 26. März 2026, 18 Uhr
Begegnungsstätte der Volkssolidarität
„Mehr Mitte“, Torstraße 190,
10115 Berlin
*U/Tram Oranienburger Tor,
S Oranienburger Straße
(jeweils ca. 500 m Fußweg)*

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Bezirksleiter Daniel Diekmann
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelles zur mietenpolitischen Lage im Bund und in Berlin“, Referent: Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender des Berliner Mietervereins
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

Neukölln

Donnerstag, 16. April 2026, 18 Uhr
Nachbarschaftshaus am Körnerpark,
Schierker Straße 53a, 12051 Berlin
S/U-Bahnhof Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Gemeinsam sind wir stark. Mieterinitiativen in Neukölln. Wie können sich BMV-Mitglieder einbringen?“, Referent: Jonathan Welker, Kiezprojekt
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Sonntag, 22. März 2026, 15 Uhr
Veranstaltungsraum Kopenhagener
Straße 9, 10437 Berlin
S/U Schönhauser Allee

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelle Entwicklungen in Politik und Rechtsprechung und ihre Auswirkungen auf Mietende“, Referentin: Wibke Werner, Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Vorstellung von Anträgen zur Delegiertenversammlung
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Die Versammlung hat bereits am 25. Februar 2026 stattgefunden.

Spandau

Mittwoch, 25. März 2026, 18:30 Uhr
Seniorenklub Lindenufer,
Mauerstraße 10A, 13597 Berlin
U/S Rathaus Spandau

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Spandau – ein wachsender Bezirk und sein Wohnungsangebot“, Bezirksstadtrat Gregor Kempert, SPD (angefragt)
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes
Die Versammlung wird mit einem gemütlichen Beisammensein ausklingen.

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 14. April 2026, 19 Uhr
Gemeindehaus der Emmaus-
gemeinde, Onkel-Tom-Straße 80,
14163 Berlin
U Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Begrüßung und Bericht der Bezirksleitung
2. Aussprache
3. Dialog Mieterverein und Deutsche Wohnen enteignen: „Der beste Weg zum sicheren Wohnen“, Sebastian Bartels (Geschäftsführer BMV) und Vertreter:in Deutsche Wohnen & Co enteignen (N.N.)
4. Diskussion
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes/Termine

*Bezirksleitung
Steglitz-Zehlendorf*

Tempelhof-Schöneberg

Mittwoch, 15. April 2026, 18:30 Uhr
Seniorenfreizeitstätte „Mireille Mathieu“, Boelckestraße 102,
12101 Berlin
*Bus 248 (Bäumerplan), Bus 140 (Rumeyplan), Bus 184 (Boelcke-
straße/Hoepfnerstraße)*

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Kampf um die FLORA“, Referentin: Ingrid Schipper, Nachbarschaftsinitiative Friedenau e.V.
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. „Gibt es für den Berliner Senat Handlungsmöglichkeiten, um der Wohnungskrise in der Stadt zu begegnen?“, Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Tempelhof-Schöneberg*

Treptow-Köpenick

Dienstag, 17. März 2026, 18 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38,
12439 Berlin
S 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

SPENERSTRASSE 23A-E

Kein ausreichender Grund zum Einschreiten

Beschwerden über rücksichtslose Sanierungsarbeiten in Moabit treffen bei der Bauaufsicht Mitte auf kein Verständnis. Eine absichtliche Herausmodernisierung will der Bezirk nicht erkennen.

Im Frühjahr 2025 haben Mieter:innen des Hauses Spenerstraße 23 a-e über schikanöse Sanierungsarbeiten geklagt. Statt wie angekündigt die Fenster auszutauschen, wurden ganze Außenwände eingerissen. Monatelang gesperrte Balkone, eine immer wieder ausfallende Wasserversorgung, mit Baumaterial und Schutt blockierte Wege und ewiger Lärm zermürbten die Mieter:innen (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 6/2025, Seite 9). Viel verbessert hat sich seither nicht. Auf den unerklärlich lange stehenden Baugerüsten spazierten Unbefugte herum. Die vor zwei Jahren beseitigten Terrassen der Erdgeschosswohnungen sind bis heute nicht wieder hergestellt.

Auf Beschwerden reagiert die Hausverwaltung nach wie vor nicht. Statt Mietminderungen hat sie den Mieter:innen nur geringe Einmalzahlungen zugestanden. „Das geht von 100 bis 700 Euro, und es ist völlig unklar, wer warum was bekommt“, sagt Mieter Markus F.* „Das ist ein Hohn.“ Seine Nachbarin Anja K.* hatte sich eine Mietminderung von 30 Prozent schriftlich zusichern lassen, sollte dann aber mit weniger als 10 Prozent abgespeist werden. „Wir sollen hier herausmodernisiert werden“, ist Markus F. überzeugt. „Und es klappt auch. Viele gehen.“ Die Mieter:innen haben sich mehrfach an die Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirks Mitte gewandt. Das Amt teilt mit, dass nur vier Anzeigen eingegangen sind. Davon wurden zwei Verfahren eingestellt, weil bei Ortsterminen keine Mängel festgestellt worden seien. Viele Hinweise tat die Bauaufsicht als zu unkonkret ab.

Auf den geäußerten Vorwurf des Herausmodernisierens ging die Be-



hörde überhaupt nicht ein. Nach dem Wirtschaftsstrafgesetz ist es ordnungswidrig, wenn man in der Absicht, Mieter:innen zu verdrängen, „eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.“ Obwohl die Summe der Vorgänge in der Spenerstraße durchaus dieses Ziel vermuten lässt, wendet der Bezirk Mitte den Paragraphen nicht an. „Dies erfordert die klare

finale Absicht des Vermieters, den Mieter zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen“, erklärt Bezirksamtssprecherin Julia Mösch im Auftrag des Baustadtrats Ephraim Gothe (SPD). „In der Praxis ist bisher kein Fall bekannt, in dem es gelungen ist, die entsprechenden Nachweise zu führen.“

Das Baugerüst steht seit unerklärlich langer Zeit, Baumaterial versperrt die Wege – die Bauaufsicht hat daran nichts zu beanstanden



Fotos: Sabine Mittermeier

Dass dem so ist, liegt auch am Bezirksamt Mitte selbst, das nicht einmal in einem solch haarsträubenden Fall wie der Habersaathstraße 40-48 ein derartiges Verfahren einleitet, obwohl der Eigentümer offen sagt, dass er die Mieter:innen raushaben will, um das Haus abzureißen.

Jens Sethmann

* Namen geändert

BUCH

Foto-Chronik aus dem rebellischen Kreuzberg



*Kreuzberg die Welt.
Fotografien von Wolfgang
Krolow, herausgegeben von
Sigrid Heger, Andreas
Homann und Rainer Wendling,
Assoziation A, 1. Auflage
Berlin/Hamburg 2025, 44 Euro*

Instandbesetzer und martialisch ausgestattete Polizisten, vor heruntergekommenen Fassaden tollende Kinder, Proteste an Hauswänden und Widerstand auf den Straßen, schrille Punks und stille Spaziergänger – Kreuzberger Alltag. Keiner hat ihn so festgehalten wie der Fotograf Werner Krolow (1950–2019). 1972 kam er nach Berlin und wurde mit seiner Kamera zum Chronisten der rebellischen 1970er und 1980er Jahre. Seine Bilder sind parteiisch. Er steht auf der Seite der „einfachen“ Leute und jener, die sich gegen Staatsgewalt und zerstörerische Wohnungspolitik zur Wehr setzen. Seinen einfühlsamen Fotos verdanken wir Momente der Erinnerung wie Einblicke in eine Welt im Umbruch. Dem sensiblen Umgang mit den vielen analog fotografierten Bildern verdanken wir eine Zeitreise, die nachdenklich macht – aber auch mit großem Vergnügen angetreten werden kann.

rm

VOLKSENTSCHEID „BERLIN WERBEFREI“

Weg mit Reklame-Monitoren und Baugerüst-Werbung?

Bis zum 8. Mai sammelt die Initiative „Berlin werbefrei“ Unterschriften gegen zu viel Werbung im öffentlichen Raum. Ziel ist ein Volksentscheid am 20. September.

Werbung will auffallen und wird deshalb immer größer, greller und bewegter. Die Initiative „Berlin werbefrei“ will nicht mehr hinnehmen, dass Reklame das Stadtbild dominiert, und strebt deshalb dieses Ziel per Volksentscheid an.

Ihrem Gesetzentwurf zufolge sollen Werbemonitore und Wechsellichtanlagen verschwinden. Diese Einrichtungen senden Tag und Nacht flackernd leuchtende Werbebotschaften in die Stadt. Das ist nicht nur ein ästhetisches Ärgernis, sondern auch eine durchaus große Lichtverschmutzung und Energieverschwendung.

Ebenso soll Baugerüstwerbung verboten werden. Immer wieder werden Mietshäuser komplett mit Riesen-Transparenten verhüllt, so dass tags kaum Licht hindurchkommt, nachts aber die Wohnung hell erleuchtet ist, weil die Werbung von außen angestrahlt wird.

Litfaßsäulen und Werbeflächen an BVG-Wartehäuschen, die nicht hinterleuchtet und bewegt sind, ebenso Plakatwände bis zu einer bestimmten Größe sollen weiter erlaubt sein.

An Ladengeschäften darf auch die eigene Leuchtreklame bleiben. Werbeflächen auf öffentlichem Grund sollen mindestens zur Hälfte Veranstaltungen und kulturelle, soziale und gemeinnützige Zwecke bewerben. Eine Mehrheit im Abgeordnetenhaus hat das Ansinnen abgelehnt. Die Initiative will nun bis zum 8. Mai 240000 Unterschriften

Foto: Christian Muhrbeck



sammeln, um die Quote von sieben Prozent der Wahlberechtigten zu erreichen. Dann wäre der Weg frei für einen Volksentscheid: Möglicherweise könnten die Berliner:innen über das Werbefrei-Gesetz am Tag der Abgeordnetenhauswahl abstimmen.

Jens Sethmann

Reklame-Botschaften prägen das Stadtbild

■ Volksentscheid „Berlin werbefrei“ mit Unterschriftenlisten zum Selbstausdrucken: berlin-werbefrei.de

WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

Gericht bestätigt Bußgeldbescheid wegen Mietwucher

Die Strategie des Wohnungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg, mit Bußgeldbescheiden gegen Mietwucher vorzugehen, zeigt einen ersten Erfolg.

Ein bemerkenswertes Urteil aus Berlin sorgt für Aufmerksamkeit im Mietrecht: Das Amtsgericht Tiergarten hat erstmals seit Jahrzehnten wieder ein Bußgeld wegen Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verhängt. Eine Immobilienfirma

muss 1300 Euro zahlen, zudem sollen über 4600 Euro zu viel kassierte Miete an das Land Berlin abgeführt werden. Der Beschluss ist noch nicht rechtskräftig. Das Wohnungsamt Friedrichshain Kreuzberg informiert die ehemalige Mieterin, die anschließend die Rückerstattung der überzahlten Miete beantragen kann. In dem Fall ging es um eine rund 30 Quadratmeter große Einzimmerwohnung in der Oranienstraße in Kreuzberg. Die verlangte Nettokaltmiete von 400 Euro lag laut Bezirksamt etwa 100 Prozent über dem Mietspiegel und damit weit jenseits der zulässigen Grenze von 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Gericht folgte dieser Einschätzung. Ausgangspunkt war ein Bußgeldbescheid des Bezirksamts aus dem Juli 2025. Während das Verfahren gegen die Geschäftsführerin eingestellt

wurde, lief es gegen die Firma weiter. Das Gericht reduzierte allerdings das Bußgeld und verwies auf fehlende Vorbelastungen, ein Eingeständnis sowie leichtfertiges statt vorsätzliches Handeln.

Bezirkspolitiker:innen sprechen von einem wichtigen Signal gegen überhöhte Mieten. Auch der Berliner Mieterverein sieht Rückenwind für Mieter:innen. Geschäftsführer Sebastian Bartels erläutert: „Nun ist es wichtig, dass auch die Frage des Ausnutzens einer Notlage geklärt wird, die in diesem Verfahren aufgrund der Einsicht der Vermieterin keine Rolle spielte.“

In einem Fall, der im Februar mit der Vernehmung der früheren Mieterpartei vor demselben Gericht weiter verhandelt wird, ist dieser Aspekt vermutlich relevant.

Stefan Klein

Hat das Amtsgericht Tiergarten den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes jetzt reanimiert?



Foto: Christian Muhrbeck

MITGLIEDSBEITRAG IM MIETERVEREIN

Kostenübernahme für Bedürftige gestrichen

Wer staatliche Transferleistungen bezieht, konnte sich bislang den Mitgliedsbeitrag im Berliner Mieterverein beziehungsweise in einem von zwei weiteren Vereinen erstatten lassen. Diese Hilfestellung hat der Berliner Senat nunmehr gestrichen.

Seit 2019 konnten sich Berliner Arbeitssuchende in Grundsicherung, Sozialhilfeempfänger:innen und leistungsberechtigte Asylbewerber:innen als Mitglieder in einem von drei Mietervereinen den Mitgliedsbeitrag erstatten lassen. Zugrunde lag dem eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Berliner Mieterverein und dem Land Berlin. Die Kostenübernahme für die jeweilige Person war auf zwei Jahre beschränkt, unter bestimmten Umständen konnte sie auf drei Jahre verlängert werden. Explizit beworben wurde diese Hilfestellung nicht, Direktiven an die zuständigen Behörden und Ämter gab es keine – so die Antwort auf eine parlamentarische Anfrage der wohnungspolitischen Sprecherin der Grünen, Katrin Schmidberger. „Entsprechende Hinweise erfolgen gegebenenfalls im Rahmen individueller Beratung“, heißt es. Oder auch nicht: Dem BMV liegt ein Fall vor, in dem eine Mieterin vor das Sozialgericht ziehen musste, weil das Jobcenter Neukölln ihren Mitgliedsbeitrag nicht übernehmen wollte. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales hat nun im Oktober 2025 festgestellt, dass die Beitrags-erstattung nicht zu den „Kosten der Unterkunft“ zähle. Dies gelte für alle Bundesländer. Die Berliner Sozialverwaltung kündigte daraufhin im Dezember 2025 die Kooperationsvereinbarung.

