



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

Mai
5/2026

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

NEUE QUARTIERS- MANAGEMENT-GEBIETE

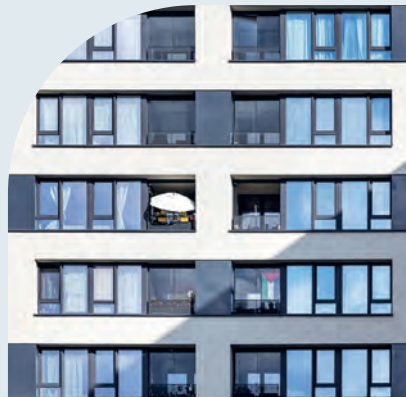
**Überraschende
Auswahl**

STAFFELMIETVEREIN- BARUNGEN UND FÖRDERVERTRAG

Problem aussitzen?

ABRECHNUNG DER CO₂-KOSTEN

**Wie wird der Mieter-
anteil berechnet?**



Qualität im Neubau

Sieben Praxisbeispiele auf dem MieterMagazin-Prüfstand

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

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

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

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

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



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



Komposition: Adene Sanchez/stock.adobe.com

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

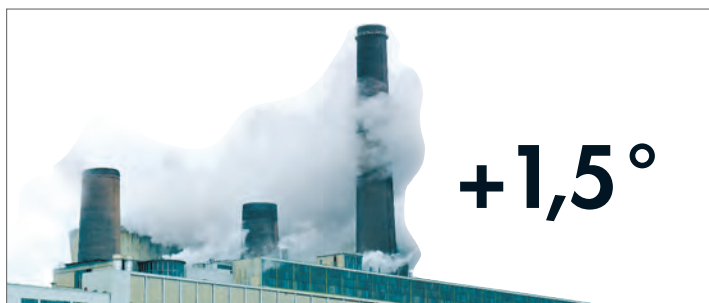
Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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 Grad-Wanderung unseres Klimas

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



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

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



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

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

INHALT

PANORAMA

Brand in der Stargarder Straße: Endlich wieder zu Hause	6
Urteil des Verwaltungsgerichts:	
Abwendungsvereinbarungen bleiben wirksam	6
Pankow gegen Verdrängung: Eine Schande für die Stadt	7
Der „Lange Tag der StadtNatur“:	
Von Amphibien-Tour bis Weinverkostung	7
Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft:	
Mit gutem Willen und passendem Rat zu neuen Ufern	8
Einfacher-Bauen-Gesetz:	
Schutzvorschriften auf der Streichliste	9
Buch: Ein Null-Müll-Kochbuch aus Neukölln	9
Berliner Bezirke ergreifen die Initiative:	
Steuer auf Einwegbecher und Pizza-Karton?	10
3 Fragen an Hannes Strobel, langjähriger Mieteraktivist:	
Nur zusammen lässt sich etwas erreichen	10
Habersaathstraße 40-48: Permanenter Ausnahmezustand	11
Tag der Städtebauförderung: Ein Blick hinter die Bauplane	11
„Mettmannkiez“: Beinfreiheit schaffen auf Mieterkosten?	12
Gärten auf dem Fensterbrett:	
Zweites Leben für altes Gemüse	12
Neuköllner Reuterkiez:	
Milieuschutz-Verstöße rechtfertigen Vorkauf	13
Mieterumfrage: Geheime Verschlussache	13

TITEL

Qualität im Neubau

Sieben Praxisbeispiele auf dem MieterMagazin-Prüfstand	14
--	----

HINTERGRUND

Neue Quartiersmanagement-Gebiete:	
Überraschende Auswahl	19
BMV-Wahlforum II: Contracting unter Aufsicht stellen?	20
Staffelmietvereinbarungen und Fördervertrag:	
Problem aussitzen?	21
Verarmende Wohnungsquartiere:	
Soziale Mischung gut – alles gut?	22
Möbliertes Wohnen auf Zeit: Linas Zimmer	24
Abrechnung der CO ₂ -Kosten:	
Wie wird der Mieteranteil berechnet?	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



14

Die Anzahl der in den letzten Jahren gebauten **Neubauwohnungen** ist unbefriedigend. Doch wie steht es um ihre Qualität? Das MieterMagazin hat einige Objekte **auf den Prüfstand** gestellt.



22

Das Miteinander in den **Großsiedlungen** ist problematisch. Könnte eine gelenkte **soziale Durchmischung** den Missstand beheben? Die Ansichten gehen auseinander.



24

Sie sind relativ neu auf dem Markt, wachsen explosionsartig und lassen sich ihr eher schlichtes Angebot von Wohnungssuchenden teuer bezahlen. Die Wohnungsnot verhilft **Kurzzeitvermietern** wie Habyt zu einem **glänzenden Geschäft**.

Abbildungen: Christian Muhrbeck, pa/Volkmar Heinz, Sabine Mittermeier, Titel/alle Fotos: Christian Muhrbeck



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

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

Betr.: MieterMagazin 5/25, Seite 22, Birgit Leiß: „IHK-Geschäftsstraßen-Studie: Sicher, sauber, mehr Remmidemmi“

Wo kauft die fehlende Kundschaft jetzt?

Unter der erwähnten Anwohnerschaft gibt es sicher viele, die schon seit einiger Zeit online bestellen und somit zum Aufgeben kleiner Läden und zu Umsatzrückgängen in Kaufhäusern nicht unwesentlich beitragen. Das kann man unter anderem auch in manchen kleinen Geschäften sehen, wo Pappkartons für die Besteller in der Nachbarschaft teils bis an die Decke gestapelt warten. Dieselben Leute beklagen dann das Verschwinden der Infrastruktur. Ihr Beitrag erwähnt zwar fehlende Kundschaft, aber seltsamerweise nicht, wo denn diese Kundschaft

jetzt ihre mehr oder weniger notwendigen Einkäufe macht. Und wer braucht in Läden oder Kaufhäusern noch mehr nervigen Erlebnischarakter oder Event- und Kulturanteil – den es bei Online-Bestellungen sicher nicht gibt?

Klaus von Staden

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

Kein Unterschied zu den renditeorientierten Unternehmen

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

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

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

M.T.

(Name ist der Redaktion bekannt)

IMPRESSUM

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

DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 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, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, Peter Homann/Gegendruck, 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



Ute Strassburger hat diese

Gendergerechte Bepflanzung

Anfang April am Paulinenplatz in Lichterfelde fotografiert

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

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

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

Zweifel an Wegwerf- mentalität nehmen zu

Auf der Straße stehende Kartons
mit zu verschenkenden Gegenstän-
den beweisen, dass immer mehr
Menschen bezweifeln, dass unsere
Wegwerfmentalität mit dem Nach-
haltigkeitsgedanken vereinbar ist. Es
widerstrebt ihnen, noch brauchbare
Sachen in den Müll zu werfen. Das
finde ich durchaus lobenswert. Aller-
dings sollten dabei keine Dreckecken
entstehen, weshalb die Einhaltung
Ihres kleinen Knigge gegen Vermül-
lung unerlässlich ist. Ordentliche
Kartons sollten geduldet werden.

Als Kriegskind, Jahrgang 1939, fra-
ge ich mich schon lange, weshalb
zum Beispiel noch gut erhaltene
Möbel und Einrichtungsgegenstän-
de in der Müllverbrennung landen,
anstatt sie, als Übergangslösung,
zugewanderten armen Menschen
zur Verfügung zu stellen. Warum
sollte das gegen deren Menschen-
würde verstoßen?

Als wir 1945 aus der Evakuierung in
unsere fast leere Wohnung zurück-
kehrten, aus der selbst der Besen
verschwunden war, freuten wir uns
über den Reisigbesen, den unser
Opa für uns angefertigt hatte und
waren dankbar. Heutzutage muss
alles neu gekauft werden, wobei
viele relativ schnell im Müll landet.
Wie sinnvoll ist das alles?

Brigitta Lehfeld



Tagung/Konferenz

Sicher Wohnen in Berlin

Am 29. und 30. Mai 2026 jeweils von 14 bis 18 Uhr
veranstaltet die Rosa-Luxemburg-Stiftung zusam-
men mit der Linksfraktion eine Konferenz zum
Thema „Sicher wohnen in Berlin – der Markt regelt
es nicht!“

Nähere Informationen und Anmeldung unter
www.rosalux.de

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mieter-
vereins bietet jeden dritten Mittwoch im Monat
außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprech-
stunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der
Vorstand den Fragen und Anregungen der Mit-
glieder. Bitte beachten Sie, dass die Vorstands-
sprechstunde nicht zur Erörterung von laufenden
Beschwerdevorgängen vorgesehen ist.

Nächste Termine: Mittwoch, 20. Mai und
Mittwoch, 17. Juni 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),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*

Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

Die aktiven Mitglieder in den Bezirksgruppen des Mieter-
vereins unterstützen Sie gerne bei ersten Schritten zur Pro-
blemlösung. Sie finden Orientierung, Gespräche, Handlungs-
optionen, 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.

 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 Ressourcen-
schonung und stellen Sie jetzt um – vom Papier
auf die digitale Ausgabe.

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

**Achtung: am 2. Mai (Samstag) findet die
Beratung wie gewohnt statt.**

Akutberatung ohne Termin

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

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

BRAND IN DER STARGARDER STRASSE

Endlich wieder zu Hause

Nach einem Kellerbrand in der Stargarder Straße in Prenzlauer Berg konnten die Mieter:innen wochenlang nicht in ihre Wohnungen zurück. Dann wehrten sie sich.

Herbst 2022: Dass es mit ihrer neuen Eigentümerin, der Eliana Berlin GmbH & Co. KG, nicht einfach werden würde, merkten die Mieter:innen eines Altbaus in der Stargarder Straße schon bald. Im Frühjahr 2023 wurden Balkone im ersten Hof angebracht. Im zweiten Hof, zwischen Quergebäude und Remise, entstanden eingezäunte Terrassenbereiche vor den möblierten Erdgeschosswohnungen.

Am 24. Januar 2026 brannte es im Keller des Vorderhauses. Niemand wurde verletzt, die Feuerwehr konnte das Feuer schnell löschen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen aller 120 Hausbewohner:innen und der Ge-

werbeeinheiten wurden gesperrt. Die Mieter:innen kamen bei Freund:innen oder in einem nahegelegenen Hotel unter. „Wir waren ja vor allem froh, dass der Brand nicht weiter um sich gegriffen hatte“, sagt ein Mieter. Die Hausverwaltung reagierte schnell und kümmerte sich.

Doch dann folgten Hiobsbotschaften, wonach die Mieter:innen nicht so bald in ihre Wohnungen zurückkehren könnten. Der „Wiedereinzug“ wurde zunächst für Ende Februar in Aussicht gestellt, weil ein chemisches Gutachten fehlte, dann aufgrund von angeblich langwierigen Sanierungsarbeiten für frühestens Ende März. Die Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation sei in großen Teilen beschädigt und nicht mehr vorhanden.

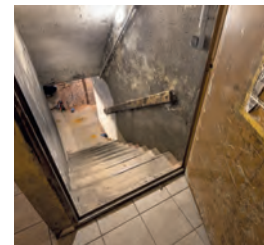
Die Hausgemeinschaft vernetzte sich im Bezirk und beauftragte ihrerseits ein Gutachten, das der Berliner Mie-



Fotos: Christian Mührbeck

terverein der Eigentümerin über ihre Hausverwaltung zukommen ließ. Danach lagen keine Hinweise auf Totalschäden vor. Die technischen Anlagenteile könnten mit üblichen handwerklichen Mitteln wieder in Betrieb genommen beziehungsweise leicht ersetzt werden. Ab Ostern waren die ersten kälteresistenten Bewohner:innen wieder daheim – die Überprüfung der Gasleitungen stand zu der Zeit noch aus.

Carola Rönneburg



Die Spuren des Kellerbrands sind noch sichtbar, aber die Wohnungen können laut einem Gutachten wieder bezogen werden

URTEIL DES VERWALTUNGSGERICHTS

Abwendungsvereinbarungen bleiben wirksam

■ Verwaltungsgericht Berlin vom 25. März 2026 – VG 19 K 84/22 u. a.

Die mieterschützenden Abwendungsvereinbarungen, die Hauskäufer:innen bis 2021 unterschrieben haben, bleiben gültig. Das hat das Verwaltungsgericht Berlin entschieden.

Hausverkauf auf die Verdrängung der Mieter:innen hinausläuft. Zum tatsächlichen Vorkauf kam es aber längst nicht so oft wie zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung: Mit ihr verpflichteten sich die neuen Eigentümer:innen unter anderem, Luxussanierungen und Eigentumsu mwandlungen für 20 Jahre zu unterlassen. Im Gegenzug verzichtete der Bezirk auf den Vorkauf. Von 2016 bis 2021 wurden in Berlin für 383 Häuser solche Vereinbarungen geschlossen.

Nachdem aber das Bundesverwaltungsgericht das Vorkaufsrecht im Milieuschutz stark eingeschränkt hatte, sahen sich mehrere Eigentümer:innen auch nicht mehr an die Vereinbarung gebunden und klagten dagegen.

Für fünf Fälle aus Mitte, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg entschied nun das Verwaltungsgericht

Berlin, dass die Abwendungsvereinbarungen weiter gültig sind. Den Eigentümer:innen sei bei der Unterzeichnung bewusst gewesen, dass über das Vorkaufsrecht seinerzeit noch nicht höchstrichterlich entschieden worden war. Die Vereinbarung hätte ihnen einen schnellen Vollzug des Hauskaufs ermöglicht. Bausenator Christian Gaebler (SPD) äußerte sich positiv: „Das ist ein wichtiges Signal, weil wir die soziale Mischung in den Kiezen erhalten müssen.“ Auch der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das Urteil und bittet nun die Bezirksamter, die Mieter:innen über den Inhalt der Vereinbarungen zu informieren. Den Mieter:innen wird geraten, Einsicht in die Verträge zu nehmen. „Nur auf diese Weise lassen sich Verstöße leicht feststellen“, erklärt Geschäftsführer Sebastian Bartels.

Jens Sethmann



Foto: Sabine Mittermeier

Auch nach der massiven Einschränkung des Vorkaufsrechts blieben die Vereinbarungen mit den Eigentümer:innen gültig

Bis zu einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im November 2021 konnten die Bezirke in Milieuschutzgebieten das Vorkaufsrecht ausüben, wenn sich abzeichnete, dass ein

PANKOW GEGEN VERDRÄNGUNG

Eine Schande für die Stadt

Ein Kiezspaziergang der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“ führte am 20. März an Häusern vorbei, in denen möblierte Kurzzeitvermietungen die Nachbarschaft zerstören.

„Seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse haben möblierte Kurzzeitvermietungen eklatant zugenommen“, berichtete Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, vor dem Start des Kiezspaziergangs. Weil die Mietpreisbremse bei „Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch“ nicht gilt, werden Begrenzungen der Mietdauer oft von den Vermietenden in die Mietverträge geschrieben – auch wenn die Mieter:innen unbefristet wohnen wollen. Mit ein paar Möbeln lässt sich die Miete noch um einen un-



definierten Möblierungszuschlag erhöhen. „Die Wohnungsnot wird ausgenutzt“, so Wibke Werner. Der Spaziergang führte unter anderem in die Raumerstraße 28/29. Das Haus wurde nach Auslaufen der Sozialbindung ein zweites Mal teuer modernisiert und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Mehrere Wohnungen wurden möbliert und befristet vermietet. „Wir kennen die Leute nicht mehr, die hier wohnen“, sagte ein langjähriger Mieter, der fürchtet, nach Ablauf der Sperrfrist 2028 wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden.