„Wir kritisieren das aufs Schärfste“, sagt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Denn wie, so fragt sie, sollen Betroffene in Zukunft in Mietrechtsangelegenheiten geschützt werden? Die kostenlose Beratung in den Bezirken sei zwar hilfreich bei kleineren Problemen – geht es aber

Foto: Christian Muhrbeck



um Schriftverkehr oder eine gerichtliche Auseinandersetzung, bieten Mietervereine bessere Unterstützung. Aus welchem Topf nun eine Kostenübernahme finanziert werden könnte, ist offen. Die Senats-

verwaltung hat eine Prüfung zugesagt. Katrin Schmidberger fasst die Lage pragmatisch zusammen: „Wo ein politischer Wille ist, da ist auch ein finanzpolitischer Weg.“
Carola Rönneburg

Wo sich Menschen mit niedrigem Einkommen Rat und Beistand holen sollen, steht in den Sternen

■ Für Haushalte mit geringem Einkommen bietet der BMV eine Mitgliedschaft zum vergünstigten Tarif von 6,50 Euro pro Monat an, die Aufnahmegebühr beträgt 7,50 Euro: www.berliner-mieterverein.de/mitgliedsbeitraege-und-leistungen.htm

DENA-GEBÄUDEREPORT 2026

Den Blick auf die energetische Bestands-Sanierung richten



dena-Gebäudereport 2026:

www.dena.de/infocenter/dena-gebauereport-2026

Die CO₂-Einsparung im Gebäudesektor hinkt den Zielen weiter hinterher. Auch 2025 wurde der Ausstoß von Kohlendioxid nicht so stark reduziert, wie es das Ziel eigentlich erfordert. Das Zwischenziel, den Ausstoß bis 2030 auf 65 Millionen Tonnen CO₂ zu verringern, sei aber noch erreichbar, erklärt die Deutsche Energieagentur (dena). Mit ihrem Gebäudereport 2026 legte die dena eine umfangreiche Datensammlung zum Thema vor. Während im Neubau Wärmepumpen weiterhin boomen, sind im Gebäudebestand mehr als fünf Millionen Heizungen älter als 30 Jahre. Der Zuwachs an Solaranlagen auf den Dächern hat sich 2025 deutlich abgeschwächt. Die Stromspeicherkapazitäten in den Gebäuden wurden hingegen stark erweitert. Weil der Wohnungsneubau weiter lahm, sollte sich der Blick noch mehr auf die energetische Sanierung der bestehenden Gebäude richten, so die dena. Das wäre auch ein „volkswirtschaftlicher Motor“. „Die Gebäudewende bietet die Chance, Klimaschutz mit Wirtschaftswachstum zu verbinden“, sagt dena-Geschäftsführerin Corinna Enders. „Deutschland kann die Klimaziele im Gebäudesektor mit marktbasierten Instrumenten erreichen: Durch Vereinfachung und Bürokratieabbau, stabile Rahmenbedingungen und kontinuierliche Förderung.“

js

MILIEUSCHUTZ IN SPANDAU

Bürger begehren auf gegen den Stadtrat

Mit einem Bürgerbegehren will der „Runde Tisch Milieuschutz“ in Spandau das Bezirksamt dazu bringen, drei weitere Milieuschutzgebiete festzusetzen. Die Unterschriftensammlung hat begonnen.

Foto: Sabine Mittermeier



Milieuschutz wird jetzt auch für das Viertel um den Germersheimer Platz, die Rudolf-Wissell-Siedlung (unser Bild) und das Gebiet Rohrdamm/Siemensdamm gefordert

Im Jahr 2024 hatte das Bezirksamt Spandau vier Wohngebiete darauf untersuchen lassen, ob die Voraussetzungen für einen Milieuschutz gegeben sind. Doch obwohl die Gutachter in allen Quartieren Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck festgestellt und ein Erlass von Milieuschutzverordnungen empfohlen haben, hat Spandaus Baustadtrat Thorsten Schatz (CDU) im Juli 2025 dies nur für das Gebiet Stresow getan. Grund seien „politische Abwägungen“, so Schatz (siehe

MieterMagazin 11/2025, Seite 13). Der Runde Tisch Milieuschutz will sich mit der nebulösen Entscheidung nicht abfinden und fordert die Verordnung auch für die anderen drei Gebiete: Rudolf-Wissell-Siedlung, Germersheimer Platz und Rohrdamm/Siemensdamm. Dazu hat das Gremium ein Bürgerbegehren beantragt. Bis Ende Juni müssen rund 5300 Bürger:innen unterschrieben haben. „Ich glaube nicht, dass wir so lange brauchen“, sagt Hans-Ulrich Riedel, einer der Organisatoren des Run-

den Tisches. „Mieten, Wohnen und Schutz vor Verdrängung sind die brennenden Themen unserer Zeit.“ Unter anderem unterstützen der Alternative Mieter- und Verbraucherschutzbund und der Berliner Mieterverein das Bürgerbegehren. Unterschreiben können alle, die für die Spandauer Bezirksverordnetenversammlung wahlberechtigt sind, also auch 16- und 17-Jährige sowie EU-Staatsangehörige, die im Bezirk gemeldet sind.

Jens Sethmann

■ Informationen und Unterschriftenlisten zum Ausdrucken: runder-tisch-milieuschutz.de/buergerbegehren

SOZIALER WOHN-MONITOR 2026

Wohnungsmangel auf Rekordniveau

■ Sozialer Wohn-Monitor 2026 unter: mieterbund.de/themen-und-positionen/studien

In Deutschland fehlen 1,4 Millionen Wohnungen, vor allem Sozialwohnungen. Das zeigt der Soziale Wohn-Monitor des Pestel-Instituts. Junge und alte Menschen sind die größten Leidtragenden.

Die Mangellage hat ein Rekordhoch erreicht. „Um das Wohnungsdefizit bis 2030 abzubauen, müssten gut 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden“, sagt Matthias

Günther, Studienleiter des Pestel-Instituts. Die Zahl der Baugenehmigungen lasse jedoch erwarten, dass in den kommenden Jahren jeweils nur 200.000 Wohnungen gebaut werden. Das Verbändebündnis Soziales Wohnen, das die Studie in Auftrag gegeben hat, fordert, den Bau von Sozialwohnungen zur Chefsache zu machen und ihre Zahl mindestens auf 2 Millionen zu verdoppeln. Laut Studie hat die Hälfte der 23 Millionen Mieterhaushalte wegen geringen Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Zu den Verlierern auf dem Wohnungsmarkt zählen die jungen Menschen: „Ausbildungsverträge kommen nicht zustande, weil Jugendliche keine Wohnung finden. Und Studierende müssen im Schnitt 53 Prozent des Geldes, das sie im Monat zur Verfügung haben, fürs Wohnen ausgeben“, berichtet Matthias Günther.

Auch die Älteren sind in besonderem Maße betroffen: In den kommenden Jahren gehen viele Menschen mit geringer Rente in den Ruhestand und könnten sich dann ihre Wohnung nicht mehr leisten. Günther warnt vor einer „Stadtvertreibung Älterer“. Die Studie stellt außerdem fest, dass Menschen mit Behinderungen auf dem Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden. Sie sollten daher bei der Vergabe von Sozialwohnungen bevorzugt werden. „Wir brauchen dringend mehr bezahlbare und altersgerechte Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen mit dauerhaft niedrigen Mieten“, fordert Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, der Teil des Verbändebündnisses ist: „Bezahlbares Wohnen im Alter ist kein Luxus, sondern eine Frage von Würde und sozialer Gerechtigkeit.“

Jens Sethmann



Foto: www.lenagiovanazzi.de

DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz: „Bezahlbares Wohnen im Alter ist eine Frage von Würde und sozialer Gerechtigkeit“



Foto: Sabine Mittermeier

MIETER:INNENINITIATIVE BÜLOW-OST

Ohne Legitimierung kein Gespräch

Auf dem langjährigen Ärger von Mieter:innen in Tempelhof-Schöneberg über ihre Vermieterin, die landeseigene Gewobag, folgen zwei Gesprächsrunden von Wohnungsunternehmen und der Initiative „Bülow-Ost“. Doch dann ist auch schon wieder alles vorbei.

Mangelnde Instandhaltung, schlechte Kommunikation und dann auch noch eine exorbitante Heizkostensteigerung: 2022 gründeten Gewobag-Mieter:innen im Schöneberger Norden die Mieter:inneninitiative Bülow-Ost (MiBo). Nach einer turbulenten Versammlung der Mieterschaft mit Vertreter:innen der Gewobag, bei der laut MiBo Beschwerden als Einzelfälle abgetan wurden, kam es ab März 2023 zu Diskussionen in kleinerem Rahmen. Am Runden Tisch saßen Vertreter:innen der MiBo und der Gewobag-Geschäfts-



Foto: Nils Richter

wurden“, sagt Mechthild Ratering von der MiBo.

Eine Nachfrage bei der Pressestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, warum man die Runden Tische nicht einfach um die neugewählten Mieterbeiräte erweitere, beantwortete der Pressesprecher der Stadtentwicklungsverwaltung, Martin Pallgen, so: „Würden Gesprächsrunden auf Initiative Dritter um Beiratsvertreter ‚ergänzt‘, würde

das die Legitimation der Mieterbeiräte als gewählte Interessensvertretung untergraben.“ Der Staatssekretär, so Pallgen weiter, würde es aber begrüßen, wenn sich die Mitglieder der Initiative Bülow-Ost in die entsprechenden Mieterbeiräte wählen lassen würden, um dort „aktiv und legitimiert mitzuwirken“. Was der Vorschlag unterschlägt: Als Mieterbeiräte unterliegen sie einer Verschwiegenheitspflicht.

Carola Rönneburg

„Der Senat hat die am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen gebrochen“: Mechthild Ratering (rechts) von der Mieter:inneninitiative Bülow-Ost

■ Die MiBo führt bei den Mieter:innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Umfrage durch: kurzelinks.de/Mietendenbefragung-2026



◀ Erklärte für den Dialog allein die gewählten Mieterbeiräte für zuständig: Staatssekretär Stephan Machulik



Foto: spd-fraktion-berlin.de

führung sowie der Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz, Stephan Machulik, und Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV).

Sachlich und konstruktiv seien die zwei Treffen gewesen, so Bartels. „Die Initiative war sehr gut vorbereitet.“ Die Mitglieder der Initiative gaben sich optimistisch, die Gespräche seien „auf Augenhöhe“ geführt worden (das MieterMagazin berichtete in der Ausgabe 11/25).

Umso unverständlicher war für sie, als Ende Oktober 2025 der Staatssekretär bekannt gab, dass ab sofort allein die frischgewählten Mieterbeiräte für den Austausch mit der Gewobag zuständig seien. „Das widerspricht allen Vereinbarungen, die zuvor am Runden Tisch getroffen

BUCH

Berühmtes Berlin



Susanne Kilimann,
Rasso Knoller: Berlin –
Wer wohnte wo?
50 berühmte Berlin-
erinnen und Berliner.
via reise verlag,
Berlin, 2025, 14,95 Euro

David Bowies temporärer Wohnsitz in Schöneberg ist vielen Berliner:innen bekannt, nicht zuletzt, weil dort auch ein halbes Jahrhundert später immer noch Blumen oder Kerzen abgelegt werden. Auch Max Liebermanns Villa am Wannsee kennen viele. Wo aber lebten Boxlegende Max Schmeling oder Schauspieler Romy Schneider? Wer's wissen will, sollte zu diesem Buch greifen. Das Autoren-Duo hat nicht nur die Wohnorte 50 berühmter Hauptstadt-Bewohner:innen zusammengetragen, sondern stellt auch die jeweiligen Lebensgeschichten detailreich vor. Da viele der porträtierten Menschen, die das kulturelle oder politische Leben der Stadt mitgeprägt haben, vor Jahrzehnten oder gar Jahrhunderten lebten, sind einige der Häuser inzwischen „den Kriegsbomben oder der Abrissbirne“ zum Opfer gefallen. Viele existieren aber auch noch und finden sich mit Bild und Adresse im Buch. Wer weiß, vielleicht findet sich ja die eine oder die andere Berühmtheit, die früher in der eigenen Straße (oder gar im selben Haus) gewohnt hat.

kb

HOCHHÄUSER

Ab Etage 13 wird es teuer

Berlin will mit einer Reihe neuer Wohnhäuser buchstäblich hoch hinaus. Doch lohnen Wohnhochhäuser wirklich den Aufwand? Oder sind sie unwirtschaftliche Riesen-Bauklötze?

Seit Mai 2025 werden die „Brooks-Towers“ in Friedrichshain vermarktet, zwei Wohnhochhäuser mit 95 und 86 Metern Höhe als Eigentumswohnungen. Die Preise reichen bis 17500 Euro pro Quadratmeter in der 23. Etage.



Auch im Betrieb fallen Mehrkosten an. Laut Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen liegen die jährlichen Betriebskosten in sehr hohen Wohnhäusern im Schnitt 20 bis 30 Prozent über denen mittelhoher Gebäude, vor allem durch Strom für Aufzüge, Wartung und Sicherheitstechnik. Ökologisch schneiden Hochhäuser ebenfalls schlechter ab. Studien der ETH Zürich zeigen, dass der Materialeinsatz pro Quadratmeter Wohnfläche ab etwa 20 Geschossen um bis zu 40 Prozent steigt, insbesondere durch Beton und Stahl – was die CO₂-Bilanz deutlich verschlechtert. Sozialwissenschaftliche Untersuchungen, unter anderem vom Deutschen Institut für Urbanistik, belegen zudem, dass mit zunehmender Höhe Anonymität und Fluktuation steigen, während Nachbarschaftskontakte abnehmen. All diese Faktoren führen dazu, dass



Fotos: Nils Richter

Wohnhochhäuser über 60 Meter zwar städtebaulich Zeichen setzen, aber weder für Mieter:innen lebenswert noch für Vermieter:innen langfristig wirtschaftlich sind.

Stefan Klein

In Untersuchungen schneiden Wohntürme ab 60 Meter Höhe in vieler Hinsicht schlecht ab

Während bei einem acht- bis zwölfgeschossigen Haus die Baukosten im Wohnungsbau in Deutschland im Durchschnitt bei etwa 2500 bis 3000 Euro pro Quadratmeter liegen, steigen sie bei Hochhäusern über 60 Meter laut Untersuchungen der TU Darmstadt und des Deutschen Instituts für Urbanistik auf 3800 bis über 4500 Euro pro Quadratmeter. Ursache sind zusätzliche Aufzugsschächte, größere Technikflächen und deutlich stärkere Tragwerke. Allein der Aufzuganteil kann von rund 3 Prozent der Baukosten auf über 8 Prozent steigen. Nimmt man beispielhaft ein Haus mit 15000 Quadratmetern Wohnfläche, bedeutet das Mehrkosten von mindestens 15 bis 20 Millionen Euro gegenüber einem niedrigeren Gebäude. Diese Kosten lassen sich nur durch höhere Mieten refinanzieren.



Deutsches Zentrum für Integrations- und Migrationsforschung (DeZIM): *Gewohnt ungleich. Rassismus und Wohnverhältnisse.* Erschienen im Dezember 2025.