„Wir werden mit Kaskaden von Abmahnungen, Eigenbedarfskündigungen und fristlosen Kündigungen mit

MieterMagazin 5/2026

Fotos: Christian Muhnbeck



vorgeschobenen Gründen überzogen“, berichtete ein Mieter aus der Christburger Straße 35. Die meisten Mieter:innen wohnen schon über 20 Jahre im Haus, und es sieht sehr danach aus, dass sie für lukrativere Neuvermietungen hinausgedrängt werden sollen. „Wir fühlen uns malträtiert“, so der Mieter. Von einem krassen Fall berichtete ein Mieter aus der Greifenhagener Straße: Über die Plattform „Housing Anywhere“ hat er unter dubiosen Umständen eine möblierte Wohnung zu einer Warmmiete von 2400 Euro für ein Jahr angemietet. Nach Ablauf des Jahres wurde ein Folgemietvertrag für ein weiteres Jahr mit einer

Miete von 3300 Euro angeboten. Als der Mieter dann einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügte, überzog ihn der Vermieter mit Drohungen und einer Räumungsklage. Pankows Baustadtrat Cornelius Bechtler (Grüne) hat gegen den Vermieter Strafanzeige gestellt, weil dieser ihm gefälschte Mietverträge vorgelegt hat. Er fordert schärfere Gesetze, um gegen das „systematische Verdrängungsgeschäft“ härter durchgreifen zu können. „Es ist eine Schande, dass so etwas in dieser Stadt möglich ist“, so Bechtler. „Da geht das Vertrauen in die Demokratie verloren.“

Jens Sethmann

Durch Kurzzeitvermietungen geht immer mehr regulärer Wohnraum verloren

◀ „Wir fühlen uns malträtiert“: Pressekonferenz von Pankower Aktiven



DER „LANGE TAG DER STADTNATUR“

Von Amphibien-Tour bis Weinverkostung

Berlin ist eine grüne Großstadt und selbst zwischen Betonwüsten und Verkehrsschneisen behauptet sich die Natur. Unter dem Motto „StadtNatur macht neugierig“ lädt der diesjährige „Lange Tag der StadtNatur“ dazu ein, diese zum Teil versteckten Orte zu entdecken. Rund 500 Veranstaltungen überall in der Stadt führen zu geheimen Gärten in Hinterhöfen, Fledermäusen im Stadtpark und Weinbergen inmitten von Hochhäusern in Prenzlauer Berg, wo der „Berliner Riesling“ auch verkostet werden kann. Bei vielen Veranstaltungen kommen auch Kinder voll auf ihre Kosten, etwa bei der Schafschur auf dem Tempelhofer Feld oder einer Amphibienexkursion. Der „Lange Tag der StadtNatur“ wird alljährlich von der Stiftung Naturschutz Berlin organisiert und von der Senatsumweltverwaltung unterstützt.

bl



30./31. Mai 2026, Tickets kosten 5, ermäßigt 2 Euro, für Kinder bis 14 Jahren kostenlos. Für die meisten Veranstaltungen ist eine Anmeldung erforderlich.

www.langertagderstadtnatur.de

Ticket-Hotline 03026394141

(ab 4. Mai)

MEHRGENERATIONEN-WOHNGEMEINSCHAFT

Mit gutem Willen und passendem Rat zu neuen Ufern

Leerstehende Zimmer, einsame Zeit in einer oftmals viel zu großen Wohnung und hohe Kosten, die man allein tragen muss: Wer darunter leidet, sollte sich einmal die Online-Plattform „inGemeinschaft“ ansehen.

Wohnungsnot und Einsamkeit sind soziale Probleme – und zwei Seiten ein und derselben Medaille. Leben doch laut Statistischem Bundesamt mehr als ein Viertel aller über 65-Jährigen auf je mindestens 100 Quadratmetern. Unsichtbaren Wohnraum nennt das Anne Hufnagel, Mitbegründerin der Online-Plattform „inGemeinschaft“. Die will helfen, das vorhandene Potential besser zu nutzen, indem Alt und Jung zusammengebracht, aber auch verschiedene Wohnalternativen aufgezeigt werden, mit denen

es sich vor allem im Mehrgenerationenbereich besser und durchaus auch kostengünstiger wohnen lässt. Weil zu einem Leben in Gemeinschaft aber nicht nur der gute Wille gehört, sondern auch Lebenserfahrung, Organisation und Kenntnisse im Mietrecht, bietet inGemeinschaft nicht nur Kontakte, sondern umfangreiche Unterstützung an. Die reicht von der Beratung zu unterschiedlichen Konzepten und einer Gründungshilfe über die Suche nach passenden Mitbewohner:innen und das Ausloten finanzieller Möglichkeiten bis zu klärenden Gesprächen mit Vermieter:innen, wenn es Probleme gibt und auch zu Vermittlungsgesprächen innerhalb der Gemeinschaft.

„Wenn es uns gelingt, jene zu erreichen, die schon länger über eine WG nachdenken, sich das aber allein

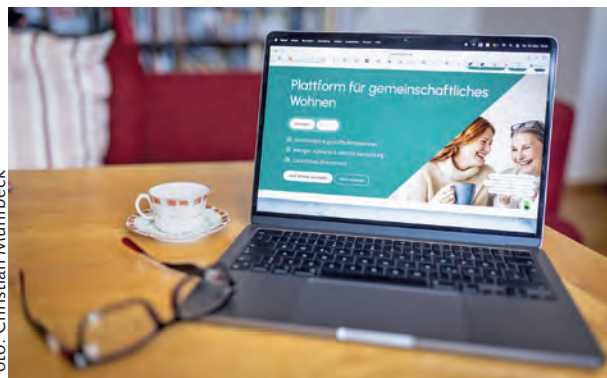


Foto: Christian Muhrbeck

Das Wohnen in Gemeinschaften hat eine Plattform

nicht zutrauen, und anderen mit unseren vielen guten Beispielen einen Anstoß geben, darüber nachzudenken, haben wir viel erreicht“, so Anne Hufnagel. Es könnte einen Weg aus dem Alleinsein aufzeigen – und zudem helfen, den Wohnungsmarkt sozialer und ressourcenschonender umzugestalten.

Rosemarie Mieder

■ Wer über ein Leben in Gemeinschaft nachdenkt: www.ingemeinschaft.org oder ☎ 0176 25158206

Anzeige

WIEDER BEZAHLBAR WOHNEN

WIEDER BERLIN MIT STEFFEN KRACH

SPD BERLIN

1. Wir bauen mehr Wohnungen:

- 80.000 neue Wohnungen in 5 Jahren gebaut
- 100.000 weitere in den nächsten 5 Jahren
- leere Büros werden zu neuen Wohnungen
- illegale Ferienapartments zu Wohnraum für alle

2. Wir schützen Mieterinnen und Mieter:

- Mietpreisprüfstelle eingeführt
- mehr Mietensheriffs losgeschickt
- wir schaffen eine neue Mietenaufsicht
- Mietenkataster schafft endlich Transparenz

3. Wir setzen dem Markt Grenzen:

- Mieten explodieren, Krach handelt
- Mietpreisbremse effektiv durchsetzen
- rechtssicheren Mietendeckel einführen
- überhöhte Mieten stoppen

POLITISCHE WERBUNG. Sponsor: Sozialdemokratische Partei Deutschlands, Landesverband Berlin, Landesgeschäftsführer Sven Heinemann, berlin@spd.de, Müllerstraße 163, 13353 Berlin | Die politische Anzeige steht im Zusammenhang mit der Wahl des Berliner Abgeordnetenhauses am 20. September 2026. Transparenzbekanntmachung: <https://spd.berlin/ttpwvo/?key=A-F512D00847AA>

Hrsg.: SPD Landesverband Berlin · Sven Heinemann (V.i.S.d.P.) · Müllerstraße 163 · 13353 Berlin

EINFACHER-BAUEN-GESETZ Schutzvorschriften auf der Streichliste

Der Berliner Senat will Wohnungen nicht nur schneller, sondern auch einfacher bauen und hat dafür einen Gesetzentwurf vorgelegt. Dem Berliner Mieterverein (BMV) geht die Bauvereinfachung an einigen Stellen zu weit.

Nach dem Schneller-Bauen-Gesetz legt der Senat nun den Entwurf für ein Einfacher-Bauen-Gesetz vor. Hinter dem schmissigen Namen verbirgt sich im Wesentlichen nur eine Änderung der Berliner Bauordnung. „Das Gesetz enthält gute und sinnvolle Neuregelungen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Einzelne Punkte seien aber kritisch zu sehen.



Um Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Umbauten zu erleichtern, soll nicht mehr der Neubaustandard bei Wärme-, Schall-, Erschütterungs- und Brandschutz erforderlich sein. Der BMV befürchtet, dass dadurch Konflikte unter den Bewohnerinnen und Bewohnern provoziert werden. Bis zu zwei Geschosse können ohne diese sonst üblichen Schutzvorschriften aufgestockt werden. Die Verpflichtung zu einer Dachbegrünung soll entfallen, wenn dies zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führen würde. Beim Dachgeschossausbau wird die erforderliche Raumhöhe von 2,30 Meter auf 2,20 Meter abgesenkt.

MieterMagazin 5/2026

Fotos: Christian Muhrbeck



Bei Um- und Ausbauten sollen Neubauanforderungen an Schall- und Brandschutz künftig entfallen

Ansonsten bleibt die Mindesthöhe bei 2,40 Meter. Sehr kritisch sieht der BMV, dass neue Wohnungen künftig nicht mehr zwingend einen Abstellraum haben müssen. Das sei für Mieter:innen nachteilig, schreibt der BMV in seiner Stellungnahme. „Der Bedarf nach einem solchen Raum ist stets vorhanden.“ Eine Verschlechterung ist es auch, dass Abstellräume für Fahrräder nicht mehr barrierefrei sein müssen. Werbeplänen an Baugerüsten sollen nur noch zulässig sein, wenn für die Bauarbeiten ohnehin eine Staubschutzpläne benötigt wird

und die Wohnräume nicht zusätzlich verdunkelt werden. Der Mieterverein fordert, dass nicht nur die Verdunkelung, sondern auch die Sichtbehinderung ausgeschlossen wird und kritisiert, dass Werbeplänen weiterhin sechs Monate lang hängen dürfen. Die Frist, in der Nachbar:innen Einwände gegen eine Baugenehmigung erheben können, soll von zwei Monaten auf einen Monat verkürzt werden. Aus Sicht des BMV ist diese Zeit für baurechtliche Laien zu kurz, ein Zeitgewinn von einem Monat ist hingegen für den Bauherr nicht entscheidend.

Jens Sethmann

◀ Wenn zu aufwendig, kann auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung verzichtet werden

BUCH Ein Null-Müll-Kochbuch aus Neukölln



Das Null-Müll-Kochbuch der High-Deck-Siedlung lässt sich auf der Website des BUND Berlin kostenlos herunterladen:

[www.bund-berlin.de/
service/publikationen/
detail/publication/null-
muell-kochbuch-der-
high-deck-siedlung](http://www.bund-berlin.de/service/publikationen/detail/publication/null-muell-kochbuch-der-high-deck-siedlung)

Was haben thailändischer Gurkensalat, türkisches Käsefondue und vegane Maultaschen gemein? Sie finden sich – neben 50 weiteren Rezepten – in einem neuen Kochbuch, das der BUND Berlin auf seiner Website kostenlos zum Download anbietet. Das Besondere: Das „Null-Müll-Kochbuch“ speist sich aus Rezeptideen, die die Bewohner:innen der High-Deck-Siedlung an der Neuköllner Sonnenallee zusammengetragen haben. Ob Vorspeise, Hauptgang, Dessert oder Getränk: Einige der Gerichte kommen mit angenehm wenigen Zutaten aus – andere setzen bewusst auf Resteverwertung, etwa der Tee aus Orangenschalen oder die „Brotletten“ aus Brot vom Vortag und Gemüseresten. Auch lokale Initiativen und Zero-Waste-Expert:innen wie Köchin und Autorin Sophia Hoffmann haben Beiträge beigesteuert. Abgerundet wird das E-Book, das der Bund für Umwelt und Naturschutz im Rahmen des kürzlich abgeschlossenen Projekts „High-Decks ohne Müll“ konzipiert hat, durch Tipps zum Thema Mülltrennung und zur Vermeidung von Lebensmittelabfällen.

kb

BERLINER BEZIRKE ERGREIFEN DIE INITIATIVE

Steuer auf Einwegbecher und Pizza-Karton?



Kommt sie oder kommt sie nicht? Berlin diskutiert eine Steuer auf Einwegverpackungen, die in einigen Kommunen bereits umgesetzt wurde. Durch eine Entscheidung der Bezirke kommt nun Bewegung in die Debatte.

Neu ist die Diskussion nicht: Bereits 1992 führte Kassel als erste deutsche Stadt eine Steuer auf Einwegverpackungen ein. Als Vorreiter gilt heute allerdings Tübingen, wo seit 2022 eine Steuer auf Einwegverpackungen und -geschirr für den sofortigen Verzehr gilt. Maximal 1,50 Euro werden so pro Mahlzeit fällig – diese trägt der oder die Verkäufer:in. Auch in Berlin wurde die Verpackungssteuer in den vergangenen 30 Jahren wiederholt diskutiert. Bisher lehnte der Senat den Vorstoß mit Verweis auf den hohen Aufwand für

betreffene Unternehmen und die Steuerverwaltung ab und fordert eine bundeseinheitliche Regelung. Nun haben die Berliner Bezirke im Rat der Bürgermeister auf Initiative von Friedrichshain-Kreuzberg eine Vorlage zur Einführung einer Steuer auf Coffee-to-go-Becher, Pizzakartons und Co. beschlossen. Eine Entscheidung im Senat wird allerdings nicht mehr in der laufenden Wahlperiode erwartet. Laut der Deutschen Umwelthilfe (DUH) zeigen 155 Städte Interesse an der Einführung einer Steuer zur Reduzierung von Einweg-Plastikmüll. Neben Tübingen haben auch Konstanz und Freiburg bereits eine solche Steuer eingeführt. Potsdam will zum 1. Juli nachziehen. Die DUH vermeldet, dass die Steuer dort wirkt, wo sie eingeführt wurde: „Die Vermüllung des öffentlichen Raums ist zurückgegangen, Mehr-

wegangebot und -nutzung haben stark zugenommen.“ Zudem profitieren die Kommunen von den gestiegenen Steuereinnahmen. Das Bundesverfassungsgericht urteilte Anfang 2025, dass die Tübinger Verpackungssteuer verfassungskonform ist – eine McDonald's-Filiale hatte geklagt.

Katharina Buri

■ Für die Einführung einer Verpackungssteuer: mitmachen.duh.de/verpackungssteuer

155 deutsche Städte haben genug vom Einwegmüll



Foto: pa/M.i.S.

3 Fragen an

*Hannes Strobel,
langjähriger
Mieteraktivist*



Nur zusammen lässt sich etwas erreichen

Vor zehn Jahren haben sich Mieterinnen und Mieter der Deutschen Wohnen – heute zu Vonovia gehörend – vernetzt und zu einer Initiative zusammengefunden. Hannes Strobel war einer der Initiatoren.

MieterMagazin: Zehn Jahre Vonovia, zehn Jahre Probleme für die Mieter:innen. Warum war es damals nötig, sich zu vernetzen?

Hannes Strobel: Wenn Wohnungen profitorientierten Unternehmen gehören, bringt das viele Probleme für die Mieter:innen mit sich – damals wie heute. Immer gilt: Einzelne können gegen Deutsche Wohnen, Vonovia & Co. wenig ausrichten. Nur wer sich zusammenschließt, kann etwas erreichen. Vor zehn Jahren habe ich gemeinsam mit betroffenen Mieter:innen aus der Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg den „Mieter:innen-Protest Deutsche Wohnen“ gegründet, nachdem ein vorheriger Vernetzungsversuch eingeschlafen war. Wir fanden es wichtig, dass sich die Mieter:innen berlinweit zusammentun, weil es überall ähnliche Probleme gab.

MieterMagazin: Was war der heftigste Konflikt, den Sie erlebt haben? Was der größte Erfolg?