Kostenlos abrufbar unter:
www.rassismusmonitor.de/fileadmin/user_upload/NaDiRa/Publikationen/Wohnenbericht/Nadira_Wohnbericht.pdf

WOHNVERHÄLTNISSE

Gewohnt (wird) ungleich

Rassistisch markierte Gruppen wie Schwarze und muslimische Personen machen auf dem Mietwohnungsmarkt häufig Rassismuserfahrungen: Sie werden bei der Wohnungsvergabe benachteiligt, leben im Vergleich auf kleinerem Wohnraum und in prekären Mietverhältnissen. Ihre Wohnungen sind häufiger in schlechterem baulichen Zustand und befinden sich in Gegenden mit höheren Umweltbelastungen. Zudem tragen sie eine höhere Wohnkostenbelastung. Zu diesen alarmierenden Ergebnissen kommt der Monitoringbericht mit Schwerpunkt Wohnen, den das Deutsche Zentrum für Integrations- und Migrationsforschung (DeZIM) im Dezember veröffentlicht hat. Erhoben wurden die Daten durch Interviews, aber auch mithilfe eines Feldexperiments, bei dem Wohnungsanzeigen jeweils mit Namen beantwortet wurden, die entweder eine nichtdeutsche oder eine deutsche Herkunft suggerieren sollten. Klares Ergebnis: Mit „deutschem“ Namen waren die Chancen höher. Rassistische Diskriminierung sei keine individuelle Erfahrung, schreiben die Autor:innen. „Vielmehr folgt sie einem sozialen Muster, das sozialräumliche Benachteiligung systematisch erzeugt und verfestigt.“

kb



Bild: Sabine Mittermeier/mit Zuhilfenahme von KI

Die KI zieht ein

Chancen und Risiken der Künstlichen Intelligenz

Künstliche Intelligenz – kaum ein Thema wird aktuell so kontrovers diskutiert. Die einen sehen in ihr die nächste industrielle Revolution. Die KI werde – so heißt es – die Verrichtungen des alltäglichen Lebens vereinfachen oder automatisieren und komplexe Entwicklungen wie die des Gesundheitswesens oder von Institutionen wie der öffentlichen Verwaltung perfektionieren. Auf der anderen Seite stehen die Kritiker. Sie bangen um ihre Arbeitsplätze. Und sie befürchten den Verlust der menschlichen Selbstbestimmung durch die Herrschaft einer omnipräsenten Künstlichen Intelligenz.

Auch wenn die Technologie brandneu wirkt: Die Frage, ob Maschinen denken können, beschäftigt Menschen schon seit Jahrhunderten. Bereits 1950 entwickelte der Informatiker Alan Turing einen Test, der prüfen sollte, ob eine Maschine menschliche Intelligenz simulieren kann. Mit dem Siegeszug des Computers nahm die Entwicklung weiter Fahrt auf. In unserem Alltag ist KI bereits seit Jahren präsent, etwa in Form virtueller Assistenten wie Amazons Alexa oder Apples Siri. Maschinelles Lernen (ML) ist ein wesentlicher Bestandteil von KI. Dabei werden Algorithmen so trainiert, dass sie Muster und Zusammenhänge in großen Datensätzen finden. Auf diese Weise „lernen“ Computer aus Daten – und werden dadurch immer intelligenter. Eine Untergruppe des ML sind die sogenannten Large Language Models oder LLMs, zu Deutsch: große Sprachmodelle. Ihr Zweck: Menschliche Sprache zu verstehen, zu verarbeiten und zu ge-



Bild: AdobeStock/Stanisic Vladimir



Die KI erlaubt die intelligente Steuerung der Gebäudeinfrastruktur – intransparent ist, woher Daten stammen und wie sie genutzt werden



Bild: KI-generiert

nerieren. LLMs gehören zur so genannten generativen KI, die neue Inhalte erstellt. 2022 veröffentlichte der US-Softwareentwickler OpenAI das LLM ChatGPT, das seitdem den Markt dominiert und dass einem größeren Teil der Bevölkerung dadurch ins Bewusstsein rückte, dass deren Kinder sich ihre Schularbeiten mit dem KI-Programm unerlaubterweise erleichterten.

Auch ein Drittel der Älteren nutzt KI

Beim Nutzerverhalten zeigen sich denn auch – wenig verwunderlich – starke Unterschiede zwischen den Altersgruppen: je jünger, desto KI-affiner. Mehr als 90 Prozent der jungen Menschen zwischen 16 und 29 gaben in einer Studie des TÜV-Verbandes 2025 an, KI zu nutzen. Bei den Über-65-Jährigen waren es 35 Prozent, durch alle Altersgruppen hindurch sind es 65 Prozent. Am

häufigsten wird ChatGPT konsultiert, gefolgt von Google Gemini und Copilot von Microsoft. Die Anwendungen werden vor allem zu Recherchezwecken eingesetzt, aber auch zur Ideenfindung und zum Übersetzen. Etwas rückläufig ist der Einsatz von KI, um Texte zu verfassen oder zu verbessern.

Immer häufiger werden Chatbots auch als Lebenshilfe genutzt, etwa bei psychischen Problemen. In speziellen Apps wie Blush oder Replika lassen sich „beste virtuelle AI-Freunde“ bauen, die auch als Partner:innen-Ersatz fungieren. In den USA klagen mehrere Familien gegen die App Character.AI, weil sie sie für mitverantwortlich am Suizid ihrer minderjährigen Kinder halten. KI verändert auch das Nutzerverhalten in Suchmaschinen: Es wird weniger auf Links geklickt, Nachrichtenseiten verlieren Leser:innen – stattdessen kommt den KI-Zusammenfassungen zunehmend größere Bedeutung zu. Selbst, wenn man KI nicht aktiv

nutzt, kann man ihr kaum entgehen: Sie ist bereits – mehr oder weniger sichtbar – überall in unserem Alltag integriert, ob beim Spamfilter des Mailpostfachs, in Navigations-Apps oder bei der Gesichtserkennung am Flughafen.



Bild: KI-generiert

Unbestritten ist, dass die Künstliche Intelligenz große Veränderungen mit sich bringt, gerade für die Arbeitswelt. Jobs, die sich leicht automatisieren lassen, könnten künftig von der KI übernommen werden – und zwar nicht nur in der Industrie, son-

KI-Robbe: Das künstliche Haustier wird in Therapie und Altenpflege eingesetzt

Sebastian Bartels,
BMV-Geschäftsführer



Foto: S. Mittermeier

KI und Mietrecht: „Für eine erste Orientierung sinnvoll“

MieterMagazin: Welche Chancen bieten KI-Tools Mietenden aus Ihrer Sicht?

Sebastian Bartels: Mietende können sich besser und schneller als bisher im Internet zur Rechtslage orientieren, bevor sie unsere professionelle Beratung aufsuchen. Die KI ersetzt keine BMV-Beratung und -vertretung, gibt aber erste, oft präzise Hinweise und vermeidet, dass man einen falschen Weg einschlägt, sich zum Beispiel eine absurde Abmahnung zu Herzen nimmt.

MieterMagazin: Welche Risiken gehen aus Sicht des BMV mit KI einher?

Sebastian Bartels: Ein großes Risiko liegt darin, dass Ratsuchende das Wissen von KI mit einer professionellen Beratung wie der des BMV gleichsetzen. Wir erleben zunehmend, dass Mitglieder von ihrer durch einen KI-Chat gewonnenen Ansicht nicht abrücken, wenn sie einer BMV-Beraterin gegenüber sitzen. Es heißt dann oft: „KI sieht das aber

► anders'. Niemand kann die Expertise eines professionellen Beraters ersetzen, denn der kann Argumente gegeneinander abwägen.

MieterMagazin: Was fordern Sie diesbezüglich von Politik und Vermieter:innen?

Sebastian Bartels: Kritisch sehen wir das potenzielle Durchleuchten von Mieter:innen mittels KI, etwa bei Wohnungsbewerbungen. Die Politik muss datenschutzrechtliche Grenzen für das Mietrecht und andere Vertragsarten ziehen.

MieterMagazin: Wie verändert sich die Arbeit des BMV durch die Nutzung von KI?

Sebastian Bartels: Wir sind dabei zu prüfen, durch professionellen Einsatz von KI im Vorfeld einer Anwaltsberatung unseren Mitgliedern erste Checks an die Hand zu geben. KI kann etwa Betriebs- und Heizkostenabrechnungen auf Rechenfehler oder grobe Auffälligkeiten scannen. Zudem wird derzeit von Aktiven ein KI-gestütztes Tool entwickelt, mit dem Hausgemeinschaften und Mieterinitiativen in großen Siedlungen sich übersichtlicher organisieren können. Da der BMV im Organizing engagiert ist, käme das auch unseren Mitgliedern zugute.

Interview: Katharina Buri

Der Daten-
missbrauch ist
eine der größten
Herausforderungen der KI:
Demonstration
vor dem Kanzler-
amt im Januar
2026

■ Welche KI-Tools
für welchen Zweck?
Eine aktuelle
Übersicht bietet:
[www.ainauten.com/
c/top-ki-tools-liste](http://www.ainauten.com/c/top-ki-tools-liste)

Nachrüstung aus
dem Elektronik-
markt: KI-basierte
Beleuchtungs-
technik und virtuelle
Assistenten



den „zunehmend auch in klassischen Bürojobs“, wie die Tagesschau berichtet. Klar sein muss auch: „KI-Systeme können immer nur so gut sein wie die zum Training benutzten Daten“, so das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI). Darin steckt eine wesentliche Schwierigkeit von KI: Häufig sind die Daten, mit denen KI-Systeme trainiert werden, fehlerhaft, unvollständig – oder auch einseitig oder gar diskriminierend. So konnten Studien nachweisen, dass für das Training von KI häufig nutzergenerier-

ter Inhalt – wie von der Community-Plattform Reddit oder von Wikipedia – eingesetzt wird. Ein KI-Bias, also eine Verzerrung, entsteht beispielsweise dadurch, dass veraltete Daten genutzt werden – und dadurch zum Beispiel inzwischen überkommene Rollenbilder reproduziert werden („Führungskräfte sind männlich“). Ein weiteres großes Problem sind die sogenannten Halluzinationen, also KI-generierte Inhalte, die möglicherweise plausibel erscheinen, es aber nicht sind. Ein Grund dafür: Die KI erfindet lieber Fakten, als einzugestehen, dass sie die Antwort nicht weiß. Einer aktuellen Studie der Europäischen Rundfunkunion (EBU) zufolge erfinden Chatbots bis zu 40 Prozent ihrer Antworten und präsentieren sie als Fakten, teilweise sogar mit erfundenen Quellen. Deswegen empfiehlt es sich dringend, KI-generierte Informationen immer einem Faktencheck zu unterziehen. Ein weiteres Risiko: Mit KI lassen sich schnelle und umfassende Desinformations-Kampagnen starten, sprich „Fake News“ in Umlauf bringen. KI-generierte Texte, die wie echte Nachrichtenbeiträge wirken, oder Deep Fakes – täuschend echte, aber gefälschte Bilder oder Videos – können binnen kürzester Zeit über Fake-Accounts und Bots im Netz



verteilt werden. Jüngst geriet Elon Musks KI-Tool Grok in die Schlagzeilen, weil Nutzer:innen damit in Sekundenschnelle sexualisierte KI-Bilder von echten Menschen erstellen konnten.

Foto: pa/SZ Photo



Auch ethische Bedenken werden immer wieder im Zusammenhang mit KI laut, etwa im Bereich Datenschutz oder mangelnder Transparenz der Daten. Ein Beispiel: Facebook nutzt seit 2025 öffentlich zugängliche Userdaten, um seine eigene KI zu trainieren. Italien hatte 2023 ChatGPT wegen datenschutzrechtlicher Bedenken kurzzeitig verboten.

Die dunkle Seite der Technologie

Schließlich wird KI auch mit negativen Umweltauswirkungen in Verbindung gebracht. Greenpeace hat 2025 einen Bericht veröffentlicht, der zu dem Ergebnis kommt, dass Strom- und Wasserverbrauch durch die steigende Rechenleistung und die zu kühlenden Rechenzentren künftig stark ansteigen werden. Auch auf dem Wohnungsmarkt spielt KI eine ambivalente Rolle. Sie kann Mietenden neue Möglichkeiten eröffnen, birgt aber auch Gefahren. So bieten sich Immobilienverwaltungen neue Wege, potenzielle Neumietter:innen zu „durchleuchten“: Beim so genannten Tenant Screening werden KI-Anwendungen genutzt, um die bisherige Miethistorie, Kreditwürdigkeit oder Jobstatus zu überprüfen. Hier droht die Gefahr von Diskriminierung etwa aufgrund eines geringeren Einkommens, des Alters oder der Herkunft. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz verbietet zwar die Diskriminierung bei der

Fotos: Sabine Mittermeier



Handhabe gegen „teure“ oder „unleidige“ Mieter:innen. Wohnungseigentümer:innen nutzen KI auch, um die Höhe ihrer Mietpreise zu kalkulieren. Immoscout24 schreibt dazu: „(...) Es war noch nie so einfach, die Miethöhe richtig einzuordnen“, und verweist auf

Eine neue Chance für schnellere Kommunikation

ChatGPT. Spielräume werden so komplett ausgeschöpft, was zu höheren Mieten führen kann. In den USA, wo der Mietpreis durch einen Algorithmus bestimmt wird, haben Mietende 2022 gegen eine große Immobiliensoftware-Firma geklagt. Der Grund: Sie treibe die Preise künstlich in die Höhe. Automatisierte Verwaltungsprozesse können aber auch Vorteile für Mieterinnen und Mieter haben. So be-

mit der „mehrsprachigen, elektronischen Chatpartnerin“ Mia Mitten-drin und die Gesobau mit dem KI-basierten Voicebot Clara, der Telefonate führen kann. Einen Chatbot für Mieter:innen stellt auch Heimstaden zur Verfügung. Das Ziel der neuen Angebote: Anliegen effizienter und schneller, etwa auch für Nicht-Muttersprachler und außerhalb der Öffnungszeiten des Kundendienstes zu bearbeiten und Mitarbeitende zu entlasten. Klar ist aber auch: Bei komplexeren Fällen müssen immer noch Menschen ran.