Hannes Strobel: Am Anfang waren es Modernisierungsmaßnahmen, mit denen die Deutsche Wohnen maßlose Mietsteigerungen durchsetzen wollte. Diese konnten durch die Proteste organisierter Nachbarschaften in einigen Fällen zumindest abgeschwächt werden. Seit geraumer Zeit gehören völlig überhöhte Nebenkostenabrechnungen zum Geschäftsmodell von Vonovia und Co. Es ist beeindruckend zu sehen, wie Mieter:innen inzwischen gemeinsam und entschlossen dagegen vorgehen. Das Berliner Bündnis gegen Vonovia und Co. leistet eine tolle Arbeit.

MieterMagazin: Sollte die Vonovia vergesellschaftet werden?

Hannes Strobel: Unbedingt – das sehe ich genauso wie die große Mehrheit der Berliner:innen, die dies per Volksentscheid beschlossen haben. Wohnungen gehören nicht an die Börse, sondern sollten im Interesse der Mieter:innen verwaltet werden. Ich hoffe, dass bei der kommenden großen Mietenwahnsinn-Demo am 5. September viele Tausende Mieter:innen für ein bezahlbares Berlin und die Umsetzung des Volksentscheids auf die Straße gehen.

Interview: Stefan Klein



Permanenter Ausnahmezustand

Unter dem Motto „Das geht uns alle an!“ haben am 28. März Hunderte Menschen ihre Solidarität mit der Habersaathstraße 40-48 bekundet. Aufgerufen hatten der Berliner Mieterverein, das Bündnis gegen Verdrängung & Mietensinn sowie das Bündnis gegen Zwangsräumungen.

Am Roten Rathaus setzte sich der Zug in Bewegung, mit einer Zwischenkundgebung in der Novalisstraße 13, wo ebenfalls rüde Verdrängungsmethoden stattfinden, ging es in die Habersaathstraße. Die Vorgänge dort dürften beispiellos sein. Seit über sechs Monaten leben die Mieter:innen nun ohne Heizung und Warmwasser. Bereits zweimal hat der Eigentümer, die Arcadia Estates GmbH, Zerstörungstrupps durch die leerstehenden Wohnungen geschickt.



„Die Verwaltung muss endlich tätig werden“, forderte BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels in seiner Rede vor dem Demonstrations-Publikum. Dass das Bezirksamt Ende 2025 die Abrissgenehmigung verlängert hat, sei ein Skandal. 120 bezahlbare Mietwohnungen mitten in der Stadt stünden auf dem Spiel. „Wenn diese Wohnungen erhalten bleiben, sendet das ein Signal an andere Eigentümer:innen mit vergleichbaren verbrecherischen Entmietungsmethoden“, sagte Anne-



Fotos: Sabine Mittermeier

gret Taube vom Bündnis „Leerstand Hab Ich Saath“. Sie sprach auch über die hohe emotionale Belastung, die dieser existenzielle Kampf um den eigenen Wohnraum für die Bewohner:innen bedeutet. Die verbliebenen Mieter:innen würden in einem permanenten Ausnahmezustand leben.

Als nachhaltige Lösung des Problems wurde eine Rekommunalisierung gefordert. Ein Eigentümer wie der jetzi-

ge habe sein Besitzrecht verwirkt. Vom Bezirksamt Mitte war trotz wiederholter Anfragen keine Stellungnahme zu erhalten. Dem Vernehmen nach will man die Abrissgenehmigung widerrufen oder zumindest nicht noch einmal verlängern, sobald die Urteile rechtskräftig sind. Bislang wurden alle Räumungsklagen vom Amtsgericht Mitte zurückgewiesen. Der Eigentümer hat dagegen Berufung eingelegt. *Birgit Leiß*

Die Vorgänge um die Häuserzeile in der Habersaathstraße setzte Ende März Hunderte Menschen in Bewegung

■ Fotos und Redebeiträge unter: umbruch-bildarchiv.org/solidaritaet-mit-der-habersaathstrasse

◀ BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels geht mit der Verwaltung hart ins Gericht

TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG Ein Blick hinter die Bauplane

Beim alljährlichen Tag der Städtebauförderung kann man sich anschauen, wofür die Mittel dieses Bund-Länder-Programms ausgegeben wurden. Auf dem Programm stehen Baustellenbegehungen, etwa der Jugendfreizeiteinrichtung „Holzwurmhaus“ in Lichtenberg, Rundgänge zu historischen Orten, die erneuert und umgebaut wurden, wie etwa das neu eröffnete Kino International sowie Mitmachaktionen, beispielsweise das Bogenschießen im neuen Calisthenics-Park in der Soldiner Straße. Auf dem Kreuzberger Dragoner-Areal kann man sich über das geplante Wohnhochhaus informieren und in der Neuköllner High-Deck-Siedlung eine Ausstellung über die Menschen in diesem Kiez besuchen. Die Städtebauförderung mit ihren verschiedenen Programmen ist ein seit 1971 bundesweites Instrument zur Verbesserung der Lebensverhältnisse vor Ort.

bl



Tag der Städtebauförderung

Samstag, 9. Mai 2026:

tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de

Alle Veranstaltungen sind kostenlos, für einige ist eine Anmeldung nötig.

„METTMANNKIEZ“

Beinfreiheit schaffen auf Mieterkosten?

Der Chemiekonzern Bayer hat die Räumungsklagen gegen die Mieter:innen der Häuser Tegeler Straße 6 und 7 kurz vor Prozessbeginn überraschend zurückgenommen. Eine Entwarnung für die abrißbedrohten Häuser ist das aber nicht.

Im Januar 2025 hatte der Konzern gegenüber allen Mietparteien Verwertungskündigungen ausgesprochen. Zur Erweiterung des Weddinger Betriebsgeländes möchte Bayer die gesamte Häuserzeile Tegeler Straße 1-7 und Fennstraße 33/34 abreißen und beruft sich darauf, dass die Fläche im Baunutzungsplan von 1960 als „Arbeitsgebiet“ ausgewiesen ist, womit die dort seit über 100 Jahren stehenden Wohnhäuser planungsrechtlich unzulässig seien. Trotz eines gegenteiligen Rechtsgutachtens teilt das Bezirksamt Mitte die Ansicht Bayers. Auch nach Rückzug der Räumungsklagen hält das Unternehmen am Ziel fest, die Häuser abzureißen. „Bayer bekräftigt die Notwendigkeit der ausgesprochenen Kündigungen, um die Entwicklung des Campus voranzutreiben, setzt jedoch gleichzeitig auch künftig auf einvernehmliche Lösungen“, erklärt Sprecherin Simone Kannapinn. Die bisher angebotenen Ersatzwohnungen waren für die verbliebenen Mieter:innen aber teils zu weit entfernt und vor allem deutlich zu teuer.

Für sie ist mit dem Klagerückzug nicht viel gewonnen. „Die Kündigungen hängen wie ein Damoklesschwert über ihnen“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Der Eigentümer könnte jederzeit erneut Klage einreichen. „Bayer sollte auch die Kündigungen für nichtig erklären“, fordert Bartels.

Bayers bisherigen Verlautbarungen zufolge soll die Tegeler Straße 6/7 dem Neubau der Werksfeuerwehr weichen. Der Bezirk würde Bayer aber auch das bisher von der Werksfeuerwehr genutzte bezirkseigene Grundstück an der Sellerstraße wei-



Foto: Christian Muhrbeck

terhin zur Verfügung stellen. Dem MieterMagazin gegenüber erklärt Sprecherin Kannapinn hingegen, es sollten „zentrale Produktionsbereiche gezielt auf dem westlichen Areal gebündelt“ werden.

Bayers wechselnde Abrissbegründungen wirken nicht gerade seriös. Schon 2016 hat das Unternehmen an der Fennstraße/Ecke Am Nord-

hafen ein Wohnhaus abgerissen, um dort angeblich eine neue Verwaltungszentrale zu errichten. Von der ist bis heute nichts zu sehen. „Bayer will sich augenscheinlich schlichtweg Beinfreiheit schaffen – auf Kosten der Mieter:innen“, vermutet die Linken-Bezirksverordnete Martha Kleedörfer.

Jens Sethmann

Über den Grund für den beabsichtigten Abriss gibt es aus der Bayer-Konzernzentrale widersprüchliche Aussagen



Simon Akeroyd:
Regrow. 40 Hacks
für Pflanzen aus
Obst-, Gemüse-
und Kräuterresten.
DK Verlag, München,
2026, 15 Euro

GÄRTEN AUF DEM FENSTERBRETT

Zweites Leben für altes Gemüse

Ob Porree-Strunk, Möhrengrün oder Mangokern: Beim Gemüse- oder Obst-Schnibbeln zu Hause fällt immer reichlich Biomüll an. Die britische Garten-Koryphäe Simon Akeroyd stellt in einem neuen Buch bessere Verwertungsmöglichkeiten für Obst- und Gemüsereste vor. Denn aus Strüngen, Stielen, Kernen und Fruchtteilen lassen sich wieder neue Pflanzen ziehen – und damit auch immer wieder neu ernten. Vieles davon kann auch ohne Garten umgesetzt werden, mit Pflanztöpfen auf dem Fensterbrett oder dem Balkon. Vierzig bebilderte Schritt-für-Schritt-Anleitungen machen Lust zum Nachmachen. Bei der Auswahl der Materialien wird Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Gedüngt wird etwa mit Brennesselsud, und Einwegverpackungen, Tetrapaks und Co. werden zweckentfremdet für Anzuchtkästen und Pflanzenetiketten. Nicht alles ist neu, was man erfährt, vieles aber doch: Wer hat schon einmal Kamillentee eingesät oder Senfkörner keimen lassen? Fazit: ein super Konzept, das nachhaltig ist und die Geldbörse schont.

kb



NEUKÖLLNER REUTERKIEZ

Milieuschutz-Verstöße rechtfertigen Vorkauf

Der Bezirk Neukölln hat erfolgreich das Vorkaufsrecht für ein Mietshaus ausgeübt. Die Eigentümer der Jansastraße 12 hatten erheblich gegen die Regeln des Milieuschutzes verstoßen.

Foto: Sabine Mittermeier



Als der Verkäufer sich weigerte, Milieuschutzbestimmungen einzuhalten, ging der Bezirk mit einem Vorkauf des Hauses Jansastraße 12 dazwischen

Mehrere der 22 Wohnungen sind ohne Genehmigung umgebaut worden. Andere Wohnungen werden gewerblich genutzt, unter anderem zur Beherbergung. Nichts davon ist im Milieuschutzgebiet Reuterplatz zulässig. Als das Haus im November 2025 verkauft werden sollte, ging deshalb der Bezirk dazwischen und nutzte das Vorkaufsrecht zugunsten der landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaft Stadt und Land. Der ursprüngliche Käufer hatte es abgelehnt, sich zur milieuschutzgerechten Nutzung zu verpflichten, womit er den Vorkauf hätte abwenden kön-

nen. Stattdessen legte er zusammen mit dem Verkäufer Widerspruch ein, der aber im Februar wieder zurückgezogen wurde. Damit ist der Vorkauf rechtskräftig.

„Dieser Vorkauf sendet ein wichtiges Zeichen an den Markt: Häuser kaufen, illegal umbauen und dann gewerblich vermieten, funktioniert in Neukölln nicht“, sagt Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). Seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von 2021 kann das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten nur noch in engen Grenzen eingesetzt werden. Die Jansastraße

12 war 2025 berlinweit das einzige Haus, bei dem das der Fall war. Die Vielzahl und die Schwere der Verstöße machten es möglich. „Der Fall bestärkt uns, auch zukünftig alle Instrumente zu nutzen, um bezahlbares Wohnen in Neukölln zu sichern“, erklärt Jochen Biedermann. Bundesbauministerin Verena Hubert (SPD) hat im April eine Änderung des Baugesetzbuches angeschoben, mit der sie unter anderem die bis 2021 geltenden Vorkaufsmöglichkeiten wiederherstellen will.

Jens Sethmann

Foto: pa./Geisler-Fotopress



„Dieser Vorkauf ist ein wichtiges Zeichen“: Baustadtrat Biedermann

MIETERUMFRAGE

Geheime Verschlussache

Das kommunale Wohnungsunternehmen Gewobag hält das Ergebnis einer Umfrage unter Mieter:innen unter Verschluss. Die Initiative MiBO führte daraufhin eine eigene Befragung durch.

„Was sollten wir zukünftig unbedingt besser machen?“ wollte die Gewobag stichprobenartig von ihren Mieter:innen im August 2025 wissen. 23 Fragen behandelt, unter anderem Themen wie die Einbruchssicherheit

„Hätte gern das Ergebnis der Umfrage erfahren“: Conny Voester von der MiBO

von Wohnungen und Kellern, ob die Mitarbeiter:innen freundlich und verständnisvoll kommunizieren und wie der neue Hauswart-Service ankommt.

„Dass die Gewobag uns befragt, fanden wir gut“, sagt Conny Voester, Mitglied in der Mieter:inneninitiative Bülow-Ost (MiBO). „Wir hätten uns allerdings auch gewünscht, das Ergebnis zu erfahren.“ Wie die Gewobag-Mieter:innen ihre Wohnsituation beurteilen, behält das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) jedoch für sich. Selbst auf eine parlamentarische Anfrage hin teilte es nur mit, aus der „Kundenzufriedenheitsanalyse“ Maßnahmen abzuleiten, die wiederum „Bedarfe“ ermitteln sollten – die Umfrage wurde so zu einer Art geheimen Verschlussache. Die MiBO streute daraufhin eine eigene, kurzfristige

Online-Befragung – und zwar unter allen Mieter:innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Besonders häufig monierten die Befragten schlechte Instandhaltung, den Zustand der Wohnanlagen sowie Probleme bei der Heizungs- und Warmwasserversorgung. Mit 479 Teilnehmer:innen ist die Untersuchung zwar nicht repräsentativ, der Berliner Mieterverein (BMV) empfiehlt aber dennoch, die Ergebnisse in Betracht zu ziehen. „Insbesondere die mangelhafte Erreichbarkeit ist ein Punkt, der die Mieter:innen der Gewobag wirklich ärgert“, sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Im Übrigen: Zufriedenheitsbefragungen müssten offengelegt werden: „Kommunale Anbieter sollten so transparent wie möglich sein, sie haben eine Vorbildfunktion.“

Carola Rönneburg

Foto: Nils Richter





Qualität im Neubau

Sieben Praxisbeispiele auf dem MieterMagazin-Prüfstand

Foto: Nils Richter

Berlin braucht dringend mehr Wohnungen – vor allem bezahlbare. Doch die selbstgesteckten Neubauziele wurden bis dato nie erreicht. Der Marke von 20 000 neuen Wohnungen kam man im Jahr 2019 mit 18 999 fertiggestellten Wohnungen am nächsten. Danach pendelten sich die Zahlen zwischen 17 000 und 15 000 ein. Für 2025 werden vorläufig nur noch 14 000 Neubauwohnungen geschätzt. Bei der Debatte um die Zahlen bleibt die Frage, wie die neuen Wohnungen aussehen und welche Qualität sie nutzen, völlig unbeachtet. In den Statistiken stecken sowohl die Hochhäuser am Ostbahnhof als auch die Eigenheime in Mahlsdorf, die kleine Baulückenschließung in der Innenstadt und das große Neubauquartier am Stadtrand, der Luxusbau in Ku'damm-Nähe und die Geflüchtetenunterkunft auf einer Industriebrache. Das MieterMagazin unterzieht sieben Projekte des jüngeren Berliner Wohnungsbaus einer Bestandsaufnahme. Was sind vorbildliche Lösungen, was sind abschreckende Beispiele? Dabei wird auch eines deutlich: ökologischer Anspruch, gute Ausstattung und ansehnliche Architektur muss nicht zwangsläufig zu horrenden Mieten führen.

Seitdem Berlin 2014 wieder in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus eingestiegen ist, wurden in der Stadt insgesamt rund 179 300 neue Wohnungen gebaut. Darunter befinden sich knapp 30 700 geförderte Sozialwohnungen, die nur von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein und zu gebundenen Mieten bezogen werden können. Im gleichen Zeitraum wurden auch über 4 500 Wohnungen abgerissen.

Das Wohnungsbaugeschehen verlagert sich in die Randbezirke. In den 2010er Jahren gehörten Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg noch zur Neubau-Spitzengruppe. Seit 2020 werden die meisten Wohnungen in Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf gebaut.

Foto: Nils Richter



Fotos: Christian Muhrbeck



Wohnungsbau in großer Serie ist das Ziel der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft Stadt und Land, die sich ein eigenes Typenhaus entwerfen ließ. Anhand einiger Standard-Wohnungsgrundrisse wurde ein Baukastensystem entwickelt, bei dem sich verschiedene Segmente aneinanderreihen und stapeln lassen. Pro

Variationsreiches Modell

Etage können zwei bis sechs Wohnungen mit bis zu fünf Zimmern miteinander kombiniert werden. Dabei gibt es Varianten für ost-west- und nord-süd-orientierte Häuser sowie Eckmodule. Damit kann man den Bautyp an viele räumliche Ge-

gebenheiten anpassen. Das Typenhaus kann bis zu acht Geschosse aufweisen.

Der erste Prototyp wurde 2020 in der Schkeuditzer Straße 28-36 in Hellersdorf fertiggestellt. Das sechsgeschossige Gebäude mit 165 Wohnungen unterscheidet sich auf den ersten Blick kaum von den sanierten Plattenbauten der Umgebung. Die glatte, graue Fassade scheint betont unauffällig. Die Baukosten lagen mit 1900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem damaligen Durchschnitt von 2500 Euro, obwohl auf Balkone und Aufzüge nicht verzichtet wurde. Allgemein sind die Baupreise im Wohnungsneubau von 2021 bis 2025 um 37 Prozent gestiegen – ein großes Problem für alle, die bezahlbare Wohnungen bauen wollen.

Serielles Bauen bedeutet im geschilderten Beispiel nicht, dass wie im Plattenbau vorgefertigte Standard-Bauelemente vor Ort montiert werden. Doch weil der Bauentwurf mehrfach verwendet werden kann, entsteht ein Kostenvorteil. Stadt und Land setzt das Typenhaus inzwischen an zehn weiteren Neubausstandorten ein. Allein auf den Buckower Feldern werden 15 viergeschossige Typenhäuser gebaut. Eines davon ist das Pilotprojekt einer Eco-Version in Holzbauweise.

Bezahlbare Wohnungen lassen sich auch im Hochhaus bauen. An der Frankfurter Allee 218, gleich am Bahnhof Lichtenberg, hat ebenfalls ein städtisches Wohnungsunternehmen, die Howoge, 2022 das Wohnhochhaus „Liese“ errichtet. Das 22-stöckige Gebäude beherbergt 394 Wohnungen. Jede zweite Wohnung ist sozial gefördert und wurde zum Einstieg ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Die preisfreien Wohnungen kosten im Schnitt 10 Euro. Alle sind stufenlos erreichbar, 164 von ihnen sind komplett barrierefrei.

Der Bau wurde in nur zwei Jahren fertiggestellt. Dazu trug das neuartige „Building Information Modeling“ bei. Dabei wird als digitaler Zwilling ein 3D-Modell des Gebäudes erstellt, auf das alle Beteiligten in jeder Bauphase zugreifen können.

Die Koordinierung der einzelnen Arbeiten war so wesentlich einfacher. Das System bringt auch Vorteile für Wartung und Reparaturen, denn alle Bauteile sind mit Daten, Marke und Lage genau erfasst.

Windräder auf dem Dach

Das Haus hat eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die bis zu 82 Prozent der Raumwärme zwecks Wiederverwendung auffangen soll. Dezentrale Trinkwasserstationen sollen bei der Warmwasserbereitung bis zu 30 Prozent an Energie einsparen. Eine Photovoltaik-Anlage liefert CO₂-freien Mieterstrom. Der Clou fehlt allerdings noch: Auf dem 64 Meter hohen Dach sind vier Windräder geplant, die zusammen mit der Solaranlage 120 000 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen können.



Foto: Christian Muhrbeck

Das würde für 80 bis 100 Wohnungen reichen. Eine solche Windenergieanlage unterliegt aber der EU-Maschinenbaurichtlinie. Die Howoge versucht, einen Hersteller zu finden, der eine entsprechende Anlage liefern kann. Trotz der Schwierigkeiten hält sie an der Idee fest: „Wir sind der festen Überzeugung, dass

Stadt und Land-Typenhaus in der Schkeuditzer Straße in Hellersdorf: Kosten deutlich unter dem Durchschnitt

Gewobag-►
Lückenschließung in
der Charlottenburger
Arcostraße: Licht, Luft
und Begegnungs-
räume

Kleinwindanlagen einen sinnvollen und notwendigen Beitrag zur Energiegewinnung im Quartier darstellen“, erklärt Howoge-Sprecherin Sabine Pentrop.

Auch wenn es nicht so hoch ist wie die „Liese“, bezeichnet die landeseigene Degewo ihr „Klimahaus“ an der Salvador-Allende-Straße 5-5c in



Fotos: Christian Muhrbeck

Degewo-Klimahaus in
der Salvador-Allende-
Straße in Köpenick:
nachhaltig



Köpenick als „Leuchtturmprojekt“. Das im letzten Herbst fertiggestellte, nüchtern graue, achtgeschossige Gebäude mit 112 Wohnungen – davon die Hälfte geförderte Sozialwohnungen – soll in Sachen Nachhaltigkeit vorbildlich sein. Es wurde in einer Holz-Hybrid-Bauweise erstellt. Heizungswärme und Warmwasser werden mit Wärmepumpen erzeugt, die mit Strom aus der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ver-

sorgt werden. Nur wenn es sehr kalt wird, soll zusätzlich Fernwärme genutzt werden. Das Flachdach und das bis zu vier Meter auskragende Vordach über dem Erdgeschoss sind begrünt. Das Regenwasser wird nicht in die Kanalisation geleitet, sondern in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt. Das offene Erdgeschoss dient vor allem als Autostellplatz mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

Über einen Lebenszyklus von 50 Jahren betrachtet soll das Klimahaus jährlich 24 Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter ausstoßen und damit die Kriterien für die Nachhaltigkeitssiegel „QNG plus“ und „Na-Woh“ erfüllen. Ob das so eintritt, muss die Praxis zeigen. Die Degewo will dieses Pilotprojekt auswerten und für den künftigen klimarechten und nachhaltigen Neubau weiterentwickeln. „Beim Klimaschutz wollen wir vorangehen und bis 2045 nahezu klimaneutral sein“, sagte die ehemalige Degewo-Vorständin Sandra Wehrmann.

In einer der letzten kriegsbedingten Baulücken Charlottenburgs hat sich die landeseigene Gewobag an eine „Neuinterpretation des Berliner Blocks“ gewagt. An der Arcostraße 9-15 wurde 2023 ein Ensemble aus zehn Gebäuden fertiggestellt. Der Entwurf entstand schon 2013 im Werkstattverfahren „Urban Living: Strategien für das zukünftige Wohnen“, der Bau konnte aber erst 2020 beginnen. Entlang

Holzhaus der
Genossenschaft „Am
Ostseeplatz“ in der
Weddinger Lynar-
straße: für gemeinsames
Wohnen konzipiert,
kurze Bauzeit



Foto: Christian Muhrbeck



der Arcostraße bilden fünf Hausteile eine Straßenfront mit fünf bis sieben Geschossen. Dahinter befinden sich fünf freistehende, ebenso hohe Häuser, die gegeneinander versetzt angeordnet sind. An der Nordseite öffnet sich die Wohnanlage zur Spreepromenade. So dringt trotz der kompakten Bebauung viel Licht und Luft in den Block.

Terrassenbänder mit Mehrfachfunktion

Zusammengehalten werden die einzelnen Häuser durch vier brückenartige „Terrassenbänder“. Sie verbinden nicht nur die Wohnungen auf vier Etagen mit den Aufzügen im Vorderhaus, sondern dienen auch als Begegnungsraum und ersetzen den Balkon. Durch diese Erschließung sind 55 der 111 Wohnungen barrierefrei. Aus einem Laubengang im ersten Stock führt auch eine Rutsche für die Kinder hinunter auf den Spielplatz im Hof. 56 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 35 und 133 Quadratmetern mit ein bis sechs Zimmern. Eigentlich sollte in der Lynarstraße 38/39 gar kein Wohnhaus stehen. Das schmale Grundstück zwischen der Straße und der Ringbahn im Wedding war für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Doch die Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ baute auf diesem eher ungünstigen Bauland-Streifen ein aufsehenerregendes Holzhaus mit 98 Wohnungen. Das siebengeschossige Gebäu-



Foto: Christian Muhrbeck

Kürzel steht für „circular“ – Kreislaufwirtschaft ist hier die Maxime. Bei der Aufstockung des früheren Brauerei-Fasslagers an der Rollbergstraße 28 sind nur recycelte oder wiederverwendbare Materialien zum Einsatz gekommen. Auf den gewerblich genutzten Altbau wurden drei Wohngeschosse aufgesetzt. Dabei wurden gebrauchte Stahlträger, Türen aus einem abgerissenen Hotel am Alexanderplatz, Waschbecken aus einer Brandenburger Jugendherberge und 140 Fenster aus einem Schweizer Versicherungsschaden verbaut. Die Baukonstruktion ist aus Holz. Die Holzständerwände sind mit Strohbällen gedämmt und mit Lehm verputzt. Alles ist rückbaubar und kreislauffähig. Beton wurde nur für das Treppenhaus und den Aufzugschacht verwendet.

de ist fast vollständig aus dem nachwachsenden Baustoff Holz errichtet worden. Weil vorgefertigte Bauteile verwendet wurden, betrug die Bauzeit nur wenig mehr als ein Jahr. Das Gebäude besteht aus drei Teilen, die durch Brücken miteinander verbunden sind. Auf jeder Etage sind mehrere Wohnungen über gemeinschaftliche Küchen, Wohnflure, Balkone oder Terrassen zu Clustern zusammengefasst. Jede Wohnung hat aber ein eigenes Bad. Daneben gibt es auch klassische, in sich abgeschlossene Wohnungen. Hier leben Menschen mit und ohne Behinderungen oder Migrationserfahrungen zusammen, teilweise betreut, aber immer generationenübergreifend. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem eine Demenz-Wohngemeinschaft, eine mehrsprachige Kita und das Nachtcafé der Berliner Obdachlosenhilfe. Weil der Bau mit dem Senatsprogramm „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ gefördert wurde, ist die Hälfte der Wohnungen sozial gebunden.

Kreislaufwirtschaft im Vordergrund

Die Einstiegsmietten betragen in diesen Wohnungen 6,50 Euro pro Quadratmeter, in den anderen 8 bis 9 Euro und in der obersten Etage 12 bis 13,50 Euro. Wahrhaft experimentell geht es auch auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei in Neukölln zu. Dort hat die Genossenschaft TRNSFRM das CRCLR-House gebaut. Das



Foto: Christian Muhrbeck

Die aufgestockten Wohnungen wurden 2023 fertiggestellt. Der Verein Campus Cosmopolis, eine Initiative von Menschen mit und ohne Fluchterfahrung, nutzt die rund 1300 Quadratmeter Wohnfläche für ein selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnmodell. Die Räume können je nach Bedarf für große oder kleine Wohngruppen zusammengelegt werden. Wie man sozial, ökologisch und architektonisch eine komplette Fehl-

Europacity: die Mieten der „verfügbaren Traumapartments“ gehen bei 20 Euro pro Quadratmeter los

Wohnungsbauförderung gegen Investoren-Ödnis



Foto: Christian Muhrbeck

Viele neue innerstädtische Stadtquartiere wirken seelenlos. Trotz vieler Wohnungen kommt beispielsweise in der Europacity am Hauptbahnhof kein urbanes Leben auf. Am Friedrichshainer Spreeufer zwischen Ostbahnhof und Oberbaumbrücke ist zwar viel los, aber gegenüber den East-Side-Gallery-Touristengruppen, den Shopping-Mall-Kundenströmen und dem Sportevent-Publikum in der „Arena“ spielen Anwohner:innen zahlenmäßig keine große Rolle. Viele Neubauwohnungen machen sogar einen unbewohnten Eindruck: Auf den Balkonen findet sich kaum etwas Individuelles: kein Wäscheständer, keine Balkonmöbel, keine Pflanzen, kein Lebenszeichen. Viele der Eigentumswohnungen dienen tatsächlich nur als Kapitalanlage, die man ab und zu für einen Wochenendaufenthalt in Berlin nutzt. Europacity und Mediaspree wurden größtenteils geplant, bevor das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 2014 eingeführt worden ist. Die Bebauungspläne forderten damals noch keinen Anteil an geförderten Mietwohnungen, die auch für Durchschnittsverdiener:innen bezahlbar wären. So sind hier nur teure Wohnungen im typischen Stil der Investoren-Architektur entstanden. In der Europacity gab es Anfang April auf den Immobilienportalen allein von zwei privaten Anbietern Angebote über 250 freie Wohnungen zu Nettokaltmieten zwischen 20 und 25 Euro pro Quadratmeter. Am Bedarf des Berliner Mietmarkts geht das völlig vorbei. Sozialwohnungen mit gebundenen Mieten werden nach wie vor ganz überwiegend von den landeseigenen Wohnungsunternehmen errichtet.

Degewo-Hochhausprojekt „Liese“ in der Frankfurter Allee in Lichtenberg: kurze Bauzeit durch computergestützte Koordination, energetische Highlights und bezahlbare Wohnungen auch im preisfreien Segment

Private Investoren verschmähen die Förderung weitgehend. Deutschlands größter Wohnungskonzern Vonovia hat Anfang 2023 sogar alle Neubauprojekte gestoppt. Die Landeseigenen sind durch eine Kooperationsvereinbarung seit 2017 dazu verpflichtet, in jedem Bauprojekt mindestens die Hälfte der Wohnungen als geförderte Sozialwohnungen zu vermieten. Mindestens 60 Prozent dieser Sozialwohnungen müssen Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) 140 vorbehalten sein. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein Einpersonenhaushalt mit einem Monatseinkommen bis 1400 Euro hier einziehen darf. Die übrigen Sozialwohnungen gehen an WBS-220-Haushalte mit einem mittleren Einkommen, eine Person kann hier bis zu 2200 Euro im Monat verdienen. Für Mehrpersonenhaushalte gelten entsprechend höhere



Foto: Christian Muhrbeck

Grenzen. Rund die Hälfte der Berliner Haushalte hat Anspruch auf einen WBS. Durch diese Regelung gibt es im Neubau kaum reine Sozialbauten. Die Gebäude sind gemischt belegt, und die geförderten Wohnungen unterscheiden sich in der Regel nicht von den ungeforderten Wohnungen im Haus. Die Einstiegsrente für diese Wohnungen betrug anfänglich 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt, seit 2023 für die niedrigen Einkommen (WBS 140) 7 Euro und für die mittleren Einkommen (WBS 220) 11,50 Euro. Die nicht gebundenen Neubauwohnungen dürfen die Landeseigenen bei der Erstvermietung im Schnitt für höchstens 15 Euro vermieten. Das ist zwar auch für Normalverdiener viel Geld, sorgt aber dafür, dass Menschen mit entsprechendem Bedarf, die händeringend eine Wohnung suchen, nicht allein auf die noch wesentlich teureren Angebote privater Investoren angewiesen sind.

js

Gebäudeaufstockung der Genossenschaft TRNSFRM in der Neuköllner Rollbergstraße: experimentell, nachhaltig durch ausschließlich recycelte oder recycelbare Baustoffe



Foto: Christian Muhrbeck

Friedrichshainer Spreeufer: viele Wohnungen scheinen unbewohnte Kapitalanlagen zu sein

Luxus-Projekt ▶ der Primus Immobilien in der Charlottenburger Fasanenstraße: vergleichsweise geringe Raumhöhe, nüchterner Baustil, exorbitante Preise

leistung hinlegen kann, zeigt dagegen der Neubau in der Wilmersdorfer Fasanenstraße 64. Die Primus Immobilien AG hat hier einen „neuen Tempel der Bau- und Lebenskunst“ errichtet, so die Eigenwerbung. Die 40 Eigentumswohnungen seien die „Speerspitze eines exklusiven Lifestyles“. Für die Preise gilt dies auf jeden Fall: Die Penthouse-Wohnungen wurden für vier Millionen Euro angeboten – knapp 30000 Euro pro Quadratmeter.