Wohnungssuche und im Mietverhältnis. Häufig ist eine solche aber nur schwer nachweisbar. KI könnte Transparenzmangel und rechtliche Grauzonen bei der Wohnungsvergabe noch vergrößern. Problematisch können auch vermeintlich „smarte“ Helfer in der Wohnung sein: Thermostate, Türschlösser oder Bewegungsmelder. Häufig übermitteln die Geräte sensible Daten nicht verschlüsselt oder

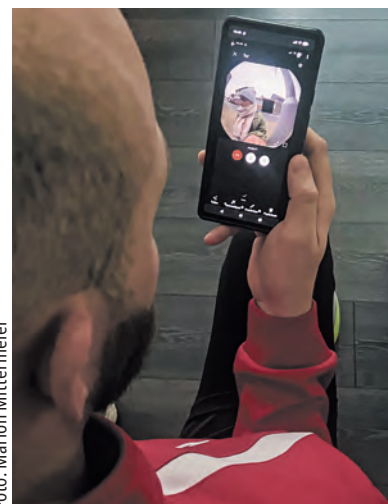


Foto: Marion Mittermeier

speichern diese nicht ausreichend gesichert, was Cyberkriminellen leichtes Spiel gibt. Diese Gefahren dürften sich durch KI noch verstärken. In San Francisco hat eine NGO Ende 2025 dagegen geklagt, dass Vermieter:innen ihren Mietenden Smart-Home-Lösungen aufgezwungen hatten, die via KI auch Profile über das jeweilige Nutzerverhalten anlegen konnten. Die Gefahren – vom Datenschutz mal ganz abgesehen: Die Daten eröffnen eine

Foto: pa/Westend61



Foto: Sabine Mittermeier



KI-Alltagshelfer: Interaktiver Kühlschrank, mit Handy und Wifi gesteuertes Garagentor und Lichtsteuerung zum Einbruchschutz

schleunigen etwa KI-Chatbots im Auftrag von Immobilienverwaltungen häufig die Kommunikation. Die Gewobag hat Mitte 2025 den Chatbot GewobagGPT vorgestellt, der allerdings nur Mitarbeitenden zur Verfügung steht. Einen Schritt weiter gehen die WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH)



Foto: Annette Koroll

Meike Kamp,
Berliner Datenschutz-
beauftragte

KI und Datenschutz: „Bislang häufig eine Blackbox“

MieterMagazin: Inwiefern haben sich die datenschutzrechtlichen Verstöße durch KI verändert?

Meike Kamp: Im Datenschutzrecht unterscheiden wir zwischen der Entwicklung und der Anwendung von KI-Systemen. In der Entwicklung stellen sich Fragen wie: Werden personenbezogene Daten beim Training des KI-Modells verwendet, und sind diese rechtmäßig erhoben worden? In der Anwendungsphase kommt es darauf an, wer das KI-Modell in welchen Szenarien betreibt und ob zum Beispiel die KI automatisierte Entscheidungen mit Rechtswirkungen trifft. Der Einsatz von KI bleibt bislang oftmals eine Blackbox. Aus meiner Sicht ist jedoch Transparenz zentral, um KI vertrauenswürdig zu machen.

MieterMagazin: Wo sehen Sie Mieterinnen und Mieter durch KI besonders gefährdet?

Meike Kamp: Aufgrund des KI-Hypes probieren gerade viele Unternehmen KI-Anwendungen aus, zum Beispiel für die Beantwortung von Kundenanfragen oder in Form eines Chatbots auf ihrer Website. Das betrifft auch Mieter:innen: Wir führen derzeit ein Verfahren gegen eine Berliner Immobilienplattform, die ein KI-Modell mit den Daten ihrer Kund:innen trainiert hat, ohne dies transparent zu machen. Das stellt einen Verstoß gegen die Datenschutzgesetze dar.

Interview: Katharina Buri

In Renovierungs-
stimmung? Das
Foto vom Ist-Zustand
wird von einem KI-
Tool in einen Neuge-
staltungsvorschlag
verwandelt

Hilfreich sein kann KI auch im Bereich „Predictive Maintenance“, was so viel heißt wie „vorausschauende Instandhaltung“. Ziel ist es, Wartungserfordernisse rechtzeitig zu erkennen – mithilfe von Sensoren und KI. Eine Heizung wird dann nicht erst repariert, wenn sie defekt ist, sondern bereits im Vorfeld – ein klarer Vorteil (auch) für Mietende. Das Mängelmanagement kann sich für Mietende ebenfalls vereinfachen, wenn entsprechende KI-Anwendungen Bilder von Schäden in der Wohnung auswerten.

KI kann Kommunen bei der Bewältigung großer Datenmengen helfen, was wiederum Vorteile für die Bürger:innen hat. So will Friedrichshain-Kreuzberg der Flut an illegalen Ferienwohnungen mit sogenannten KI-Scraping-Programmen entgegenwirken, die automatisiert Angebote durchforsten (das MieterMagazin berichtete im Mai 2025). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen prüft den Einsatz von KI in der Bearbeitung von Wohngeldanträgen. Eine Software, mit der Anträge KI-gestützt auf Vollständigkeit geprüft werden, soll demnach in vier Bezirken getestet werden.

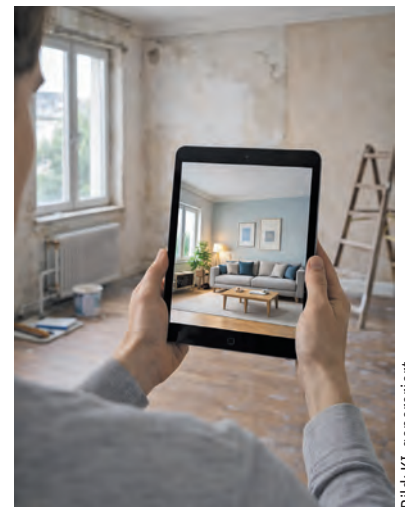


Bild: KI-generiert



ChatGPT,
Künstliche
Intelligenz

Bild: KI-generiert

Und das meint die KI

Wir haben ChatGPT gefragt, wie KI die Situation für Mietende verbessern kann. Die Antwort: „KI kann das Machtungleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern reduzieren, wenn sie konsequent als Werkzeug für Transparenz, Rechte und Zugang zu Informationen eingesetzt wird.“ Dazu braucht es laut ChatGPT:

- strengen Datenschutz (DSGVO)
- transparente, überprüfbare Algorithmen
- öffentlich zugängliche, qualitativ gute Daten
- klare Regulierung, damit KI nicht primär Vermietern dient

Noch sind viele Bereiche, in denen KI schon zum Einsatz kommt, unzureichend reguliert. Dies gilt auch für den Mietmarkt. Hier sollte schnell nachgebessert werden, um Diskriminierung und mangelnde Transparenz zu beseitigen. All dies muss auf politischer Ebene angegangen werden. Die Politik könnte KI künftig auch nutzen, um Wohnungsmarktdaten auszuwerten und Leerstand und Zweckentfremdung entgegenzuwirken. Oder sie könnte die Auswirkungen von Gesetzen simulieren, etwa im Bereich Mietendeckel und Neubauförderung. Auf individueller Ebene macht es Sinn, sich mit der neuen Technologie vertraut zu machen, um gut damit umgehen zu können. Denn klar ist: Die KI wird nicht mehr verschwinden, sondern künftig noch deutlich stärker in unseren Alltag eingreifen als bisher.

kb

■ Immobilien-scout24 hat einen Ratgeber veröffentlicht, der erklärt, wie man die Nebenkostenabrechnung von ChatGPT prüfen lassen kann: www.immobilienscout24.de/wissen/ki-wissen/nebenkostenabrechnung-ki.html

KI-Aussagen besser nachprüfen

ChatGPT und Co. können zudem dabei unterstützen, die eigenen Rechte als Mieter:in zu kennen und durchzusetzen. So lässt sich etwa die – in vielen Fällen fehlerhafte – Nebenkostenabrechnung mithilfe von KI leichter überprüfen (Achtung: unbedingt vorher alle sensiblen Daten schwärzen). Ob Mietverträge rechtens sind, wollen Seiten wie beglaubigt.de oder klauselcheck.com überprüfen können. KI kann dabei helfen, Briefe an Vermieter:in oder Hausverwaltung zu

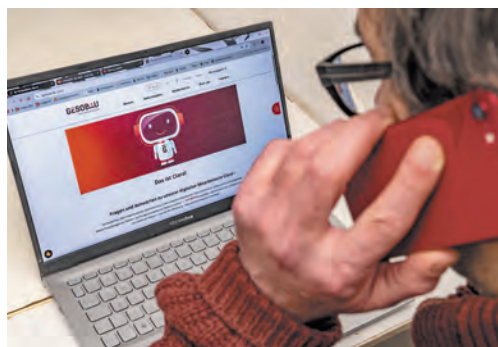


Foto: Sabine Mittermeier

Am Telefon der
Gesobau nimmt
„Clara“ ab – ein
KI-basierter
Sprach-Bot

formulieren. Auch Mietrechtsfragen beantwortet die KI – sowohl die bekannten Plattformen als auch spezialisierte Angebote wie rechtspiplot.de oder mietrecht.ai (das jedoch auf österreichischem Mietrecht basiert). Ganz wichtig: Zwar können diese Angebote einen guten ersten Überblick bieten. Doch nicht im-

mer stimmen die Aussagen, weswegen eine Überprüfung unerlässlich ist. Sobald es etwas komplizierter wird, kommt man um eine fundierte Rechtsberatung etwa bei einem Mieterverband nicht herum, denn Mietrecht ist Einzelfallrecht. Schließlich können neue, KI-basierte Anwendungen Mieter:innen das Leben erleichtern. Ein Berliner Startup möchte nicht weniger als „die Wohnungssuche revolutionieren“, indem es Informationen bündelt: keymatch.ai durchsucht nach eigenen Angaben täglich mehr als 2000 Immobilienportale, greift auf mehr als 1,5 Millionen Inserate zu und lässt Suchende dabei 90 Prozent der Zeit sparen.

Auch beim Designen hilft Künstliche Intelligenz: Wer die eigenen vier Wände umgestalten möchte, kann Bilder von den Räumen in ein KI-Tool laden und dazu prompten, was gewünscht wird: Sollen die Möbel anders gestellt werden, oder ist eine neue Wandfarbe angedacht? Mit den entsprechenden Hinweisen kann die Anwendung neue Layouts liefern. Last but not least: Der sich durch die KI verändernde Arbeitsmarkt könnte auch direkte Auswirkungen auf den Mietmarkt haben. Die Berliner Morgenpost berichtete im Januar von Prognosen, dass Büroflächen durch den KI-bedingten Wegfall von Jobs weiter abgebaut werden könnten. Und beleuchtete die Möglichkeit, aus den ehemaligen Gewerbeflächen bezahlbaren Wohnraum zu machen.

Katharina Buri

■ Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. Januar 2026 – VIII ZR 228/23



Wie es sein soll: Ein Teil der Wohnung übernimmt der Untermieter und zahlt den entsprechenden Anteil an der Gesamtmiete

Illustration: pa/dieKLEINERT.de/Willi Lutz

BUNDESGERICHTSHOF

Der Untermietpreis hat Grenzen

Die Untervermietung von Wohnraum dient nicht zum Abkassieren. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil klargestellt. Hauptmieter:innen, die an Untermieter:innen Geld verdienen wollen, riskieren eine Kündigung. Wird eine solche ausgesprochen, verlieren aber auch die Untermieter:innen ihren Wohnraum. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert deshalb einen verbesserten Kündigungsschutz.

BMV-Geschäftsführerin Werner: „Die Mietpreisbremse ist auch im Untermietverhältnis zu beachten“, DMB-Präsidentin Weber-Moritz: „Notlagen dürfen nicht ausgenutzt werden“

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt das Urteil: „Untervermietung dient dem Erhalt von Wohnraum und nicht der Gewinnerzielung“, erklärt DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Viele Menschen sind auf Wohnraum zur Untermiete angewiesen, weil sie auf dem

regulären Wohnungsmarkt keine Chance haben. „Diese Notlage darf nicht ausgenutzt werden – weder von Vermietenden noch von Hauptmietenden“, so die DMB-Präsidentin. Zur Verhandlung stand ein Fall aus Berlin. Ein Mieter hatte Anfang 2020 seine Zwei-Zimmer-Wohnung wegen eines vorübergehenden Auslandsaufenthaltes ohne die Erlaubnis der Vermieterin komplett untervermietet. Er selbst zahlte eine Nettokaltmiete von 460 Euro im Monat, verlangte von seinen Untermietern aber 962 Euro. Diesen enormen Aufschlag begründete er mit der hochwertigen Möblierung der Wohnung. Die Vermieterin mahnte den Mieter erfolglos ab und kündigte schließlich im Februar 2022.

Das Amtsgericht Charlottenburg wies in erster Instanz die Kündigung zurück. In der Berufung erklärte das Landgericht Berlin die Kündigung

hingegen für rechtens. Die Revision vor dem BGH bestätigte dies nun: Es liege kein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraums vor, „wenn er durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt“, so der BGH. Während seines vorübergehenden Auslandsaufenthaltes hätte der Mieter durchaus einen Anspruch auf eine Untervermietungserlaubnis gehabt. Die Wohnung zu behalten und die Kostenbelastung zu senken, ist ein berechtigtes Interesse – nicht aber die Gewinnerzielung.

Sich als faire Vermieter:innen zeigen

Das BGH-Urteil bestätigt zudem indirekt, dass auch in Untermietverhältnissen die Mietpreisbremse gilt. Die zulässige Miethöhe liegt zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, anteilig heruntergerechnet auf die untervermietete Fläche. „Auch Mieter:innen müssen die Mietpreisbremse beachten



Foto: BMV



Foto: DMB

und sollten sich gegenüber ihren Untermieter:innen als faire Vermieter:innen zeigen“, betont BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Der BGH hat nicht darüber geurteilt, wie hoch ein etwaiger Möblierungszuschlag hätte sein dürfen. „Hier ist der Gesetzgeber gefragt, verbindliche Regeln festzulegen“, fordert die BMV-Geschäftsführerin. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat eine entsprechende Gesetzesänderung angekündigt. Melanie Weber-Moritz vom DMB begrüßt das: „Weder die Möblierung noch die Untervermietung dürfen zur Umgehung der Mietpreisbremse missbraucht werden.“

Jens Sethmann

Doppelt benachteiligt

Ein weiterer großer Nachteil des Untermieter-Daseins: Man ist an das Schicksal der Hauptmietenden gekettet. Wird der Hauptmietvertrag – wie im Fall, der vor dem BGH landete – gekündigt, müssen auch die Untermietenden ausziehen. Die eigentlich Geprellten sind so nochmals die Leidtragenden. „Es wäre gut, wenn die Untermieter:innen in dieser Konstellation die Möglichkeit zur Übernahme des Mietverhältnisses hätten“, fordert BMV-Geschäftsführerin Werner. Eine vergleichbare Regelung gibt es für gewerbliche Zwischenvermietungen.

js

LANDGERICHTSURTEIL

Kopplung des Gaspreises an den Index zulässig

Ein Urteil des Landgerichts (LG) Berlin II (Az. 63 S 121/25) vom 18. November 2025 beunruhigt Mieter:innen. Das Gericht bestätigte: Wird ein Haus über Contracting mit Wärme beliefert, darf der Gaspreis in der Preisanpassungsklausel an einen Börsenpreisindex gekoppelt werden.