Wohnen zu Kunst erklärt

Auch diese 40 Luxuswohnungen besetzen die Neubaustatistik des Jahres 2023 auf. Jedoch sind auf diesem Grundstück zuvor genau 40 bezahlbare Mietwohnungen abgerissen worden. In kleinen Wohnungen haben meist Senioren zu Mieten unter 200 Euro gewohnt. Im Jahr 2017 hatten sie alle eine Kündigung bekommen, 2020 rückte der Abrissbagger an. Das 1967 errichtete Haus war keineswegs marode, es war mit neuen Isolierglasfenstern und einer Fassadendämmung nachgerüstet worden. Ein funktionsfähiges Gebäude abzureißen und so Berge von Bauschutt zu produzieren, um statt dessen mit Unmengen an neuem Beton ein anderes Haus zu errichten, ist ökologisch ein horrender Schaden.

Auch die Architektur ragt nicht heraus. Die Fassade gibt sich gediegen, aber wo im benachbarten Altbau fünf Geschosse unter der gleichen Traufhöhe Platz haben, sind in die

Nummer 64 sechs Geschosse gequetscht worden – und das, obwohl eine große Raumhöhe unter Käufer:innen von hochwertigem Wohnraum eigentlich zum Nonplusultra zählt.

Mit den Worten „Eine der elegantesten Adressen der Stadt erhebt Wohnen zur Kunstform von ausgewiesener Kennerschaft“, wurde Verkaufswerbung betrieben. Die Wahrheit war profan: Unter unsinnigem Material- und Energieaufwand waren an dieser Stelle günstige Wohnungen zerstört und einkommen-



Foto: Christian Muhrbeck

schwache Mieter:innen vertrieben worden, um Räume für Menschen mit zu viel Geld zu schaffen, die das Wohnen nicht als Grundbedürfnis, sondern als „Kunstform“ betrachten. Fazit: „Bauen, bauen, bauen“ allein löst keine Wohnungsmarktprobleme. Entscheidend ist, was man baut.

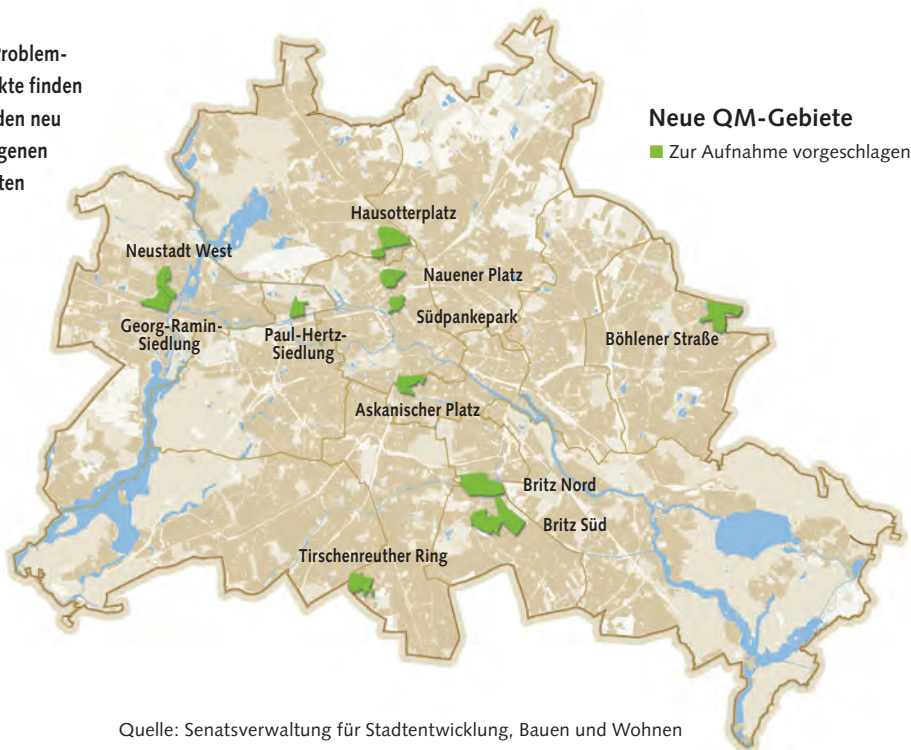
Jens Sethmann

NEUE QUARTIERSMANAGEMENT-GEBIETE

Überraschende Auswahl

Der Senat hat gleich elf neue Quartiersmanagement-Gebiete festgelegt. Nicht nur die Anzahl, auch die Auswahl überrascht. Denn größtenteils handelt es sich nicht um altbekannte Problemkieze in Wedding und Nord-Neukölln.

Bekannte Problem-schwerpunkte finden sich unter den neu vorgeschlagenen QM-Gebieten eher nicht



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Dass auf einen Schlag so viele neue QM-Gebiete in das entsprechende Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ aufgenommen wurden, liegt daran, dass Ende 2027 gleich 19 Gebiete aus dem QM-Status entlassen werden. Denn nach 15 Jahren ist grundsätzlich Schluss mit der Förderung. Im Idealfall hat sich die Situa-

tion vor Ort in dieser Zeit erheblich gebessert und es wurden Strukturen geschaffen, die auch nach dem Ausbleiben der Fördergelder wirken. Für zwölf QM-Gebiete mit nach wie vor ungünstigen Sozialdaten hat der Senat das neue Landesprogramm „Quartiersmanagement light“ aufgelegt. In diesen Gebieten bleibt, so

Neues Programm „QM light“

formuliert es die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auch weiterhin eine „starke Kümmererstruktur“ vor Ort erhalten. Dazu gehören beispielsweise Mehringplatz und Wassertorplatz (beide Kreuzberg), Sonnenallee Süd/High-Deck-Siedlung (Neukölln) und Soldiner Straße/Wollankstraße (Wedding). Die elf Neuzugänge sind als „Gebiete mit besonderen sozialen Herausforderungen“ bisher nur zum Teil in Erscheinung getreten. Zum Beispiel der Askanische Platz unweit

des Potsdamer Platzes. Gibt es hier eine soziale Schieflage? Eine Sprecherin von Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) erklärt, dass die Gebiete in enger Abstimmung mit den Bezirken ausgewählt wurden. Grundlage für die Festlegung sind Indikatoren wie Arbeitslosenzahlen, Transferbezug und Kinderarmut, wie sie im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 ausgewiesen sind. Darüber hinaus sind aber auch bauliche Erfordernisse ausschlaggebend. Dazu konnten die Bezirke notwendige Investitionen in die soziale Infrastruktur und in die Qualität des öffentlichen Raums geltend machen. So ist beispielsweise am Askanischen Platz ein Jugendort am Tempodrom sowie die Neugestaltung des Elise-Tilse-Parks, einer Grünanlage auf dem Gelände des ehemaligen Anhalter Bahnhofs, geplant – ebenso die Herrichtung des Askanischen Platzes als Stadtplatz. Des Weiteren ist ein Sportplatz für die Kurt-Schumacher-Grundschule vorgesehen.

Keine neuen Schwerpunkte

In Britz – ebenfalls bislang nicht als Problem-Quartier bekannt – ist unter anderem eine Aufwertung der Uferflächen am Teltowkanal, ein Umbau des Jugendclubs Feuerwache sowie der Aufbau eines Familienzentrums vorgesehen.

Neue inhaltliche Schwerpunkte gibt es nicht im QM-Programm. Ziele sind weiterhin die Stärkung der sozialen Infrastruktur, die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders sowie Maßnahmen zum Klimaschutz. Es geht darum, die Lebensqualität im Quartier nachhaltig zu verbessern. Zusammen mit den 13 bestehenden Fördergebieten gibt es dann in Berlin 24 QM-Gebiete. An der Städtebauförderung beteiligt sich der Bund zu einem Drittel, zwei Drittel trägt das Land Berlin. Die Mittel für das neue Quartiersmanagement light werden dagegen vollständig vom Land Berlin finanziert.

Birgit Leiß

Verdrängung durch Aufwertung?

Das Quartiersmanagement-Verfahren wurde 1999 aus der Taufe gehoben und soll zusammen mit der Bewohnerschaft die Lebensverhältnisse in genau festgelegten Kiezen verbessern. Ob das gelingt, ist umstritten. Während der Senat eine positive Bilanz für die Ende 2027 aus dem QM-Status fallenden Gebiete zieht, wenden Kritiker ein, dass besser ausgestattete Schulen und schönere Spielplätze Besserverdienende anziehen. Doch was wäre die Alternative? Schmutzige Grünflächen und fehlende Sportstätten als Bollwerk gegen die Gentrifizierung?

b/

Beim zweiten Wahlforum diskutierte der Berliner Mieterverein mit Vertretern der Parteien über Fragen der Wärmewende



BMV-WAHLFORUM II

Contracting unter Aufsicht stellen?

Der Berliner FDP-Vorsitzende Christoph Meyer plädiert dafür, das Tempo der Wärmewende zu drosseln

■ Nächste Veranstaltung: *BMV-Wahlforum III*, 21. Mai 2026, 19 Uhr, Haus der Demokratie, Greifswalder Straße 4, 10405 Berlin: „Chancen für die Wohnraumversorgung – was bringt ein Wohnungswirtschaftsgesetz?“:

www.berliner-mieterverein.de/termine.htm#programm

19. März, im Haus der Demokratie: Auf dem Podium Danny Freymark, Sprecher für Klima- und Umweltschutz der CDU und die Spitzenkandidaten von SPD und Bündnis 90/Die Grünen, Steffen Krach und Werner Graf. Zur Runde gehörten außerdem Michael Efler, Sprecher für Klima- und Energiepolitik der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus und Christoph Meyer, Landesvorsitzender der FDP. In seiner Einleitung erinnerte BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels an das vorgeschriebene Tempo laut Berliner Energiewendegesetz: Die CO₂-Emissionen im Land Berlin sollen bis 2030 um mindestens 70 Prozent, bis 2050 um mindestens 85 Prozent verringert werden. „Bei mehr als 37000 landeseigenen

Wohnungen haben wir aber noch die schlechte Energieklasse E.“ Durch Contracting sei außerdem ein „Heizkostenschock“ entstanden.

Von kleinen Abweichungen abgesehen, herrschte an diesem Abend oft Konsens. Die Klimaziele wollte niemand infrage stellen. Danny Freymark, stellvertretender Vorsitzender

Einigkeit bei den Klimazielen

der CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus, war positiv gestimmt: „Die Klimaschutzziele haben wir immer erreicht.“ Einzig Christoph Meyer, Landesvorsitzender der FDP, sprach sich für ein langsames Vorgehen aus. „Wir sollten das 2045-Ziel auf 2050 legen“, sagte er. Gemeint ist das Ziel der Bundesregierung, Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu machen.

Die Wärmewende ist sehr teuer. Eine möglichst wirtschaftliche Verwendung dieser Ausgaben sieht der Linke-Abgeordnete Michael Efler darin, den Schwerpunkt auf die klimagerechte Modernisierung der Heizungen zu setzen anstatt auf die Dämmung von Gebäuden. Häuser sollten aber auch weiterhin energetisch modernisiert werden, darin waren sich alle einig. „Wir müssen mehr

energetisch sanieren und vor allem bei den Gebäuden anfangen, die am schlechtesten saniert sind“, mahnte Michael Efler mit Blick auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Dem pflichtete Danny Freymark bei: „Die LWU sind kein Vorbild.“ Werner Graf vom Bündnis 90/Die Grünen stieß ins gleiche Horn: „Worst first“, also „schlechteste zuerst“, sei die Devise. Dabei müssten unbedingt bestehende Fördertöpfe genutzt werden.

Weshalb das „Förderprogramm Soziale Wohnraummodernisierung 2023“ nur von einigen kommunalen Wohnungsunternehmen genutzt

Fotos: Christian Mührbeck



wurde, wollte die Moderation wissen. Ob es daran lag, dass es nicht genug beworben wurde? Den anwesenden Politikern waren Details des Förderprogramms unbekannt.

Äußerungen dazu, wie Berlin mit dem Thema Contracting umgehen soll, ließen aufhorchen. Eine Preisaufsicht scheint denkbar, der CDU-Umwelt-Experte Danny Freymark möchte sie bei der Wohnungsaufsicht ansiedeln. Der Linke-Politiker Michael Efler plädierte dafür, Contracting zu verbieten, zumindest bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zum Schluss ging es noch um die Frage, ob sich lokale Nahwärmenetze gegen den Ausbau des Fernwärmenetzes behaupten können – insbesondere in den Stadtgebieten, die der Berliner Wärmeplan als sogenannte Prüfgebiete kennzeichnet. Steffen Krach von der SPD plädierte dafür, dass der Fernwärmenetzbetreiber BEW und lokale Akteure zusammenarbeiten. Nach Ende der Veranstaltung sagte ein Besucher: „Dafür, dass das alles so schnell gehen muss, waren die erstaunlich ruhig.“

Carola Rönneburg

Preistreiber Wärme-Contracting

Beim „Wärme-Contracting“ lagern Vermieter die Versorgung ihrer Wohnungen mit Wärme und Warmwasser an einen Dienstleister aus, der oft mit ihnen wirtschaftlich verbunden ist. Neben der Energie stellt dieser Dienstleister alle Tätigkeiten in Rechnung, die er zum Betrieb der Heizungsanlage verrichtet oder seinerseits beauftragt. Die Kosten daraus werden komplett von den Mieter:innen getragen. Wo Contracting eingeführt wird, steigen nach Beobachtung der Mietervereine die Heizkosten enorm an – um circa 1 Euro pro Quadratmeter im Monat. cr

STAFFELMIETVEREINBARUNGEN UND FÖRDERVERTRAG

Problem aussitzen?

Bindungs-►
fristen abgelaufen:
Kommt jetzt die
Rechnung?

Ost-Berliner Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen mit Hilfe eines öffentlichen Förderprogramms in den 90er Jahren saniert wurden, haben vielfach Mietverträge, die sprunghafte Mieterhöhungen nach dem jetzt ablaufenden Förderzeitraum vorsehen. Ist das zulässig?

■ Urteile:

AG Kreuzberg vom
2. Dezember 2025
– 15 C 5068/24 –

LG Berlin II vom
12. Februar 2024
– 67 S 291/23 –

LG Berlin II vom
1. Dezember 2025
– 66 S 118/24 –

AG Kreuzberg vom
25. Februar 2026
– 7 C 284/25 –

„Fördervertrag ►
und Staffelmiete sind
nicht vereinbar“:
Rainer Tietzsch,
BMV-Vorsitzender

Es geht um Staffelmietvereinbarungen für Wohnungen, die im Rahmen des Förderprogramms „ModInstRL 95 – Soziale Stadterneuerung“ saniert worden sind. Bei einer Friedrichshainer Mieterin sollte sich die Miete zum 1. August 2024 auf einen Schlag von 521 auf rund 1016 Euro nettokalt erhöhen. So steht es in ihrem Mietvertrag, eine Begründung gibt es dafür nicht. Ende Juli 2024 war die Bindung für die mit Geldern der öffentlichen Hand sanierte Wohnung ausgelaufen.