Das Auf und Ab bei den Beschaffungspreisen von Gas ist auch in den Heizkostenabrechnungen ablesbar – einen Zwist über die Berechnung durch einen Contractor hat jetzt ein Landgericht entschieden



Foto: Sabine Mittermeier

Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Rechtssicherheit herrscht erst, wenn mehr Fälle von obersten Gerichten entschieden wurden“



Foto: pa/Hauke-Christian Dittrich

Im konkreten Fall ging es um eine Heizkostenabrechnung für 2022 mit drastisch gestiegenen Brennstoffkosten. Mieter:innen verlangten, die Wärmemengen zu den günstigeren Preisen von 2021 abzurechnen und forderten rund 1850 Euro zurück. Hintergrund war ein Energieliefervertrag der Vermieterin mit einem

Contractor, der die Wärme für die Zentralheizung im Gebäude mit Gas erzeugt. Der Gaspreis wurde in der Abrechnung über eine Formel an einen Gasbörsenindex gekoppelt. Die Mieter:innen hielten diese Preisanpassungsklausel für unwirksam, unter anderem, weil ein im Vertrag genannter Internetlink zur Auffindbarkeit des maßgeblichen Index inzwischen ins Leere führte, die Formel schwer verständlich war und sie einen Börsenindex wegen möglicher Spekulationen für ungeeignet hielten, um den Gaspreis realistisch abzubilden. Das Landgericht wies das jedoch zurück.

Die Preisanpassungsklausel sei wirksam. Die Anforderungen an Transparenz nach § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV seien erfüllt. Die Berechnungsformel sei nachvollziehbar aufgebaut: Ein Ausgangspreis werde über das Verhältnis zwischen einem Basisindex und dem aktuellen Index fortgeschrieben. Dass der alte Link nicht mehr funktioniere, mache die Klausel nicht unwirksam. Es genüge, dass der Index durch die Eingabe nahelie-

gender Suchbegriffe in einer Suchmaschine auffindbar sei. Auch bestehe für Mieter:innen ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen, sodass sie sich die nötigen Informationen genau auf diesem Weg beschaffen könnten. Das Gericht beanstandete auch nicht die Kopplung an einen Börsenindex. Ein solcher Index sei nicht weniger geeignet als ein vom Statistischen Bundesamt gebildeter Index. Dass Börsenpreise auch spekulativen Einflüssen unterliegen können, sei systemimmanent. Zudem gebe es keinen Grund anzunehmen, dass spekulationsbedingte Schwankungen sich nicht ebenfalls in amtlichen Wärme- oder Gaspreisindizes niederschlagen. Schließlich

„Nicht der Weisheit letzter Schluss“

half den Mieter:innen auch der Einwand eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht. Starke Preissteigerungen, selbst infolge außergewöhnlicher Ereignisse, gehören grundsätzlich zum allgemeinen Lebensrisiko der Nutzer:innen von Energie. Solange die Wohnung beheizbar ist und die vertraglichen Preisregeln wirksam sind, tragen Mieter:innen das Risiko steigender Verbrauchskosten.

Wichtig ist jedoch: Die Revision wurde zugelassen. Höchststrichterlich ist noch nicht geklärt, ob die Bezugnahme auf einen reinen Börsenindex im Rahmen von § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV stets zulässig ist. Für Mieter:innen bedeutet das Urteil vorerst, dass auch stark gestiegene, indexgebundene Heizkosten rechtmäßig sein können, selbst wenn die Preisbildung komplex und von Börsenentwicklungen geprägt ist.

Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, weist darauf hin, dass dieses Urteil höchststrichterlich überprüft werden sollte. „Nur wenn genügend Fälle von den obersten Gerichten entschieden werden, wird hier im gesamten Themenkomplex der Contractor-Verträge Rechtssicherheit herrschen.“ Ein Urteil eines einzelnen Landgerichts bedeute noch nicht, dass dies der juristischen Weisheit letzter Schluss sei.

Stefan Klein

Der Index bildet Schwankungen kurzfristig ab

Wird der Arbeitspreis für Wärme an einen Börsenindex für Gas gekoppelt, orientieren sich die Kosten direkt an den Marktpreisen für handelbares Erdgas. Steigen die Gaspreise an der Börse stark, etwa durch Krisen oder hohe Nachfrage, erhöht sich zeitversetzt auch der Wärmepreis. Sinkende Preise können umgekehrt zu Entlastungen führen. Solche Indizes bilden kurzfristige Schwankungen stärker ab als manche amtliche Durchschnittsindizes. Manche Gerichte halten die Kopplung des Gaspreises an einen Börsenindex grundsätzlich für zulässig, wenn die Berechnung transparent ist. Für Mieter:innen heißt das: Heizkosten können deutlicher und schneller schwanken, ohne dass die Abrechnung allein deshalb fehlerhaft ist. Die Unsicherheit über die Höhe der nächsten Heizkostenabrechnung wächst also stark.

stk

Hartmann Vetter war von 1979 bis 2009 Geschäftsführer des Berliner Mietervereins – in dieser Zeit verachtfachte sich die Zahl der Mitglieder



Foto: Michael Hughes

ZUM TOD VON HARTMANN VETTER

30 Jahre Kompetenz und Engagement

Die folgenden Zeilen sind Hartmann Vetter gewidmet, einem Menschen, der sie nicht mehr lesen wird. Er starb am 29. Januar dieses Jahres. Sich in die Trauernden einzureihen, die ihm am nächsten waren, steht dem Schreiber nicht zu. Auch wenn ich ihn beruflich und als Mensch sehr geschätzt habe und viele Jahre ein Weggefährte war. Ich will versuchen, den Ton zu treffen, der ihm in seiner öffentlichen Rolle als Geschäftsführer des Berliner Mietervereins wichtig war. Selbstlob, hohles Pathos und Fremdbeweiherräucherung gehörten nicht zu Hartmanns Habitus.



Foto: privat

Ich erinnere mich noch an den sanften Tadel dafür, dass meine auf die Person zugeschnittene Abschiedsrede zu lang ausgefallen wäre. Hartmann Vetter war ein Überzeugungstäter, und das merkte man seinem Auftreten, seinem knappen und manchmal resoluten Stil an: sachbezogen, kompetent und mit glaubwürdigem Engagement – das war Hartmann.

Palastrevolution mit Generationswechsel

Nachdem der Generationswechsel im Berliner Mieterverein 1979 und eine Palastrevolution mit Hartmann Vetter an der Spitze vollzogen worden war, verdreifachte sich die Mitgliederzahl im Verlauf von zehn Jahren. Als er sein Amt als Geschäftsführer an den Nachfolger Reiner Wild übergab, war der Verein von rund 13 000 auf knapp 105 500 Mitglieder gewachsen. „Ich habe

viel von ihm lernen können“, so Reiner Wild. Besser kann man nicht illustrieren, dass organisatorischer Erfolg eines Dienstleisters und politische Einmischung sich nicht ausschließen. Im Gegenteil! Man darf es ruhig laut sagen: Es war eine politische Einmischung für diejenigen, die den Reichen und Mächtigen ohne Hilfe durch starke Organisationen wenig entgegenzusetzen haben. Nicht nur in der Berliner, sondern auch in der Bundespolitik ging Hartmann Vetter voraus und musste oft daran erinnern, dass Anzüge und Krawatten kein Garant für gute Politik und organisatorischen Erfolg sind. Man tat sich anfänglich denn auch schwer in der Bundespolitik mit den viel zu politischen jungen Wilden aus Berlin. Hartmann Vetter verkörperte sie und nahm mit seiner Sachkompetenz den Etablierten im Deutschen Mieterbund den Wind aus den Segeln.

Eine Warnung, die ohne Resonanz blieb

Häufig war seine politische Einmischung überraschend vorausschauend. Vor seinem Ausscheiden aus dem Amt steckte Hartmann noch sein Herzblut in die Herausgabe eines „Schwarzbuch Privatisierung“, das die finanzmarktgetriebenen Investoren und den Privatisierungswahn der damaligen Zeit ins Rampenlicht rückten. Mit dem Erbe dieser Ära, die durch zahlreiche Finanzmarktförderungsgesetze der Schröder-Ära befördert wurde, schlägt sich die Berliner Politik bis heute herum. Die Warnung stieß damals auf wenig Resonanz, auch wenn ein weltweiter Fast-Zusammenbruch der Finanzmärkte und Staatsfinanzen bereits erfolgt war.

Wir haben Dich, Hartmann, mit Trauer aus einer Welt entlassen müssen, die gerade dabei ist, ihren halbreligiösen Glauben an freien Wettbewerb, Marktwirtschaft und zwischenstaatliche Konkurrenz als Garanten eines besseren Lebens und einer intakten Umwelt zu überdenken. Ich glaube, Du wärest dabei.

Armin Hentschel

Vetter war in seiner politischen Einmischung genau so erfolgreich wie beim Aufbau der Dienstleistungsorganisation

Vielleicht kann man seine Haltung am besten durch eine Episode illustrieren: Im Jahr 2009, bei seiner Verabschiedung als Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und nach 30 Jahren Amtszeit, lud er F. J. Radermacher ein. Damit war jemand Hauptredner, der als Mitglied des Club of Rome sehr früh eine radikale Wende in der Klima- und Umweltpolitik einforderte. Nicht die Person Vetter, sondern eine bessere Umweltpolitik sollte ins Zentrum der Veranstaltung gerückt werden.

Autor Armin Hentschel war bis 1992 beim BMV und danach Leiter des Instituts für soziale Stadtentwicklung (IFSS).

75 JAHRE WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

„Pfeiler für Kultur und Vaterland“

Vor 75 Jahren, am 15. März 1951, hat der Bundestag das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beschlossen. Damit wurde das Eigentum an einer einzelnen Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses ermöglicht. Die erste Bundesregierung wollte so nicht nur den Aufbau der kriegszertrümmerten Städte beschleunigen. Sie glaubte auch, dass Eigentümer:innen treuer zur Bundesrepublik stünden als Mieter:innen.

Zerbombtes ►
Berlin 1945 (oben
links) – die Versorgung der Deutschen mit Wohnraum hatte für den damaligen Bauminister Paul Lücke oberste Priorität (unten links bei einer Grundsteinlegung)

Das WEG regelt das Verhältnis der einzelnen Wohnungseigentümer:innen untereinander. Für die Wohnungen selbst („Sondereigentum“) ist jede:r allein zuständig, während über die äußere Substanz des Hauses („Gemeinschaftseigentum“) die Eigentümergemeinschaft bestimmt. Damit soll gewährleistet werden, dass das Haus in Schuss gehalten wird. Heute gibt es in Deutschland schätzungsweise 10 Millionen Eigentumswohnungen in 500 000 Wohnungseigentümergemeinschaften. Ursprünglich schwebte dem Gesetzgeber vor, dass sich einzelne Menschen zusammentun und ein Mehrfamilienhaus bauen, in dem jeder seine Eigentumswohnung bekommt. Man wollte erreichen, „dass in erheblichem Umfang Personen, die bei den früheren wirtschaftlichen Verhältnissen nur als Mieter in Betracht

gekommen wären, Finanzierungsbeiträge für den Auf- und Ausbau von Gebäuden leisten“, wie es in der Gesetzesbegründung hieß. Man wollte auch denjenigen eine Chance auf Wohneigentum geben, deren Finanzen nicht zum Bau eines Einfamilienhauses reichten.

Die Eigentumsförderung war ein vorrangiges Ziel der Bundesregierung. Dabei ging es nicht nur darum, den vielen Ausgebombten und Vertriebenen schnell ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Das Wohneigentum wurde auch mit viel Ideologie und Kalter-Krieg-Rhetorik aufgeladen: „Die Freiheit des Individuums und privates Eigentum sind stets die tragenden Pfeiler unserer abendländischen Kultur gewesen“, sagte der Vorsitzende des Wiederaufbauausschusses und spätere Wohnungsbauminister Paul Lücke (CDU), „sie allein können der vom Osten drohenden Vermassung Einhalt gebieten.“ Vor allem die Heimatvertriebenen sollten mit Wohneigentum in der Bundesrepublik Fuß fassen. „Wir müssen der Masse der Menschen Eigentum geben und sie mit dem Grund und Boden verwurzeln; dann wird die Wohnung zu einem geliebten Heim; dann wird gespart, um die Schulden wegzubringen und den Kindern ein freies Vermögen zu sichern; dann ist man bereit, dieses Eigentum auch zu verteidigen“, sagte der CDU-Abgeordnete Josef Brönnner.

Gedacht war nicht nur an den Neubau von Eigentumswohnungen. „Wir würden am liebsten die großen Mietskasernen in Wohnungseigentum aufteilen, so dass die Mieter nicht mehr bloß Mieter sind, sondern ein Eigentum an ihrer Wohnung und dadurch ein ganz anderes Lebensgefühl haben, als wenn sie immer nur

Foto: pa/SZ Photo



Foto: pa/United Archives



Mieter bleiben“, so Josef Brönnner. „Wir wünschen, es möge einmal Wohnungseigentum so käuflich sein, wie man ein Auto kauft.“ Sechs Jahre nach dem Ende des Krieges war zwar auch der Kauf eines Autos für die allermeisten Menschen noch utopisch. Doch Brönnners Ziel stand fest: „Die Zahl der Mieter soll verringert werden.“

Ein profitables Geschäft in Berlin

Das Gesetz wurde vom Bundestag einstimmig verabschiedet: Von der Kommunistischen Partei bis zur rechtsextremen Deutschen Reichspartei stimmten alle zu. Die Möglichkeiten des WEG wurden zunächst weniger als erhofft genutzt. In West-Berlin waren Eigentumswohnungen nahezu unbekannt, bis der Makler Willi Bendzko in den 1970er Jahren ein profitables

Stockwerkseigentum in Händlerhäusern

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das 1900 für das gesamte Deutsche Reich eingeführt wurde, regelte das Grundeigentum nach dem alten römischen Recht: Alles, was fest auf dem Grund steht, gehört auch dem Eigentümer des Grundstücks. Zuvor gab es vor allem in den süddeutschen Ländern verschiedene Formen von Teileigentum. Wenn in den engen Städten ein Haus aufgestockt wurde, gehörte die neue Etage dem, der sie bezahlt hat. In Baden war dieses Stockwerkseigentum nach dem napoleonischen Code Civil geregelt. In Württemberg beruhte das Stockwerkseigentum auf individuellen Vereinbarungen ohne offizielle Regeln und ohne Grundbucheinträge. Weil das sehr Streit anfällig war, sprach man von „Händlerhäusern“. Dennoch war das Stockwerkseigentum gerade hier am weitesten verbreitet. Als Württemberg 1930 mit einer Überleitung ins BGB begann, gab es noch mindestens 10 000 Fälle. In Bayern konnte man nach dem „Herbergsrecht“ sogar einzelne Zimmer kaufen. Preußen kannte hingegen kein Stockwerkseigentum.

js



Wohnblock in der Sundgauer Straße in Zehlendorf, entstanden im Rahmen des Notstandsprogramms (oben) – Bauminister Lücke erklärt seine Bauvorhaben einer Delegation aus Tansania

Geschäftsfeld daraus machte. Er, der sich gern als „Vater der Eigentumswohnung“ bezeichnen ließ, teilte unter anderem das riesige Corbusierhaus in 530 Eigentumswohnungen auf und verkaufte sie nicht nur an Selbstnutzer, sondern auch an Kapitalanleger, die ihre Wohnung gewinnbringend vermieten wollten. Weil Bendzko dabei trickreich versuchte, die geltenden Sozialbindungen auszuhebeln, handelte er sich eine langjährige Auseinandersetzung mit dem Berliner Mieterverein ein.