Wie viele Mietverträge mit gleichem Förderhintergrund diese Klausel enthalten, ist unklar. Bekannt geworden sind bislang ausschließlich Fälle aus dem Bestand des Immobilienspekulanten Gijora Padovicz in Friedrichshain. Inzwischen liegen mehrere Gerichtsurteile vor, wonach Staffelmietvereinbarungen solcher Art unwirksam sind, weil sie gegen den Fördervertrag verstoßen (so zum Beispiel

konstruktion. Rainer Tietzsch vom Vorstand des Berliner Mietervereins (BMV) war damals um eine fachliche Beurteilung dieser Praxis gebeten worden. Der Jurist kam zu dem Ergebnis, dass diese nicht mit dem Fördervertrag vereinbar sei. Als Konsequenzen, so Tietzsch, käme eine (Teil-)Kündigung des Fördervertrags oder die Rückzahlung der Fördergelder in Frage. „Doch dann hieß es, es gebe einen Hinweis des Verwaltungsgerichts, dass die vertraglichen Regelungen für eine Kündigung möglicherweise zu unklar seien.“ Genaueres über diesen „Hinweis“ ist Tietzsch jedoch nicht mitgeteilt worden. Auch gegenüber dem MieterMagazin wollte sich die



Foto: Nils Richter

IBB nicht zum Inhalt des „Hinweises“ äußern. Stattdessen erklärte sie, man habe „nach eingehender juristischer Prüfung“ festgestellt, dass es keine Eingriffsmöglichkeit gibt, wenn die Staffelmiete erst nach Ablauf der Bindungszeit wirksam wird. Entsprechende Urteile hätten diese Sichtweise bestätigt. Welche Urteile, wollte man dem MieterMagazin auch auf Nachfrage nicht sagen. Und warum wird die Senatsverwaltung nicht tätig, obwohl Urteile vorliegen, die Staffelmietverträge als unzulässig in diesem Zusammenhang betrachten? Der Grund liegt darin, dass es sich um zivilrechtliche Entscheidungen handelt, die betroffene Mieterinnen und Mieter erstritten haben. Eine verwaltungsrecht-



Foto: Christian Muhrbeck

liche Entscheidung liegt indessen nicht vor. Sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als auch die IBB äußern sich daher nur allgemein. Man berücksichtige immer die aktuelle Rechtsprechung, heißt es. Möglicherweise hofft man auch, das Problem aussitzen zu können, denn bei vielen betroffenen Wohnungen ist die Bindung bereits ausgelaufen. Viele wissen vermutlich auch nichts von den bereits ergangenen Urteilen, oder sie scheuen den Rechtsstreit.

Der Senat drückt sich vor einer Position

Was bleibt, sind Fragen: Welche Unterstützung bietet die IBB betroffenen Mieter:innen? Sind die Mieterberatungen vor Ort über das Problem und die bisherige Rechtsprechung informiert? Gibt es zumindest aufklärende Rundschreiben an die betroffenen Haushalte? Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verweist lapidar auf die bezirklichen Mieterberatungsangebote. Ein wenig mehr Engagement würde sich der BMV-Vorsitzende Tietzsch schon wünschen: „Nachdem die zivilrechtliche Rechtsprechung die Unwirksamkeit der Mietvertragsklauseln und den Verstoß gegen den Fördervertrag bestätigt hat, könnte die IBB mit guten Argumenten jetzt auch förderrechtliche Konsequenzen ziehen.“
Birgit Leiß

Bröckelnde Altbauten, üppige Gelder

Über das Förderprogramm ModInstRL 95 flossen ab Mitte der 1990er Jahre erhebliche Gelder in die maroden Altbauquartiere im Ostteil der Stadt. Der Sanierungsbedarf war enorm und so war man froh über jeden Hausbesitzer, der mit den öffentlichen Fördermitteln sanieren wollte. Davon profitierten vor allem private Investoren wie Gijora Padovicz, der sich mit seinen Sanierungspraktiken einen zweifelhaften Ruf erarbeitete. Etwa 500 geförderte Wohnungen gibt es noch in Friedrichshain, bei allen läuft die Bindung in den nächsten zwei Jahren aus.

bl

das Amtsgericht Kreuzberg vom 10. April 2025 – 23 C 5041/24 – und andere – siehe Randspalte).

Die Investitionsbank Berlin (IBB), die im Auftrag des Landes Berlin für die Abwicklung der Förderverträge zuständig ist, wusste seit 2017 von der Verwendung dieser Mietvertrags-

■ Unterstützung
für Betroffene bei
„Friedrichshain gegen
Verdrängung“:
[fhain-verdraengung](https://fhain-verdraengung.fhain-verdraengung.de)
[@riseup.net](https://riseup.net)

VERARMENDE WOHNUNGSQUARTIERE

Soziale Mischung gut – alles gut?

Abreißen, umsiedeln, privatisieren – seit 16 Jahren soll ein Gesetz in Dänemark „Ghettobildung“ bekämpfen und Armutskonzentration verhindern. Europas höchster Gerichtshof hat das zwar missbilligt, aber auch hierzulande wird über die soziale Durchmischung von Quartieren kontrovers diskutiert.

In West-Berliner ► Großsiedlungen haben drei von vier Kindern einen Migrationshintergrund

Im Dezember letzten Jahres fällte der Europäische Gerichtshof (EuGH) ein Urteil, das aufmerken lässt: Das dänische Gesetz gegen Parallelgesellschaften, 2010 als sogenanntes „Ghettogesetz“ erlassen, könnte wegen der Diskriminierung von Einwander:innen gegen EU-Recht verstoßen. Von der damals konservativen Regierung in Dänemark beschlossen und von den folgenden Regierungen

Fürsprecher“, erklärt Matthias Bernt, stellvertretender Direktor des deutschen Leibniz-Instituts für Raumbezogene Sozialforschung. Der Sozialwissenschaftler verweist damit auf eine Debatte, die hierzulande durchaus kontrovers geführt wird. Als einer der Diskussionsteilnehmer tritt das Kompetenzzentrum Großsiedlungen mit Sitz im Berliner Stadtteil Hellersdorf auf. Die 2001 gegründete Plattform vermittelt im Erfahrungs- und Informationsaustausch zur Zukunft großer Wohngebiete, die bis in die 1980er Jahre überwiegend in Plattenbauweise

Entmischung legt hohes Tempo vor

errichtet worden waren. „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“, fragte 2021 eine Studie des Kompetenzzentrums und wies auf eine problematische Entwicklung hin: Der Anteil von Haushalten mit Transferbezug und in Armut lebender Kinder sei in Großsiedlungen wie Marzahn-Hellersdorf doppelt so hoch wie in anderen Quartieren und würde weiter ansteigen, fasste Bernd



Hunger, Stadtsoziologe und Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Ergebnisse der Studie damals zusammen. Die soziale Entmischung schreite in einem hohen Tempo voran. Dazu käme eine gestiegene Zuwanderung, die die Quartiere zusätzlich belaste und Nachbarschaften überfordere: „Drei von vier Kindern und Jugendlichen in den Großsiedlungen im Westteil Berlins haben einen Migrationshintergrund“, beschrieb er die Situation in einem Beitrag für die Frankfurter Allgemeine Zeitung. Der Stadt- und Regionalsoziologe Matthias Bernt, der sich in seiner Forschungsarbeit mit ostdeutschen Großsiedlungen in Halle, Schwerin und Cottbus beschäftigt hat, gibt ihm in dem Punkt Recht: „Vor allem die Plattenbaugebiete in Ostdeutschland, die in der Ver-



Foto: Sabine Mittermeier

In den zu DDR-Zeiten gut durchmischten Plattenbausiedlungen wie Marzahn nehmen Bildungs- und Einkommensniveau mehr und mehr ab

auch unter sozialdemokratischer Beteiligung fortgeführt, schafft es die rechtliche Möglichkeit, in Gebieten mit hohem Migrant:innenanteil, hoher Arbeitslosigkeit und Kriminalität, geringer Bildung und vielen einkommensschwachen Familien aktiv in die Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung einzugreifen. Das kann durch den Abriss von Sozialwohnblocks geschehen oder auch durch den Verkauf von Wohnungen an private Vermieter. Die betreffenden Mieter:innen wären so gezwungen, umzuziehen und Besserverdienenden Platz zu machen. Dagegen hatten Bürgerinitiativen beim EuGH geklagt und nun erreicht, dass sich dänische Gerichte mit dem Gesetz beschäftigen müssen. „Diese Anti-Ghetto-Politik findet auch hier ihre

Kindertagesstätte ► in Neukölln: Nachbarn bleiben sich fremd, wenn sie sich in unterschiedlichen Gemeinschaften bewegen und ihre Kinder nicht auf die gleiche Schule schicken



Foto: pa/Volkmar Heinz



Foto: pa/Stephanie Pillick

deutlich schlechtere Wohnbestände etwa bei privaten Vermietern“, so Bernt. Die Idee von der sozialen Mischung findet der Soziologe problematisch: „Das suggeriert, dass alles in Ordnung ist, wenn Armutshaushalte und Besserverdienende nur Tür an Tür wohnen.“

Dass dies nicht der Fall ist, belegen immer wieder Studien, erklärt die Stadtplanerin Heike Hanhörster. Sie lehrt und forscht an der Technischen Universität Berlin zu den Themen sozialer Zusammenhalt, Diversität und Migration in der räumlichen Planung. „Bloßes Nebeneinanderwohnen ist kein ausschlaggebender Faktor“, so die Wissenschaftlerin. Nachbarn bleiben sich fremd, weil sie aus verschiedenen sozialen Milieus kommen, sich sprachlich kaum verständigen können, ihre Kinder nicht auf die gleichen Schulen schicken und sich in unterschiedlichen Gemeinschaften bewegen. Hanhörster: „Eine solche Mischung bringt wenig, sendet dafür aber negative Signale aus: Wer gehört hierher und wer nicht?“ Statt einer immer polarisier-



Foto: Sabine Mittermeier

renderen und populistischen Debatte fordert sie sehr viel mehr Akzeptanz und Aufmerksamkeit für Ankunftsquartiere wie Marzahn-Hellersdorf, die durch immer neue Zuwanderung vor zunehmenden Herausforderungen stünden.

„Ankunftsorte als erster Anker- und Ausgangspunkt sind für die Zuwanderung wichtig – für eine Stadt wie Berlin leisten sie Integrationsarbeit“, so Hanhörster. Sie bedürften deshalb einer langfristigen Strategie

und Förderung. Vor allem Investitionen in Bildung seien unerlässlich, um Kindern und Jugendlichen – in den Gemeinschaftsunterkünften immerhin mehr als ein Drittel der Bewohner:innen – Chancen auf eine Zukunft zu geben.

Stadtsoziologe Matthias Bernt gibt ihr Recht: Teilhabe und Mitbestimmung hingen nicht von der Zusammensetzung eines Viertels ab, son-



Foto: Sabine Mittermeier

dem vom Zusammenspiel persönlicher Verhältnisse und der daraus resultierenden Aufstiegschancen, von vielfältigen Freizeitaktivitäten, Mobilität und guten Wohnverhältnissen. Allerdings sei ein Quartier wie Marzahn-Hellersdorf mit diesen Ansprüchen allein überfordert: „Wenn man an der Konzentration von Armut in den Plattenbaugebieten etwas verändern will, dann ist das eine gesamtstädtische Aufgabe.“

Rosemarie Mieder

Stadtplanerin Heike Hanhörster: „Ankunftsorte leisten als erster Ankerpunkt wichtige Integrationsarbeit“

◀ Stadtsoziologe Matthias Bernt: „Anti-Ghetto-Politik findet auch bei uns ihre Fürsprecher“

gangenheit gut durchmischt waren, was das Einkommen und den Bildungsgrad betrifft, verarmen massiv.“

Allerdings müsse man sich doch fragen, warum gerade Armutshaushalte oder Familien mit Migrationshintergrund dort landen – und dort nicht wieder wegkommen, selbst wenn sie das wollten. Bernt: „Ihnen sind die Wohnungsmärkte der Innenstadt mit ihren hohen Mieten verschlossen.“ Hinzu komme, dass für gerade zugewanderte Menschen klassische Ankunftsquartiere wie etwa Neukölln

Strategie der Durchmischung wirft neue Probleme auf

inzwischen unter starkem Gentrifizierungsdruck ständen. Stadtsoziologe Bernt: „Ausländische Haushalte werden von privaten Vermietern bei der Wohnungsvergabe diskriminiert – das ist belegt.“ Die Empfehlung, betroffene Quartiere über eine veränderte Wohnraumvergabe durch kommunale Wohnungsbauunternehmen zu entlasten, hält er für untauglich. Bisher sind diese verpflichtet, 63 Prozent ihrer Neuvermietungen an einkommensschwache Haushalte abzugeben. Die Idee, mit einer niedrigeren Quote mehr Besserverdienende in die Quartiere zu locken, werfe vielmehr ein neues Problem auf: „Diejenigen, denen ich auf diese Weise den Zugang in die landeseigenen Bestände verwehre, müssen dann woanders hin – und werden weiter an den Rand gedrängt, in

Ankunftsquartiere stärken

Beim Ankommen Neuzugewanderter werden die Weichen für eine Integration in die neue Gesellschaft gestellt. „Traditionelle“ Ankunftsquartiere verfügen dafür über erprobte Netzwerke, die etwa bei der Suche nach Sprachkursen, einer Wohnung und einer Arbeit helfen. Stadtgebiete, die erst seit kurzem von internationaler Migration geprägt sind, müssen solche Strukturen erst entwickeln. Ein von der Stiftung Mercator gefördertes Forschungsprojekt verschiedener Institutionen, zu denen auch die TU Berlin gehört, begleitet deutschlandweit zwölf Kommunen über zwei Jahre bei dieser herausfordernden Aufgabe. Das Projekt „Teilhabe in neuen Ankunftsquartieren stärken“ soll lokale Akteur:innen beim Aufbau wichtiger Netzwerke unterstützen, wissenschaftlich begleiten und ihren Austausch fördern.

rm

Mehr dazu unter:

www.ankunftsquartiere-staerken.de/projekt

MÖBLIERTES WOHNEN AUF ZEIT

Linus Zimmer

Fast 50 Euro pro Quadratmeter zahlt die tunesische Studentin Lina für ihr Zimmer in einer Kreuzberger Wohngemeinschaft. Solche Angebote, die nur aufgrund der extremen Wohnungsknappheit existieren, setzen dem schwer angeschlagenen regulären Wohnungsmarkt noch weiter zu.

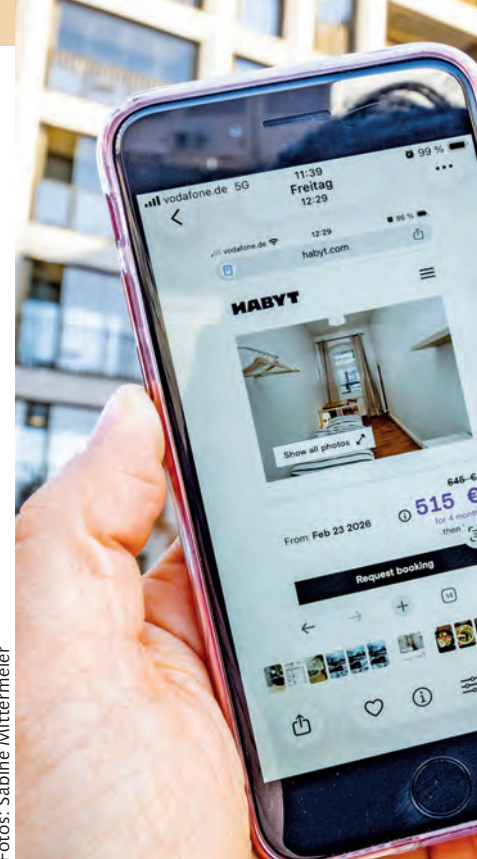
Der Weg in Linus Zimmer mutet kurios an. Von der Wohnungstür führt er wenige Schritte durch den Flur, nach einem scharfen Abzweig nach links durch die winzige Küche und von dort aus nach rechts in einen schief geschnittenen Raum, der gerade eben Platz für einen Tisch und ein Küchenregal bietet. Dahinter, abgetrennt mithilfe einer dünnen Wand, bewohnt Lina 14 Quadratmeter. In ihrem Zimmer stehen ein Bett, ein bescheidener Schrank und ein schmaler Schreibtisch plus Klappstuhl – wie es scheint, alles von Ikea. Am Ende des Bettes, hat Lina einen gebrauchten Kühlschrank aufgestellt – er passte gerade noch hinein. „Als ich einzog, gab es keinen Platz für meine Lebensmittel in der Küche“, erzählt sie. Und mit ihren drei Mitbewohner:innen in der Wohngemeinschaft habe sie sich deshalb nicht gleich streiten wollen. Lina kommt aus Tunis und studiert Musik in Berlin. Ihr möbliertes WG-Zimmer in einer Kreuzberger Seitenstraße, in einem Milieuschutzgebiet gelegen, fand die 23-Jährige über ei-

ne Internet-Plattform. Sie zahlt 695 Euro warm pro Monat. Im fensterlosen Bad stellte sie einen Schimmelfall fest. Gemeinsam mit einem Mitbewohner wandte sie sich an ihren Vermieter. „Sie haben eine automatische Antwort geschickt – das war’s.“

Linus Vermieter ist das Vermietungsunternehmen „Habyt“, das sich selbst als den „weltweit führenden Anbieter von flexiblen Lebensräumen“ bezeichnet. 2017 in Berlin gegründet, stieg das Unternehmen in den Markt des möblierten Wohnens auf Zeit ein und expandierte in den letzten Jahren enorm: Es übernahm

Enormer Anstieg der befristeten Vermietungen

Wettbewerber und erhielt Risikokapital von internationalen Investoren – in der letzten Finanzierungsrunde 40 Millionen Euro. Sein Fokus liegt mittlerweile auf Unterkünften in Neubauten. Aufmerksamkeit in Berlin erregte Habyt, als es teure Apartments in einem Gebäude-



Fotos: Sabine Mittermeier

komplex in der Europacity vermarktete, zu dem 215 ursprünglich sozial- und belegungsgebundene Wohnungen gehören.