Ende 1989 gab es in West-Berlin 76.500 Eigentumswohnungen, in Ost-Berlin keine. Bis Ende 2024 wuchs die Zahl in der Stadt auf 441.000. Das sind etwa 22 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes. In Berlin gab es zwei große Wellen der Eigentumswohnungen. Die erste begann Ende der 90er Jahre, als in den Sanierungsgebieten das sogenannte Bauträgermodell aufkam: Ein professioneller Bauträger kauft ein heruntergekommenes Mietshaus, teilt es in Einzeleigen-

tum auf und verkauft die Wohnungen in noch unsaniertem Zustand. Mit den Einnahmen aus dem Verkauf und oft mit zusätzlicher öffentlicher Sanierungsförderung modernisiert der Bauträger dann die Wohnungen und übergibt sie erst danach



Abbildungen: Wikipedia

an die neuen Eigentümer:innen. Die Mieter:innen störten bei diesem Geschäft allerdings. Oftmals wurden die Wohnungen schon mit den neuen Grundrissen verkauft, die erst durch die Sanierung hergestellt werden sollten. Nicht selten wurden

deshalb die Mieter:innen aus ihren alten Wohnungen verdrängt. Die zweite Welle begann nach der weltweiten Finanzkrise 2008. Wohnimmobilien wurden als sichere Geldanlage populär, insbesondere in Großstädten mit vermeintlichem Wertsteigerungspotenzial und in politisch und wirtschaftlich stabilen Staaten. Mit der steigenden Nachfrage schossen in Berlin ab 2010 auch die Preise für Eigentumswohnungen in die Höhe. Um die gezahlten Kaufpreise schnell wieder hereinzubekommen, erhöhten die neuen Eigentümer:innen die Mieten bis zum Anschlag.

Umwandlung nur noch im Ausnahmefall

Mit zeitlicher Verzögerung haben diese beiden Umwandlungswellen gerade jetzt verheerende Auswirkungen auf Berlins Mieterschaft. Weil die meist auf 20 bis 30 Jahre angelegten Mietpreis- und Belegungsbindungen aus der Sanierungsförderung jetzt in großer Zahl auslaufen, sind viele Mieter:innen mit starken Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen konfrontiert. Gleichzeitig läuft bei den nach 2010 umgewandelten Wohnungen die zehnjährige Kündigungssperrfrist ab – auch hier drohen Eigenbedarfskündigungen.



Welchen politischen Stellenwert der Wohnungsbau hatte, vermitteln diese Wahlplakate aus den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts

Seit Ende 2021 wird in Berlin nur noch in Ausnahmefällen die Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigt. Durch Neubauten steigt die Zahl der Eigentumswohnungen aber weiter an.

Jens Sethmann

WALDSIEDLUNG KRUMME LANKE

Zwischen Ideologie und Idyll

Kann man in einem Haus mit einer solchen Geschichte glücklich werden? Diese Frage wird den Bewohner:innen der Waldsiedlung Krumme Lanke oft gestellt. Denn einst lebten hier Menschen, die für unvorstellbare Verbrechen der NS-Zeit verantwortlich sind. Für einige der heutigen Bewohner:innen ist das Ansporn, die Erinnerung an die Vergangenheit wachzuhalten.



Eine Initiative hält die Erinnerung an die dunkle Zeit der Siedlung wach – Bewohner Gerstenmaier hat am Tag des offenen Denkmals viel Interesse an den Führungen erlebt

Die Siedlung mit ihren freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern liegt idyllisch mitten in einem großzügigen Kiefernwald und erstreckt sich bis zum Krumme-Lanke-See. Mit ihren hölzernen Fensterläden und den steilen Satteldächern wirkt sie sehr bodenständig. Gebaut wurde sie 1937 als „Kameradschaftssiedlung der SS“ von der Gagfah im Auftrag des Rasse- und Siedlungshauptamts der SS.

Caroline, die 2011 zusammen mit ihrem Mann in der Straße mit dem beschaulichen Namen Himmelsteig ein Haus gekauft hat, sagt: „Man

dass so jemand anschließend nach Hause fährt und sein Familienleben im Grünen genießt, sei schwer erträglich, sagt Caroline. Aber nach längerer Überlegung stand fest: sie kaufen das Haus trotzdem. „Steine und Holz sind schließlich nicht böse“, sagt sie. Das Ehepaar engagiert sich in der Anfang 2025 gegründeten „Initiative für gelebte Demokratie und gute Nachbarschaft in der Waldsiedlung Krumme Lanke.“



Straßen in der Waldsiedlung Krumme Lanke: Den „Führerplatz“ taufte man 1947 in Selmaplatz um

fühlt sich wohl hier, es ist ein sehr schönes, familienfreundliches Wohnen.“ Von der dunklen Vergangenheit des Hauses wussten sie. Die Vorbesitzerin hatte ihnen ein Buch überreicht: „Medizin ohne Menschlichkeit.“ In ihrem Haus wohnte einst der Arzt und SS-Oberführer Joachim Mrugowsky, der als Leiter des Hygiene-Instituts der Waffen-SS für Menschenversuche an Häftlingen und in Konzentrationslagern verantwortlich war. Auch Kinder wurden gequält. Die Vorstellung,



Beim Tag des offenen Denkmals im September 2025 organisierte die Initiative erstmals zwei Führungen. Zu beiden kamen je über 100 Interessierte. „Damit hatten wir nicht gerechnet, wir waren total überwäl-



alle Fotos: Nils Richter

tigt“, sagt Gerhard Gerstenmaier. Gerade in Zeiten, wo rechtsextreme Positionen wieder erstarken, wolle man ein Zeichen setzen. Nicht alle in der Siedlung finden es gut, dass

Neues Interesse an der Vergangenheit

in der Vergangenheit „herumgestochert“ wird. Lange Zeit ist wenig über die besondere Geschichte geredet worden. Doch plötzlich ist das öffentliche Interesse erwacht, sogar international. Die New York Times und die Neue Zürcher Zeitung waren da und berichteten über die „idyllische Siedlung im Schatten einer schrecklichen Vergangenheit.“ Die Anwohnerinitiative hat sich auf Spurensuche begeben und befragt alteingesessene Nachbar:innen, von

denen sich einige noch an die Nachkriegszeit erinnern können. Nachdem sich ganze Familien in der Krummen Lanke ertränkt oder erhängt hatten, wurden die verlassenen Häuser auf Anordnung der Al-



„Steine und Holz
sind nicht böse“:
Häuserreihe der
Siedlung mit ge-
pflegter Bepflan-
zung und altem
Baumbestand

lierten für Opfer des Nazi-Terrors reserviert. Jüdische Überlebende, Häftlinge aus den Konzentrationslagern und Widerstandskämpfer:innen zogen ein, darunter viele alleinstehende Frauen. Sie lebten mit ihren Kindern in großer Armut, einige hatten das Obergeschoss an Untermieter:innen vermietet. In einem Zeitzeugenbericht, den die Initiative zusammengetragen hat, heißt es: „Wir konnten im Juni 1945 in die Wohnung ziehen, nachdem unsere Wohnung ausgebombt war. Die russische Kommandatur kümmerte sich um die Verteilung der Häuser. Wir wohnten in dem Haus mit 7 Kindern, meiner Mutter und einem Hausmädchen. Gegenüber waren Russen in die Doppelhäuser gezogen. Ich erinnere mich an die Pferde im Garten.“

Architektur der elitären Gemeinschaft

Doch wie kam es überhaupt dazu, dass hier in Zehlendorf eine Siedlung für SS-Angehörige gebaut wurde – übrigens zur Miete? Das Ziel war, den Gedanken von „Blut und Boden“ durch die „Sesshaftmachung wertvoller SS-Familien“ sowie die Ideologie der elitären Gemeinschaft architektonisch zu verwirklichen, heißt es auf der Gedenktafel für die seit 1992 unter Denkmalschutz stehenden Siedlung. 1935/36 hatte die SS ihre Augen auf das unbebaute Grundstück der „Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ (Gagfah) geworfen. Die Planung für die Modellsiedlung, der in der Reichshauptstadt weitere folgen sollten, übernahm der Technische Direktor der Gagfah, Hans Gerlach, in enger Abstimmung mit

der SS. Ursprünglich wollte die Gagfah die Häuser schachbrettartig im rechten Winkel anordnen. Nach den Wünschen der SS wurden sie um eine Art Anger gruppiert. Von Bedeutung ist der Verzicht auf private Gärten. Die Häuser stehen hierarchisch geordnet in der Landschaft, die hier eine gemeinsam nutzbare, behutsam gestaltete Grünanlage bildet, schreibt der Architekturhistoriker Dittmar Machule. Die Natur dominiert die von Menschen geschaffene Architektur.

Wenige Jahre nach Kriegsende gingen die Häuser wieder in die Verwaltung der Gagfah über und wurden in den Nuller-Jahren von der inzwischen in eine Aktiengesellschaft umgewandelte Gagfah-Gruppe privatisiert. Die meisten der Käufer:innen sind Selbstnutzer, einige haben vermietet. Zu den wenigen Mietern in der Siedlung gehört Martin, der seit gut zehn Jahren eine Doppelhaushälfte bewohnt: „Meine Frau und ich waren sehr froh, als wir den Zuschlag bekommen haben – wir wohnen hier sehr gerne.“ Zur Eigentü-



merin haben sie ein gutes Verhältnis. Kurz vor Mietvertragsabschluss haben sie den Hintergrund der Siedlung recherchiert und herausgefunden, dass Joachim Caesar, Obersturmchef und einer der rang-

Strenge Hierarchie

Mit ihren insgesamt 600 Wohneinheiten zählt die Waldsiedlung Krumme Lanke zu den bedeutendsten Berliner Kleinhauassiedlungen aus den 1920er und 30er Jahren. Zwischen Quermatenweg und der Argentinischen Allee in Zehlendorf entstanden von 1937 bis 1940 rund 300 Einfamilienhäuser unterschiedlichen Typs sowie mehrgeschossige Wohnblocks. Bereits 1938, nach gerade einmal sechs Monaten Bauzeit, waren die ersten Wohneinheiten bezugsfertig. Die Miete betrug rund 100 Reichsmark für die Reihen- und Doppelhäuser und etwa 130 Reichsmark für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Die strenge Hierarchie der NS-Ideologie spiegelt sich in der Siedlung wieder. Die Geschosswohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern am damaligen „Führerplatz“, dem heutigen Selmaplatz, waren für die unteren Dienststränge der Berliner SS bestimmt. In die 32 freistehenden Einfamilienhäuser durften nur die höchsten Ränge einziehen. Eigentlich waren noch mehrere Gemeinschaftsbauten vorgesehen, etwa ein Kinderhort für 200 Kinder, Sporteinrichtungen, ein Kasino und ein SS-Kameradschaftshaus. Mit Kriegsbeginn und den knapper werdenden Mitteln wurden diese Pläne nicht umgesetzt. Somit fehlt der Siedlung der Dorfkern.

bl

höchsten SS-Führer in Auschwitz, in ihrem Haus gelebt hat.

Die Nachbarschaftsinitiative sammelt nicht nur solche Geschichten aus dieser besonderen Siedlung, sondern beschäftigt sich auch mit dem Thema Straßenumbenennung. Bezeichnungen wie „Führerplatz“ oder „Treuepfad“ wurden zwar ersetzt, doch auch harmlos anmutende Namen wie „Im Kinderland“ gehören nach Ansicht der Initiative auf den Prüfstand.

Es sei schockierend, wie schnell sich die Gagfah zum Werkzeug der Nazis umformen ließ, findet Ralf, ein Bewohner: „Demokratie ist nichts Sicheres, wir müssen aufpassen.“

Birgit Leiß

■ Kontakt zur Initiative für gelebte Demokratie und gute Nachbarschaft in der Waldsiedlung Krumme Lanke: initiative-waldsiedlung@freenet.de

Siedlungsidylle mit Jägerzaun und Vogelhaus



Das Quartier Klausenerplatz wurde auf seine Eignung für verschiedene Wärmeversorgungspartner überprüft – Ergebnis: Die reine Fernwärmeversorgung wäre die teuerste Lösung und mit den höchsten Emissionswerten verbunden



alle Fotos: Christian Muhrbeck

KRITIK AM WÄRMEPLAN

Elefant im Raum



Mit dem Berliner Wärmeplan wird ab Juni 2026 festgelegt, wie Berlin bis spätestens 2045 klimaneutral heizen wird. Den Entwurf dazu hat der Bereich Klimaschutz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf kritisiert und exemplarisch dargelegt, woran es hakt.

Eigentlich scheint alles klar: Fernwärme soll die Wohnungen der meisten Berliner:innen zukünftig zuverlässig und klimaneutral warm halten, Öl- und Gasheizungen sollen verschwinden. Das Unternehmen Berliner Energie und Wärme GmbH (BEW), vormals Vattenfall, ist seit 2024 wieder in Landeshand und soll mit seinem heißen Wasser, das durch ein gewaltiges Netz fließt, noch mehr Häuser versorgen.

Wohin das Netz ausgebaut werden wird, ist Teil des Wärmeplan-Entwurfs, der im vergangenen Herbst veröffentlicht wurde und zu dem die Bezirke innerhalb von vier Wochen Stellung nehmen mussten. Auch Verbände und Vereine waren eingeladen, den Entwurf innerhalb dieses kurzen Zeitraums zu bewerten.

Fraglich, ob die ►
Fernwärmeumstellung
mit ihren hohen Kosten
im Milieuschutz-
gebiet überhaupt
genehmigt würde

Der Bereich Klimaschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf beschäftigt sich seit Jahren mit der Frage, wie sich die Wärmeversorgung im Bezirk klimaneutral und sozialverträglich entwickeln lässt. Er hatte deshalb Ende 2024 eine Studie an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen beauftragt und dabei den Schwerpunkt auf die Quartiere Klausenerplatz und Mierendorff-Insel gelegt, in denen Milieuschutzgebiete liegen.



Untersucht wurden verschiedene Wärmeversorgungsszenarien, bei denen zum Beispiel Nahwärmenetze betrachtet wurden, die Abwasserwärme nutzen, oder eine Kombination aus Fernwärme und Grundwasserpumpen. Im Kern stellte die Studie fest, dass derzeit „reine Fernwärmeversorgung die größten Emissionswerte“ und die höchsten Kosten verursacht – einer von mehreren Kritikpunkten aus Charlotten-

burg-Wilmersdorf am Wärmeplan-Entwurf.

Vor allem fehle ein Fahrplan, wie die BEW ihre CO₂-Emissionen reduzieren will – also alternative Energien einsetze, anstatt fossile zu verbren-



nen. Das sei „der Elefant im Raum“, heißt es in der Stellungnahme. Der Entwurf verwende Daten der Vorgängerin Vattenfall, die noch den Einsatz von sogenanntem grünen Wasserstoff vorgesehen hatte – ein teures Vorhaben, das längst beendet ist.

Der Faktor Sozialverträglichkeit

Vorgebracht wurde auch eine beunruhigende Warnung: Je mehr Wärmepumpen in Gebieten ohne Netzbetreiber zum Einsatz kommen, umso mehr steigt die Gefahr für das gesamte Stromnetz. Die entstehende „Lastverschiebung“ müsse daher dringend kontrolliert werden.

Neben weiteren technischen Aspekten thematisiert die Stellungnahme den Faktor „Sozialverträglichkeit“. Die aktuell geplante Nachverdichtung und der Ausbau der Fernwärme im Bezirk würde auch das Milieuschutzgebiet Klausenerplatz betreffen, in dem Wohngebäude „mit dem absolut höchsten Heizwärmebedarf“ liegen, wie man ermittelt hat und auf einer Karte darstellt. Angesichts der hohen Kosten von Fernwärme kämen hier „Fragen hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit durch die Milieuschutzbehörde auf.“ Eine energetische Sanierung der Gebäude, von denen die Hälfte dem kommunalen Wohnungsunternehmen Gewobag gehört, sei unumgänglich.

Carola Rönneburg

BMV: Landeseigene sollen Modernisierungumlage deckeln

Die Stellungnahme des Bereichs Klimaschutz im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zeigt exemplarisch, auf was sich Berliner Mieter:innen fassen müssen: Jede Änderung der Wärmeversorgung ist eine Modernisierung, für die Mieter:innen zahlen müssen – auch über den Zeitpunkt hinaus, zu dem die Investition abbezahlt ist. Der Berliner Mieterverein fordert deshalb von den landeseigenen Wohnungsunternehmen, Modernisierungsumlagen bei 1,50 Euro pro Quadratmeter im Monat zu deckeln.

cr

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.



Instanzen-Rechtsprechung

Umgehung der Mietpreisbremse

Auch wenn das Mietverhältnis infolge der unwirksamen Befristungen als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen galt, stellen sich die nachfolgend vereinbarten befristeten Mietverträge nicht als einvernehmliche Vereinbarungen der Miethöhe in dem laufenden Mietverhältnis, sondern erkennbar als Umgehungsgeschäfte zur Vermeidung der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse dar.

Der Schutzbereich der Vorschriften der Mietpreisbremse ist gerade durch die aus der laienhaften Sicht des Mieters begründeten Gefahr des Verlusts der Wohnung nach der nach formellem Ablauf der Frist drohenden Beendigung des Mietverhältnisses begründet.

AG Mitte vom 5.12.2024

– 13 C 18/24 –

LG Berlin II vom 19.8.2025

– 67 S 289/24 –, mitgeteilt von
RA Bernd Schütze

 Langfassung im Internet

Es ging hier darum, ob die bei einigen Vermietern beliebte Praxis, Mietverträge mit nur kurzer Laufzeit abzuschließen und diese dann – jeweils versehen mit einer Mieterhöhung – beliebig oft zu verlängern, dazu führt, dass die sogenannte „Mietpreisbremse“ (§§ 556 d ff. BGB) nicht angewendet werden kann. Amtsgericht und Landgericht verneinen dies.

Der Vermieter könne sich nicht darauf mit Erfolg berufen, dass die von ihm vorbereiteten und gestellten Zeitmietverträge wegen ihrer Aneinanderreihung unwirksam mit der Folge seien, dass tatsächlich ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegen würde, für das die Parteien in Abänderung des laufenden Mietvertrages einvernehmlich nachträglich Mieterhöhungen vereinbart hätten, für die eine Anwendung der für die Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn geltenden §§ 556 d ff. BGB ausscheide.

Zwar sei nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich jegliche die Höhe der Miete betreffende Vereinbarung der Mietvertragsparteien, die nach Abschluss des Mietvertrages im laufenden Mietverhältnis zustande kommt, nicht an den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB zu messen mit der Folge, dass sie eine nach diesen Vorschriften teilunwirksame Mietabsprache ex nunc „heilen“ kann (BGH vom 28.9.2022 – VIII ZR 300/21 –). Jedoch sei unter Würdigung der vorliegenden Einzelfallumstände von einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten des Vermieters durch das Konstrukt des Aneinanderreihens von Zeitmietverträgen auszugehen, so dass der Einwand von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verfange. Dass die Befristung tatsächlich auf Wunsch der Mieterin erfolgte, sei nach wie vor weder ersichtlich noch hinreichend konkret dargetan; ebenso wenig die Nutzung der Räume ausweislich des Mietvertrags durch die Mieterin nur zum vorübergehenden

Gebrauch gemäß § 549 Abs. 2 BGB. Auch wenn das Mietverhältnis infolge der unwirksamen Befristungen (weder § 575 BGB, noch § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB seien einschlägig) als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen galt, stellen sich die nachfolgend vereinbarten befristeten Mietverträge nicht als einvernehmliche Vereinbarungen der Miethöhe in dem laufenden Mietverhältnis, sondern erkennbar als Umgehungsgeschäfte zur Vermeidung der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse dar.

Insbesondere erscheint die Mieterin als schutzwürdig, da sie als Laiin bei objektiver Betrachtung von einer jeweils nur für einen kurzen Zeitraum erfolgten Anmietung ausgehen konnte und sich dadurch gezwungen sah, zur Vermeidung einer Wohnungslosigkeit einen neuen Mietvertrag zu den von dem Vermieter jeweils vorgegebenen Konditionen abzuschließen.

ModInstRL und Staffelmiete

Eine im Mietvertrag getroffene Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn Staffelmietvereinbarungen im Fördervertrag aufgrund der ModInstRL ausgeschlossen sind.

LG Berlin II vom 27.11.2025

– 66 S 118/25 –

 Langfassung im Internet

Mit diesem Hinweisbeschluss wird die Vorinstanz (AG Kreuzberg vom 10.4.2025 – 23 C 5041/24 –, MM 9/2025, Seite 30) bestätigt.

Berliner Mietspiegel

Die Anbindung an den ÖPNV und die Versorgungsinfrastruktur („Nahversorgung“) sind im Rahmen der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vorgenommenen Wohnlagenausweisung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 abschließend berücksichtigt.

LG Berlin II vom 16.12.2025

– 66 S 172/25 –, mitgeteilt von
RA Alexander-Greco Koukoulas

 Langfassung im Internet

Mit diesem Hinweisbeschluss schließt sich die Zivilkammer 66

des LG Berlin der Rechtsansicht der Zivilkammer 65 des LG Berlin (v. 30.09.2025 – 65 S 116/25 –, MM 12/2025, Seite 29) an.

Zeitmietvertrag

1. Stützt der Vermieter die Befristung des Mietverhältnisses gemäß § 575 Abs. 1 Nr. 2 auf wesentliche Umbaumaßnahmen in der Wohnung, trägt er für die Ernsthaftigkeit des Vorliegens hinreichend konkreter Umbaupläne zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Beweislast.

2. Eine wirksame Befristung des Mietvertrages setzt voraus, dass der Vermieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses hinreichend konkrete Umbaupläne hegte („will“, § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Es reicht also nicht aus, wenn er nur vage Überlegungen hinsichtlich eines möglichen Umbaus in der Zukunft anstellte.

3. Ergibt die Befragung eines Zeugen durch das Gericht, dass der Vermieter – eine große Vermietungsgesellschaft – regelhaft Baumaßnahmen in die Verträge aufnahm, ohne sich weitere Gedanken über bautechnische Realisierbarkeit, Finanzierung und Verfügbarkeit von Handwerkern zu machen, reicht dies bei der sehr großen Anzahl betreffender Verträge (ca. 200) nicht aus, um hinreichend konkrete Realisierbarkeit der im Vertrag geregelten Arbeiten annehmen zu können.

AG Neukölln vom 23.9.2025 – 14 C 749/24 –, mitgeteilt von der Rechtsanwaltskanzlei Raabe, Rickes, Fähle

➔ Langfassung im Internet

Eigenbedarf einer GbR

Ist die Vermieterin eine rechtsfähige Gesellschaft i.S.d. § 705 Abs. 2 n. F. kann sie nicht wegen Eigenbedarfs kündigen und zwar weder für sich noch für einen ihrer Gesellschafter bzw. deren Angehörige.

AG Mitte v. 11.11.2025 – 8 C 5056/25 –, mitgeteilt von RAin Dr. Verena Knies

➔ Langfassung im Internet

Die tragenden Gründe der Entscheidung lauten:

... Die Klägerin kann sich nicht darauf berufen, dass die Kündigung einer GbR zugunsten eines ihrer Gesellschafter in analoger Anwendung des § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB entsprechend der Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 371/98 auch weiterhin möglich ist, denn die gesetzliche Neufassung [seit 1.1.2024] hat dieser Rechtsprechung die Grundlage entzogen. Der BGH hatte vor allem damit argumentiert, dass die GbR bis dato nur teilrechtsfähig war und daher wie eine gewöhnliche Vermietermehrheit zu behandeln sei. Die gesetzliche Neufassung hat die GbR nunmehr jedoch vollständig verselbstständigt und ihr volle Rechtsfähigkeit verliehen. Das Gesellschaftsvermögen steht nicht mehr den Gesellschaftern zur gesamten Hand zu, sondern vielmehr der GbR selbst. Damit steht die GbR in ihrer Verfasstheit auf einer Stufe mit den Personenhandels-gesellschaften, für die eine Eigenbedarfskündigung nicht, auch nicht analog, zugelassen ist ... Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine planwidrige Lücke fortbestehen würde, denn die Rechtsprechung des BGH ist lange bekannt und muss dem Gesetzgeber bei der Neuregelung des Gesellschaftsrechts bekannt gewesen sein. Es hätte ihm freigestanden, in diesem Zusammenhang eine entsprechende Änderung des § 573 BGB vorzunehmen und die Privilegierung der GbR gegenüber den anderen Personengesellschaften fortzuschreiben ...

Anmerkung: Im Ergebnis ebenso haben entschieden:

AG Mitte vom 28.10.2024 – 20 C 151/24 – MM 5/2025, 29; AG Wedding vom 9.1.2025 – 13 C 5057/24 –, MM 5/2025, 30.

Betriebskostenpauschale

Die isolierte Überprüfung der Höhe einer Betriebskostenpauschale am Maßstab des § 138 Abs. 1 BGB ist zulässig und wird nicht durch § 5 WiStG gesperrt.

AG Hamburg vom 15.9.2017 – 25a C 353/16 –

➔ Langfassung im Internet

Die vereinbarte Betriebskostenpauschale von 107 Euro entsprach bei Annahme der im Mietvertrag angegebenen Wohnungsgröße von 50 m² einem Betrag von 2,14 Euro/m². Später erfuhr der Mieter, dass die im Haus für alle Wohnungen gleichermaßen angefallenen Betriebskosten nur 0,81 Euro/m² betrugen. Daraufhin forderte der Mieter den Vermieter vergeblich zur Rückzahlung des überzahlten Anteils der Betriebskostenpauschale auf.

Im Prozess vor dem Amtsgericht ging es unter anderem um die Frage, aus welchem Rechtsgrund der Mieter einen Rückzahlungsanspruch bezüglich der überhöhten Pauschale geltend machen könne.

Die Voraussetzungen des § 5 WiStG, der sogenannten „Mietpreisüberhöhung“, lagen hier – wie so oft – deshalb nicht vor, da der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Mieter nicht zu beweisen vermochte, dass diese Miете unter „Ausnutzung eines geringen Angebots“ vereinbart wurde, also die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miете im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrags angewiesen war. Diesen Beweis vermochte der Mieter hier nicht zu führen.

Ein Anspruch des Mieters nach § 812 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 138 BGB bestehe jedoch – so das Amtsgericht – deshalb, da die Vereinbarung der Betriebskostenpauschale gegen die guten Sitten verstoße und somit insoweit nichtig sei.

Die isolierte Überprüfung der Höhe der Betriebskostenpauschale am Maßstab des § 138 Abs. 1 BGB sei zulässig und werde nicht durch § 5 WiStG gesperrt.

Dabei sei zu bedenken, dass der in einer überhöhten Mietkostenpau-

schale enthaltene Nettokaltmietanteil in der Regel unerkannt und daher auch bei einer etwaigen Mieterhöhung unberücksichtigt bleibe. Dies könne dazu führen, dass Mieterhöhungsbegehren stattgegeben werde, obgleich unter Berücksichtigung des versteckten Mietzinsanteils die ortsübliche Vergleichsmiete bereits erreicht sei. Auch sei die Höhe der Nettokaltmiete bei der Anmietung der Wohnung ein mit ausschlaggebendes Kriterium. Für den Vermieter sei es daher in der Regel vorteilhaft, wenn die Nettokaltmiete als geringer beziffert werde als sie tatsächlich ist und er einen zusätzlichen Nettokaltmietanteil über eine übersetzte Betriebskostenpauschale erziele.

Aus diesem Grunde erscheine es zu kurz gegriffen, wenn man eine Betriebskostenpauschale nur dann als unter Verstoß gegen §§ 134, 138 BGB teilweise nichtig erachte, wenn die Miete insgesamt gegen § 5 WiStG verstößt. Vielmehr müsse eine Überprüfung auch isoliert auf die Wirksamkeit der Betriebskostenpauschale ausgerichtet sein können. Dies gelte erst recht vor dem Hintergrund, als § 5 WiStG mit der zusätzlichen Voraussetzung des „Ausnutzens einer Zwangslage“ für die Mieter eine hohe Hürde an die Darlegungs- und Beweislast darstelle. Das Gericht verkenne dabei auch nicht, dass die Höhe einer Betriebskostenpauschale den Grundsätzen der Privatautonomie unterliege, nach denen die Parteien eigenständige Vereinbarungen treffen könnten. Insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch sehe keine ausdrücklichen Begrenzungen für die Höhe einer Betriebskostenpauschale vor; § 556 Abs. 2 S. 2 BGB nenne den Maßstab der „Angemessenheit“ ausdrücklich nur für die Betriebskostenvorauszahlungen, nicht aber für die im Satz zuvor gleichgestellten Betriebskostenpauschalen. Da die Parteien in der Vereinbarung der Betriebskostenpauschale frei seien, sei der Vermieter grundsätzlich auch nicht verpflichtet, seine anfängliche Kalkulation offen zu legen. Ihre Grenze fänden die Grundsätze der Privatautonomie jedoch dort,

wo eine Vereinbarung mit Treu- und Glaubensgesichtspunkten nicht mehr zu vereinbaren sei. Dies sei der Fall, wenn der Vermieter die Betriebskostenpauschale völlig losgelöst von den tatsächlich anfallenden Kosten auf einen Betrag festsetze, der diese zuzüglich eines ihm zuzubilligenden Sicherheitszuschlags in grobem Maße übersteige. Denn es entspreche einer sich aus der Vertragsanbahnung ergebenden Treupflicht des Vermieters, dass er die Höhe der Betriebskostenpauschale an den tatsächlich anfallenden Kosten orientiere. Weiche die getroffene Vereinbarung zu Gunsten des Vermieters erheblich hiervon ab, nutze der Vermieter, der in der Regel Kenntnis von der Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten habe oder sich diese Information zumindest ohne weiteres beschaffen könne, sein überlegenes Wissen aus. Dabei stehe dem Vermieter, der durch die Betriebskostenpauschale von der Abrechnungspflicht befreit werde, zweifelsohne die Berechtigung eines Sicherheitsaufschlags zu. So soll für den Vermieter das Risiko ausgeglichen werden, dass dem Mieter keine Nachzahlungskosten entstehen können, wenn die tatsächlichen Betriebskosten die Betriebskosten aus der vereinbarten Pauschale übersteigen sollten.