Das Angebot möblierter, meistens zeitlich befristet zu mietenden Wohnungen oder Zimmern ist in den letzten zehn Jahren massiv angestiegen. Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) stellte 2023 fest: „Während rund ein Drittel aller Inserate in den deutschen Großstädten in dieses Segment fielen, waren es in Berlin 2022 sogar über die Hälfte“. Eigentümer:innen und Vermittler:innen von möblierten Wohnungen auf Zeit kommt entgegen, dass Kurzzeitvermietungen in Deutschland einerseits erlaubt, andererseits weitgehend unreguliert sind. So gilt die Mietpreisbremse bei einer Vermietung „zum vorübergehenden Gebrauch“ nicht

Typische Aufteilung einer Wohnung in kleine schlauchförmige Räume, die zu exorbitanten Preisen einzeln vermietet werden

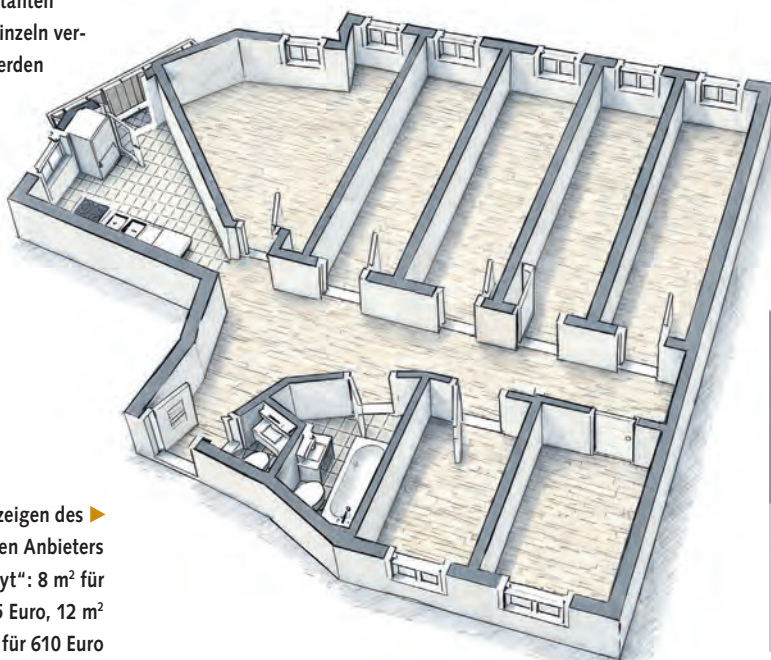
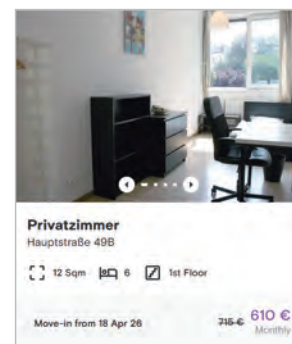
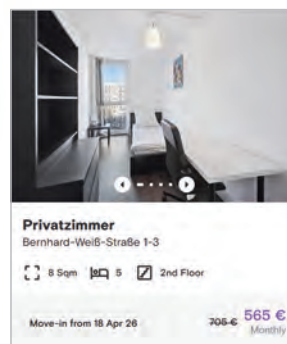


Illustration: KI-generiert

Zwei Anzeigen des führenden Anbieters „Habyt“: 8 m² für 565 Euro, 12 m² für 610 Euro



Screenshots: www.habyt.com



Angepriesen als „flexibles Wohnen“ für junge Leute und Arbeitsnomaden, greifen inzwischen viele normale Wohnungssuchende mangels Alternative das Angebot auf

Das Haus liegt in der Hermannstraße im Milieuschutzgebiet Flughafenstraße/Donaustraße, und in Milieuschutzgebieten sind solche Änderungen genehmigungspflichtig (siehe hierzu auch: „Neukölln zieht vor Gericht: Mit dem Milieuschutz gegen Kurzzeitvermietung und Wohnparzellierung“ in MieterMagazin 4/2026, Seite 10). Der Eigentümer des Hauses, der mehr als die Hälfte der Wohnungen befristet vermietet, hat Widerspruch gegen die Bescheide eingelegt.

Während gerichtlich anerkannt ist, dass Zimmerteilungen ein Verstoß gegen den Milieuschutz sein können, gibt es noch keine Rechtsprechung zur Frage, ob das Bezirksamt Kurzzeitvermietungen untersagen darf. Baustadtrat Jochen Biedermann hofft nun auf ein entsprechendes Urteil.

In Berlin plant der Senat, Kurzzeitvermietungen in Milieuschutzgebieten über sein Wohnraumsicherungsgesetz genehmigungspflichtig zu machen. Wunderflats, Anbieter von besonders hochpreisigen Wohnungen, zieht mit einem Rechtsgutachten dagegen ins Feld. In der Kernfrage hebt es darauf ab, dass der Begriff „Nutzungsänderung“ juristisch unterschiedlich besetzt ist – einmal im Erhaltungsrecht, also in der Milieuschutzverordnung, zum anderen im Baugesetzbuch. Rainer Tietzsch, Rechtsanwalt und Vorsitzender des Berliner Mietervereins, ordnet ein: „Man könne den Standpunkt vertreten, ‚Nutzungsänderung‘ müsse im gesamten Baugesetzbuch die gleiche Bedeutung haben. Man kann aber auch argumentieren, dass im Erhaltungsrecht eben andere Zielsetzungen gelten, und daher dem Begriff

‚Nutzungsänderung‘ in diesem Bereich eine andere Bedeutung und ein anderer Inhalt zukommt.“ Letztlich müsste das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) über die Auslegung des Begriffs entscheiden.

Auch auf Bundesebene gibt es Bestrebungen, möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietungen zu regulieren. Ein Gesetzentwurf aus dem Haus der Bundesjustizministerin Stefanie Hubig sieht dafür eine Mietdauer von maximal sechs Monaten und eine Begrenzung von Möblierungszuschlägen vor.

Anbieter:innen, Vermittler:innen und Investor:innen laufen dagegen Sturm. Wie jedes Mal, wenn sie in die Kritik geraten, verweisen sie darauf, wie wichtig angeblich zusätzlicher Wohnraum für ihre angebliche Klientel sei – Fachkräfte, Student:innen und sogenannte „young professionals“. Dagegen steht, was eine Umfrage unter Mieter:innen von möblierten Wohnungen im Rahmen einer Studie für das Bundesjustizministerium ergab: 27

– das macht gute Geschäfte möglich. Besonders dann, wenn der Wohnungsmarkt ausgedünnt ist und reguläre Vermietungen immer weniger zustande kommen. Auf den einschlägigen Plattformen wie „housing-anywhere“ finden sich zahlreiche Angebote für Zimmer unter zehn Quadratmetern, aber über 600 Euro Monatsmiete. Insbesondere bei Altbauten ist auf den eingestellten Fotos schnell erkennbar, dass hier umgebaut und einst geräumige Wohnungen in Schuhschachteln aufgeteilt wurden.

Zu Schuhschachteln umgebaut

In jüngster Zeit gehen die Bezirke verstärkt gegen illegale Grundrissänderungen und auch Kurzzeitvermietungen vor. Sie stünden dazu in engem Austausch, sagt Jochen Biedermann (Die Grünen), Baustadtrat von Neukölln. „Wir können nicht zusehen, wie das um sich greift.“ Aktuell ist ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anhängig: Das Bezirksamt Neukölln hatte einem Eigentümer sowohl Grundriss- als auch Nutzungsänderungen – also Kurzzeit- statt unbefristeter Vermietungen – untersagt und angeordnet, Zwischenwände wieder zu entfernen.

Ein Recht gegen den Möblierungszwang?

Ein Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums sieht vor, einen Möblierungszuschlag am Zeitwert der Möbel zu orientieren oder den Zuschlag als Pauschale festzulegen. Der Berliner Mieterverein befürwortet den Vorschlag grundsätzlich. Anders Arnold Lehmann-Richter, Professor an der Berliner Hochschule für Wirtschaft und Recht: „Beide Vorschläge liefen dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete zuwider.“ Er regt an, stattdessen ein Möbelkündigungsrecht des Mieters einzuführen. Das gab es schon einmal 1953 im Mieterschutzgesetz (§24a). Es bestimmte, dass „Vermieter und Mieter den Mietvertrag hinsichtlich aller oder einzelner Gegenstände“ kündigen konnten. *cr*

Prozent sagten, sie wohnten nur deshalb möbliert, weil sie auf dem normalen Markt keine Wohnung finden konnten.

Lina will mindestens zwei Jahre in Deutschland bleiben. Gerade sind zwei ihrer Mitbewohner:innen ausgezogen; wann die nächsten kommen, weiß sie nicht. Wie ist es, so zu wohnen, ohne beeinflussen zu können, mit wem man zusammenlebt? Lina zuckt mit den Schultern. Es sei halt so. *Carola Rönneburg*

Das Gewicht des CO₂-Ausstoßes jeder Wohnung lässt sich recht genau bestimmen und in Euro und Cent umrechnen



Illustration: Lisa Smith

ABRECHNUNG DER CO₂-KOSTEN

Wie wird der Mieteranteil berechnet?

Während die Kosten der CO₂-Abgaben früher alleine von den Mieter:innen über die Betriebskosten zu tragen waren, müssen heute die Vermieter:innen einen Anteil davon übernehmen. Doch wie berechnet sich, wer was zu zahlen hat?

Seit dem 1. Januar 2023 gilt in Deutschland das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), das die Verteilung der Heizkosten zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen spürbar verändert. Während die CO₂-Abgabe zuvor voll-

ständig in den Brennstoffkosten enthalten war und damit allein von den Mieter:innen getragen wurde, wird sie nunmehr zwischen beiden Seiten aufgeteilt. Ziel ist eine gerechtere Lastenverteilung und zugleich ein Anreiz für Vermieter:innen, in die energetische Qualität ihrer Gebäude zu investieren. Kern des Gesetzes ist eine Einstufung des Gebäudes, die sich am CO₂-Ausstoß orientiert. Je höher die Stufe ist, desto größer ist der Anteil, den Vermieter:innen an den Kosten übernehmen müssen, denn das zeigt auf, dass das Gebäude in einem schlechten energetischen Zustand ist – und an dem können Mieter:innen bekanntlich nichts ändern, Vermieter:innen aber sehr wohl. In sehr energieeffizienten Gebäuden mit niedrigem CO₂-Ausstoß tragen hingegen Mieter:innen die Kosten nahezu vollständig.

Jeder Brennstoff hat seinen Emissionsfaktor

Die genaue Berechnung erfolgt in mehreren Schritten. Zuerst wird der Energieverbrauch des Gebäudes herangezogen und mit einem sogenannten Emissionsfaktor multipliziert. Dieser gibt an, wie viel CO₂ bei der Nutzung eines bestimmten Energieträgers entsteht und wird in Kilogramm CO₂ pro verbrauchter Kilowattstunde ausgewiesen. Der Preis der so errechneten Menge wird bestimmt, indem er mit dem gesetzlich festgelegten CO₂-Preis multipliziert

wird. Dieser lag 2023 bei 30 Euro pro Tonne und ist 2024 auf 35 Euro gestiegen. Im Jahr 2026 liegt er in einem Korridor von etwa 55 bis 65 Euro pro Tonne, da ab diesem Zeitpunkt ein Preisspielraum mit Mindest- und Höchstgrenze vorgesehen ist, innerhalb dessen sich der Preis am Markt bilden kann. Auf dieser Grundlage werden die Gesamtkosten für das Gebäude berechnet und entsprechend der Stufe des energetischen Gebäudezustands zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen aufgeteilt (hierzu unsere Tabelle). Die Verteilung auf die einzelnen Wohnungen erfolgt wie gewohnt nach den Regeln der Heizkostenverordnung.

Für Mieter:innen ist wichtig, dass die Heizkostenabrechnung künftig deutlich mehr Informationen enthalten muss. Benannt werden müssen unter anderem die gesamten CO₂-


Rechnungskürzung bei fehlenden Angaben

Kosten, der auf die eigene Wohnung entfallende Anteil, der zugrunde gelegte CO₂-Ausstoß sowie die angewandte Mieter-Vermieter-Verteilstufe. Fehlen diese Angaben oder wird die Aufteilung nicht vorgenommen, können Mieter:innen ihre Heizkosten pauschal um drei Prozent kürzen. Dieses Recht besteht unabhängig davon, ob den Vermieter ein Verschulden trifft. Vertragliche Vereinbarungen, die eine Aufteilung ausschließen, sind unwirksam.

Eine Besonderheit gilt für Wohnungen mit eigener Gasetagenheizung. Hier müssen Mietende ihren Erstattungsanspruch selbst berechnen und gegenüber dem Vermieter geltend machen. Dafür haben sie zwölf Monate Zeit. In bestimmten Fällen gibt es Ausnahmen, etwa bei Denkmalschutz oder in Milieuschutzgebieten, wenn energetische Verbesserungen rechtlich eingeschränkt sind. Dann kann sich der Vermieteranteil verringern. Insgesamt sorgt das Gesetz dafür, dass Verantwortung und Kosten zumindest etwas gerechterverteilt werden und beide Seiten Anreize erhalten, den Energieverbrauch zu senken und Emissionen zu reduzieren.
Stefan Klein

CO ₂ -Kostenanteil von Vermieter:in und Mieter:in („Stufenmodell“)		
Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro m ² Wohnfläche und Jahr (CO ₂ /m ² /a)	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
>= 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

ständig in den Brennstoffkosten enthalten war und damit allein von den Mieter:innen getragen wurde, wird sie nunmehr zwischen beiden Seiten aufgeteilt. Ziel ist eine gerechtere Lastenverteilung und zugleich ein

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Der vom Vermieter anlässlich der Vermietung von Mietwohnungen mit der Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen oder der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler unterliegt dem zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG und haftet unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 1 und 3 AGG auf Schadensersatz und Entschädigung.

BGH vom 29.1.2026 – I ZR 129/25 –

 Langfassung im Internet

Eine Wohnungssuchende bewarb sich unter Nennung ihres pakistanischen Vor- und Nachnamens mehrfach per Internetformular um einen Besichtigungstermin für eine der von einem Makler angebotenen Wohnungen. Auf sämtliche Anfragen erhielt sie eine Absage. Es seien keine Termine mehr verfügbar, hieß es. Weitere von ihr selbst oder auf ihre Veranlassung hin getätigte Besichtigungsanfragen unter ausländisch klingenden Namen blieben ebenfalls ohne Erfolg.