In der Gesamtschau darf und muss der Mieter bei Anmietung der Wohnung darauf vertrauen dürfen, dass die von Vermieterseite vorgeschlagene Vereinbarung zur Betriebskostenpauschale nicht völlig außer Verhältnis zu den zu erwartenden Kosten stehe. Jedenfalls, wenn ein grobes Missverhältnis im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB vorliege, sei die Vereinbarung in Teilen unwirksam. So liege es hier.

Denn ein Vertrag sei als wucherähnliches Geschäft nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinanderstehen. Dies sei der Fall, wenn die Gegenleistung den Wert der Leistung um das Doppelte übersteigt.

Vorliegend habe der Vermieter eine Betriebskostenpauschale in Höhe von 2,14 Euro/m² begehrt. Dem-

gegenüber beliefen sich die tatsächlichen Kosten für das gesamte Haus nach der Wohngeldabrechnung lediglich auf 0,81 Euro/m². Auch wenn dem Vermieter ein Sicherheitszuschlag von 20 Prozent zuzubilligen sei, übersteige die vereinbarte Pauschale diesen Betrag noch um mehr als das Doppelte.

Dem Vermieter sei auch eine verwerfliche Gesinnung im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB vorzuwerfen. Der Behauptung des Mieters, dem Vermieter seien die tatsächlichen Betriebskosten aus den Wohngeldabrechnungen bekannt gewesen, ist er nicht substantiiert entgegengetreten, so dass die Kenntnis des Vermieters naheliege. Jedenfalls wäre dem Vermieter jederzeit die Feststellung möglich gewesen, in welcher Höhe Betriebskosten für die Wohnung tatsächlich anfallen. Er hätte daher ohne Weiteres die Betriebskostenpauschale an den tatsächlich anfallenden Kosten orientieren können. Der Erkenntnis, dass die tatsächliche Vereinbarung von 107 Euro im groben Missverhältnis zu den anfallenden Kosten stehe, habe sich der Vermieter damit zumindest leichtfertig verschlossen.

Die Frage, ob die wucherähnliche Überhöhung der Betriebskostenpauschale dazu führe, dass die Vereinbarung entsprechend des Grundsatzes, dass sich gegen § 138 Abs. 1 oder 2 BGB verstoßende sittenwidrige Vereinbarungen nicht in einen sittenwidrig überhöhten und einen hinnehmbaren Teil aufspalten lassen, in Gänze unwirksam sei oder aber ob die Vereinbarung lediglich insoweit nichtig sei als die Vereinbarung eine angemessene Betriebskostenpauschale mehr als nur unwesentlich übersteige, musste das Amtsgericht nicht entscheiden. Der Mieter hatte nämlich seinen Rückzahlungsanspruch ohnehin auf nur 50 Euro monatlich beschränkt. In dieser Höhe war die monatliche Betriebskostenpauschale jedenfalls überhöht.

Vermögen

Die Auslegung des Begriffs „erhebliches Vermögen“ im Sinne des § 21 Nr. 3 WoGG ist in der Recht-

sprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinreichend geklärt. An ihr hat sich durch die in § 12 Abs. 4 Satz 1 SGB II mit dem Bürgergeld-Gesetz eingeführte Vermögensgrenze von 40 000 Euro nichts geändert.

OVG Berlin-Brandenburg vom 11.12.2025 – OVG 6 B 3/25 –

 Langfassung im Internet

Ein Berliner Mieter beantragte Wohngeld im Januar 2023. Das Wohngeldamt lehnte den Antrag mit der Begründung ab, die Inanspruchnahme von Wohngeld sei missbräuchlich im Sinne von § 21 Nr. 3 WoGG, weil der Mieter über erhebliches Vermögen verfüge. Die Vermögensfreigrenze liege bei 40 000 Euro, das Vermögen des Mieters belaufe sich auf 57 510,33 Euro.

Der Mieter legte Widerspruch mit der Begründung ein, Vermögen sei erst bei einem Bestand von über 60 000 Euro erheblich. Er verwies insoweit auf Ziffer 21.37 der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift – WoGVwV –.

Der Widerspruch blieb erfolglos. Das vom Mieter angerufene Verwaltungsgericht wies seine Klage ab. Es begründete die Entscheidung damit, dass das Vermögen seit Inkrafttreten des Bürgergeld-Gesetzes vom 16. Dezember 2022 nunmehr schon erheblich sei, wenn es 40 000 Euro übersteige (§ 12 Abs. 4 Satz 1, 1. Hs. SGB II). Die dortige Wertung sei auf § 21 Nr. 3 WoGG übertragbar. Ziffer 21.37 der WoGVwV, wonach erhebliches Vermögen erst bei einem Bestand von über 60 000 Euro vorliege, sei rechtswidrig und gewähre daher keinen Wohngeldanspruch aus Artikel 3 Abs. 1 GG i.V.m. den Grundsätzen der Selbstbindung der Verwaltung. Die Betrachtung der individuellen Lebensumstände des Klägers ändere nichts an der Erheblichkeit seines Vermögens.

Die nächste Instanz, das OVG Berlin-Brandenburg, kassierte die Entscheidung des VG Berlin: Die Auffassung des Verwaltungsgerichts sei rechtsirrig. Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts

(vom 18.4.2013 – 5 C 21/12 –) sei ein Vermögen erheblich im Sinne des § 21 Nr. 3 WoGG, dessen Einsatz seinem Inhaber zur Deckung des Wohnbedarfs nach den individuellen Umständen des Einzelfalls im Zeitpunkt der Antragstellung unter Berücksichtigung des Ziels der Wohngeldgewährung, durch Subventionierung der Wohnkosten angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern, zuzumuten sei. Die Zumutbarkeit des Einsatzes des Vermögens zur Deckung des Wohnbedarfs sei im Lichte der individuellen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu beurteilen. Dementsprechend verbiete sich ihre Bestimmung anhand einer pauschalen Stammvermögensgrenze, jenseits derer die Inanspruchnahme von Wohngeld ohne weiteres als missbräuchlich anzusehen wäre. Dabei habe das Bundesverwaltungsgericht es ausdrücklich unbeanstandet gelassen, dass im Rahmen der gerichtlichen oder behördlichen Prüfung wertmäßig ein Orientierungswert in Höhe von etwa 61 000 Euro für die erste zu berücksichtigende unbeschränkt steuerpflichtige Person angenommen werde, solange dieser Größe nicht die Bedeutung einer starren Vermögens(-unter-)Grenze mit Bindungswirkung beigemessen werde. Weiter habe es ausgeführt, dass eine entsprechende Orientierung weder die Behörde noch die Verwaltungsgerichte von der Pflicht entbinde, die Erheblichkeit des Vermögens auf der Grundlage der Gesamtumstände des Einzelfalls zu bestimmen. Auch ein den Freibetrag deutlich übersteigendes Vermögen könne daher wohngeldrechtlich unschädlich sein, sofern die tatsächlichen Verhältnisse die Annahme einer missbräuchlichen Inanspruchnahme nicht rechtfertigten. Ebenso wenig erscheine es ausgeschlossen, dass ein den Freibetrag unterschreitendes Vermögen im Einzelfall wohngeldrechtlich beachtlich sein könne.

Das Bundesverwaltungsgericht habe damit die zur Auslegung und Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs „erhebliches Vermögen“ im Sinne des § 21 Nr. 3 WoGG zu-

grunde zu legenden Maßstäbe hinreichend klar umrissen. Die Einführung einer ausdrücklichen Vermögensgrenze für den Anspruch auf Bürgergeld bzw. Grundsicherung für Arbeitsuchende in § 12 Abs. 4 Satz 1 SGB II rechtfertige entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts keine andere Einschätzung.

Diese vom Gesetzgeber vorgesehene Vermögensgrenze erfasse grundsätzlich allein den Anwendungsbe-
reich des SGB II.

Auch die Gesetzesbegründung enthalte keinerlei Hinweise, die Anlass böten, dies anders zu sehen (vgl. BT-Drs. 20/3873 S. 81).

Unabhängig davon seien Leistungen nach dem SGB II nachrangige Fürsorgeleistungen, die nur erbracht werden dürfen, soweit Hilfebedürftigkeit nicht anderweitig beseitigt werden kann (vgl. § 3 Abs. 5 Satz 1, § 5, § 12a SGB II). Demgegenüber stelle das Wohngeld eine dem Bürgergeld vorrangige Sozialleistung dar. Dies spreche auch nach Sinn und Zweck gegen eine Übertragung der Vermögensgrenze des § 12 Abs. 4 Satz 1 SGB II auf § 21 Nr. 3 WoGG.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe könne dem vom Mieter geltend gemachten Anspruch auf Bewilligung von Wohngeld § 21 Nr. 3 WoGG wegen erheblichen Vermögens nicht entgegengehalten werden. Sein Vermögen unterschreite den maßgeblichen Orientierungswert. Es belaufe sich nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts auf ca. 57 000 Euro.

Umstände, die es geboten erscheinen ließen, den Orientierungswert im vorliegenden Fall zu reduzieren, seien weder ersichtlich noch geltend gemacht worden.

Anmerkung: Nr. 21.37 Abs. 1 WoGVwV datiert aus dem Jahre 1993. Sie wird deshalb im Hinblick auf die Inflationsentwicklung als nicht mehr ausreichend angesehen (OVG Berlin-Brandenburg vom 29.3.2012 – OVG 6 B 4/11 –). Das OVG Berlin hat deshalb schon im Jahre 2012 einen Wert von 80 000 Euro angesetzt (bestätigt durch BVerwG vom 18.4.2013 – BVerwG 5 C 21/12 –).

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 Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Akutberatung vormittags:

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

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do
16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

 Rathaus Spandau

Akutberatung vormittags:

Mo, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do
16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

Akutberatung vormittags:

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

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do
16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Akutberatung vormittags:

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

nachmittags: Mo, Mi, Do 16-18 Uhr |
Di 17-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Akutberatung vormittags:

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

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do
16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Akutberatung vormittags:

Mo, Di, Mi, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do
16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

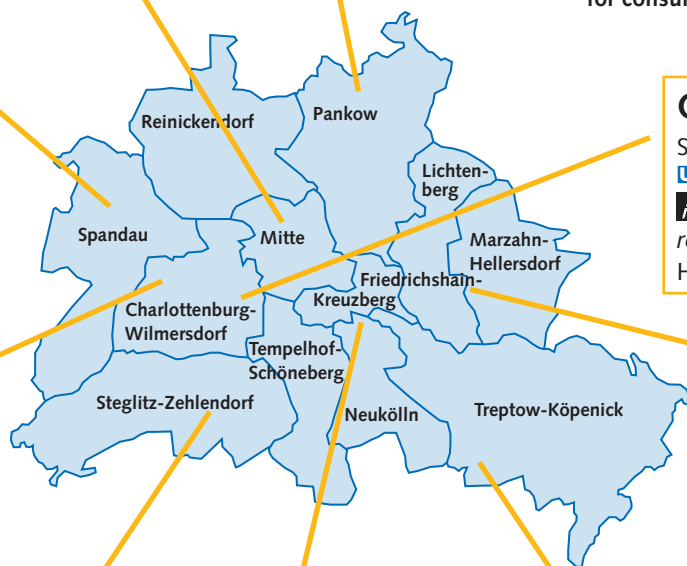
Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Akutberatung: Mo 9-11 Uhr und
16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr



BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

Neue Beratungszeiten!

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

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

Please always make an appointment
for consultations in English!

GESCHÄFTSSTELLE

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,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

UMZUG! Seit dem 1. Oktober findet
die Beratung in der Evangelischen
Kirchengemeinde Wittenau,
Alt Wittenau 29A statt.
U 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:

☎ 030-22626-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

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

MIETERMAGAZIN ONLINE

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?
Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

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

BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

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

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ Charlottenburg

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ Wilmersdorf/Schöneberg

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

■ Hellersdorf

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltréff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

Themenbereiche:

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

■ 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 50 05 9

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191,

Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGROUPE

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Elisabeth Maczeyczick

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

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

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

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

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

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Mitte

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

Neukölln

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

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

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

Pankow

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

■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73a

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Maurizio Graubner

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

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Norbert Zobbot

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

Steglitz-Zehlendorf

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

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Ursula Hemann, Ilona Sechting, Marco Raddatz

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

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



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

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

WIR HELFEN ÜBER 1.300 TIEREN. WER HILFT UNS?

Über 1.300 Tiere im Tierheim Berlin brauchen täglich Pflege, Futter und medizinische Versorgung. Helfen Sie uns mit Ihrer Spende, das sicherzustellen.



Jetzt Tiere in Not unterstützen.



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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

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

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro



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

KEIN ABRISS! HABERSAATHSTRASSE 40-48

REKOMMUNALISIERUNG JETZT!



DAS GEHT UNS ALLE AN

SOLIDARITÄT

Seit Jahren kämpfen Mieter:innen in der Habersaathstraße –

jetzt brauchen sie Solidarität aus ganz Berlin. Mitten im Winter werden Menschen durch Kälte, Zerstörung und Gewalt aus ihren Wohnungen gedrängt.

Seit Monaten fehlen Heizung und Warmwasser. Schikanen, Verwüstung und Angst bestimmen den Alltag der Mieter:innen.

DAS IST BRUTALE ENTMIENTUNG. ES REICHT!

120 bezahlbare Wohnungen sollen für einen Luxusneubau weichen. Obwohl Gerichte die Kündigungen für ungültig erklärt haben, bleibt das Bezirksamt Mitte untätig.

SOLI-DEMO

SA. 28.03.2026

13 UHR

**ORT: VOR DEM
ROTEN RATHAUS**

**GUTE NACHRICHT:
GEMEINSAM KÖNNEN
WIR DAS STOPPEN!**



Weitere Infos zur
Veranstaltung unter:
berliner-mieterverein.de