Von der Frau initiierte Anfragen mit identischen Angaben zu Einkommen, Berufstätigkeit und Haushaltsgröße unter den Namen „Schneider“, „Schmidt“ und „Spieß“ hatten hingegen Erfolg und führten jeweils zum Angebot eines Besichtigungstermins.

Die Frau erhob daraufhin Klage, mit der sie den Makler auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung sowie auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch nahm. Sie begründete dies damit, dass sie allein wegen ihrer ethnischen Herkunft keinen Besichtigungstermin erhalten habe und darin ein Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) liege.

Das Landgericht folgte der Ansicht der Klägerin und verurteilte den Makler zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3000 Euro sowie zur Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

Der BGH wies die Revision des Maklers zurück. Die Entscheidung des Landgerichts sei nicht zu beanstanden. Hier liege ein Verstoß gegen das in § 19 Abs. 2 AGG vorgesehene Verbot der Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft vor.

Die über das Internetangebot des Maklers abrufbaren, an die Öffentlichkeit gerichteten Wohnungsvermittlungsangebote fielen in den Anwendungsbereich des zivilrechtlichen Verbots der Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 AGG).

Das Berufungsgericht habe richtigerweise die von der Klägerin vorgetragene, unter verschiedenen Namen vorgenommenen Wohnungsgesuche gewürdigt und angenommen, dass die Ablehnung der unter nichtdeutschen Namen gestellten Gesuche in Zusammenschau mit dem Erfolg der unter deutschen Namen gestellten Gesuche ein hinreichendes Indiz für eine Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft darstelle.

Es entspreche auch der Vorstellung des Gesetzgebers, dass die in § 22 AGG genannten Indizien unter Zuhilfenahme sogenannter Testing-Verfahren erbracht werden können, bei denen etwa eine Vergleichsperson eingesetzt wird, um zu überprüfen, ob ein Verhalten gegenüber einer Person, bei der eines der in § 1 AGG genannten Merkmale vorliegt, gleichermaßen auch gegenüber der Vergleichsperson, bei der dieses nicht vorliegt, erfolge (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 47). Die Zulassung eines solchen Vorgehens zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten entspreche auch dem Ziel des Gesetzes, Benachteiligungen wegen eines unzulässigen Merkmals effektiv zu verhindern. Für ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen der Klägerin, etwa eine nicht ernsthafte Bewerbung mit dem Ziel, lediglich den formalen Status als Bewerberin zu erlangen, um Ansprüche nach § 21 AGG geltend zu machen, sei im Streitfall nichts ersichtlich.

Der mit der Auswahl potentieller Mieter betraute Makler sei Adressat des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots gemäß § 19 Abs. 2 AGG und schulde deshalb bei einer Verletzung dieser Norm den Ersatz materiellen und immateriellen Schadens nach § 21 Abs. 2 AGG.

Die Erstreckung der Haftung auf den Makler als Hilfsperson des Vermieters sei mit dem Wortlaut und der Systematik der Vorschriften vereinbar und entspreche dem Ziel des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes, Benachteiligungen etwa wegen der ethnischen Herkunft wirkungsvoll zu verhindern oder zu beseitigen.

Der Umstand, dass sich der Vermieter möglicherweise das Verhalten des Maklers zurechnen lassen müsse und dann ebenfalls hafte, stehe der Eigenhaftung des Maklers nicht entgegen.

Die vom Landgericht wegen erheblicher Schwere des Verstoßes zugesprochene Höhe des immateriellen Schadensersatzes von 3000 Euro sei revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Fazit: Ein Immobilienmakler schuldet eine Entschädigung, wenn er Wohnungssuchende wegen ihrer Herkunft benachteiligt.

Instanzen-Rechtsprechung

Hauswartkosten

Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hauswarts einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor, genügt ein schlichtes Bestreiten des Mieters. Dem Vermieter obliegt es in diesem Fall, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können.

*LG Berlin II vom 18.7.2025
– 63 S 285/24 –*

 Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte eine Nachzahlung für Hauswartleistungen. Der Mieter zahlte nicht. Es kam zum Prozess. Das Landgericht gab dem Mieter – in Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils – Recht. Die Streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung – so das Landgericht – genüge nicht den Anforderungen an eine formal wirksame Abrechnung. Ob eine Betriebskostenabrechnung die Voraussetzungen erfülle, die an ihre Wirksamkeit zu stellen seien, richte sich danach, ob der Mieter in der Lage sei, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen. Hiernach hätte der Vermieter im Rahmen der Umlage von Hauswartkosten die gem. § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB i. V. m. § 2 Nr. 14 BetrKV umlagefähigen Kosten einerseits und die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits nachvollziehbar aufschlüsseln müssen, so dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können.

Der Vermieter habe insgesamt 179,75 Euro für Hauswartleistungen umgelegt. In den Kosten des Hausmeisters waren pauschal folgende Aufgaben enthalten:

Durchführung kleinerer Reparaturarbeiten, Kontrolle technischer Anlagen und Ruhezeiten, Kontrolle und Abnahme von Handwerkerleistungen, Verkehrssicherung, Müllcontainerkontrolle und -ordnung. Diese umfassten zum Teil nicht umlagefähige Instandsetzungs- und Verwaltungstätigkeiten. Eine Aufschlüsselung der Kosten habe der Vermieter nicht vorgenommen. Für den Mieter sei nicht ersichtlich, welche Kosten der Hauswartstätigkeit gemäß der Regelung des § 2 Nr. 14 BetrKV von ihm zu tragen seien. Eine Nachprüfung sei ihm bei derart pauschalen Angaben schlicht nicht möglich.

Bei der Berechnung der umlegbaren Kosten sei der tatsächliche Zeitaufwand des Hauswarts für die jeweiligen Arbeiten entscheidend. Die Leistungsbeschreibung im Vertrag des Vermieters mit dem Hauswart sei hierbei ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten. Nichts anderes gelte, wenn hinsichtlich der Hausmeistertätigkeit eine Pauschalvergütung vereinbart sei. Auch in diesem Fall sei der tatsächliche Zeitaufwand des Hauswarts anzugeben, ggf. im Bestreitensfall vom Vermieter nachzuweisen.

Die Umlagefähigkeit der Kosten habe der Mieter zulässigerweise bestritten. Eine Konkretisierung durch den Vermieter sei nicht erfolgt und die Klageforderung somit nicht schlüssig dargelegt worden.

Das Amtsgericht habe zu Unrecht für die nicht umlegbaren Hauswarttätigkeiten einen pauschalen Abzug von 25 % vorgenommen. Die Schätzvorschrift des § 287 ZPO sei in der hiesigen Konstellation jedoch bereits nicht anwendbar.

Diese Norm komme zur Anwendung, soweit unter den Parteien die Höhe einer Forderung streitig sei und die vollständige Aufklärung aller hierfür maßgebenden Umstände mit Schwierigkeiten


verbunden sei, die zu der Bedeutung des streitigen Teiles der Forderung in keinem Verhältnis stünden.

Das sei hier nicht der Fall. Es sei nicht ersichtlich, dass die Ermittlung der Höhe der umlegbaren Kosten außer Verhältnis zu dem streitigen Teil der Forderung stehe. Der Vermieter hätte als Nachweis für die Tätigkeit des Hauswarts seine Stundenzettel oder sonstige Abrechnungen, aus denen sich der Umfang der Hauswarttätigkeit ergebe, vorlegen können. Beweisnot des Vermieters sei weder vorgetragen worden noch ersichtlich. Unter diesen Umständen erscheine es nicht sachgerecht, wenn der Mieter für die Beweisschwierigkeiten des Vermieters einstehen müsste.

Wärmelieferung

Verstöße gegen den Grundsatz der Kostenorientierung der Wärmelieferung liegen vor, wenn sich die verwendete Preisanpassungsklausel nicht hinreichend an den kostenmäßigen Zusammenhängen der Wärmeerzeugung im konkreten Fall ausrichtet. Dies erfordert, dass als Bemessungsgröße für die Erzeugung ein Indikator gewählt wird, der an die tatsächliche Entwicklung der Kosten des bei der Wärmeerzeugung überwiegend eingesetzten Brennstoffes ansetzt. Der Gasbörsen-Index „EGIX“ weist ausschließlich einen Durchschnittswert aus, der auf Erdgas beruht. Wird die Wärme jedoch nicht durch Erdgas erzeugt, sondern aus Deponiegas und Biogas, scheidet der „EGIX“ als Bemessungsgrundlage aus. Anderenfalls ist die Preisanpassungsklausel unwirksam.

*AG Schöneberg vom 16.12.2025
– 15 C 5156/24 –, mitgeteilt
von RA Frank Neutze*

 Langfassung im Internet

Das Mietobjekt wurde durch Nahwärme (auch „Wärmecontracting“

genannt) mit Biogas und Deponiegas versorgt.

Die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 sah eine Nachzahlung in Höhe von 6.481,12 Euro vor.

Angesichts dieser exorbitanten Nachzahlung verwundert es nicht, dass der Mieter eine gerichtliche Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Abrechnung erzwingen wollte. Und er hatte damit vor dem Amtsgericht auch Erfolg.

Die Vermieterin habe gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen – so das Amtsgericht –, weil sie nicht die Preiserhöhungen gegenüber der Fa. V. beanstandet habe. Der Vermieter dürfe nur solche Kosten auf die Mieter umlegen, die er auch schulde.

Die von der Fa. V. verwendeten Preiserhöhungsklauseln seien aber unwirksam.

Eine Klausel zur Erhöhung des Arbeitspreises (AP) im Wärmelieferungsvertrag sei nach § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV zwar grundsätzlich wirksam, sofern sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Wärme durch das Unternehmen (Kostenelement) als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtige (Marktelement) und die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und allgemein verständlich ausweise.

Das Kostenelement sei aber in der vorliegenden Preisanpassungsklausel nicht erfüllt, weil die Klausel als Bezugsgröße auf den Börsenindex „EGIX“ Bezug genommen habe, der Durchschnittswerte für Erdgas ausweise, in der Wohnanlage aber mit Deponiegas und Biogas geheizt werde.

Allerdings führe dies nicht dazu, dass insgesamt kein Arbeitspreis berechnet werden könne, sondern der jeweils vertraglich vereinbarte Wärmepreis (ohne die Erhöhungen) in Ansatz gebracht werden müsse.

Im vorliegenden Fall ergab die Neuberechnung des Amtsgerichts auf dieser Grundlage nur noch eine Nachzahlung in Höhe von 785,80 Euro.

Lärm aus der Nachbarwohnung (1)

Mit üblichen wahrnehmbaren Wohngeräuschen müssen die Mieter eines Mietshauses – wechselseitig – leben. Verursacht normales Laufen zur Nachtzeit aufgrund von quietschenden Dielen Lärm, rechtfertigt dies keine Einschränkung, da die freie Bewegung in der Wohnung von zentraler Bedeutung und sozial adäquat ist. Zum Kernbereich zählt insoweit, dass sich der Mieter unter normalem Laufen zur Toilette, in die Küche, in das Schlafzimmer oder in sonstige Räume bewegen darf – auch nachts.

AG Hamburg vom 2.8.2024 – 21 C 402/23 –

🔗 Langfassung im Internet

Lärm aus der Nachbarwohnung (2)

1. In Anlehnung an die TA-Lärm liegt die allgemein übliche Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, wobei die Rücksichtnahmepflicht zwischen 0.00 Uhr und 6.00 Uhr deutlich erhöht ist.

2. Regelmäßiges Duschen und Baden zur Nachtzeit von bis zu 60 Minuten, teilweise bis zu zwei bis drei Stunden mit regelmäßig wiederkehrenden Verhaltensweisen wie nächtlichem Staubsaugen und Möbelrücken, Türen- und Fensterschlagen sowie Streiten überschreitet das sozial adäquate Maß, das andere Bewohner eines Hauses im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme dulden müssen.

3. Ein solches Verhalten kann nach Abmahnung die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

AG Hamburg vom 11.2.2025 – 21 C 344/24 –

🔗 Langfassung im Internet

Verwertungskündigung

Das Bestandsinteresse der Mieterin überwiegt gegenüber dem Verwertungsinteresse des Vermieters, wenn er die Wohnung auch

unter Erhalt der Bausubstanz mit vertretbarem Aufwand in einen Zustand versetzen kann, der einer angemessenen Wohnraumversorgung entspricht. Eine angemessene Wohnraumversorgung ist nicht gleichzusetzen mit dem heutigen Komfort und Stand der (Neubau-) Technik, sondern meint die Versorgung mit nach Größe, Ausstattung und Miete für breite Schichten der Bevölkerung geeignetem Wohnraum.

AG Mitte vom 3.12.2025

– 9 C 5083/25 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis wegen angeblicher Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gekündigt.

Er wollte das Wohnhaus abreißen lassen. Es ging in diesem Verfahren unter anderem darum, dass der Vermieter den Abriss mit den unzumutbar hohen Kosten einer Sanierung des Gebäudes rechtfertigen wollte. Dazu berief er sich auf ein Gutachten zur Renditeberechnung, welches Modernisierungsmaßnahmen wie etwa das Erstellen von Aufzugsanlagen, die Errichtung von Balkonen und das Herstellen von Querlüftungsmöglichkeiten vorsah.

Solche Maßnahmen seien aber – so das Gericht – zur Erreichung einer angemessenen Wohnraumversorgung nicht erforderlich, die dafür in der Renditeberechnung angesetzten Kosten müssten nicht anfallen. Ein Zustand der Wohnung, der einer angemessenen Wohnraumversorgung entspreche, könne daher unter Erhalt der Bausubstanz sehr wohl mit vertretbarem Aufwand erreicht werden. Das Amtsgericht entschied deshalb zugunsten der Mieter wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Ausfall der Fernwärmeversorgung

Bleiben die Heizkörper in der Wohnung der Mieter kalt, weil der zwischen Vermieter und Versorgungsunternehmen geschlossene Vertrag zur Fernwärmeversorgung

gekündigt wurde oder dessen Laufzeit endete, ist die vermietetseitige Stellung von Elektroheizkörpern kein geeigneter Ersatz für eine ordnungsgemäße Fernwärmeversorgung. Die Mieter haben vielmehr einen Anspruch auf Inbetriebsetzung der Heizkörper.

AG Mitte vom 3.12.2025
– 9 C 5083/25 –, mitgeteilt von
RA Cornelius Krakau

🔗 Langfassung im Internet

Nachdem der zwischen dem bisherigen Fernwärmeversorger und dem Vermieter bestehende Vertrag unter zwischen den Parteien im Einzelnen streitigen Umständen über den 31.10.2025 hinaus nicht verlängert worden war, stellte der bisherige Fernwärmeversorger die Versorgung mit Fernwärme zum 4.11.2025 ein. Seit diesem Tage ließen sich die im Schlafzimmer und der Küche der streitgegenständlichen Wohnung befindlichen Heizkörper unstrittig nicht mehr erwärmen. Als Ersatz stellte der Vermieter Heizradiatoren zur Verfügung und bot zugleich mit Schreiben vom 30.10.2025 einen Mietnachlass in Höhe von 100,00 Euro an.

Das Amtsgericht sah hier einen Mietmangel vorliegen. Dabei sei ein Mangel i.d.S. im Ausgangspunkt als eine Abweichung von der Ist-Beschaffenheit zur Soll-Beschaffenheit der Mietsache zu verstehen.

Zwischen den Parteien stehe im Kern nicht im Streit, ob die Heizkörper in der streitgegenständlichen Wohnung funktionieren oder nicht – deren Funktionslosigkeit sei vielmehr unstrittig.

Streitig sei aus rechtlicher Sicht lediglich, ob der Vermieter seiner Pflicht zur ausreichenden Beheizung der streitgegenständlichen Wohnung genüge, wenn er bei Ausfall der zentralen Heizungsanlage (gleich aus welchem Grund) lediglich Elektroheizkörper aufstellt, anstatt die Heizanlage fachgerecht zu reparieren oder zu ersetzen. Dies sei jedoch zu verneinen.

Zum einen sei die streitgegenständliche Wohnung schlicht mit funktionierenden Heizkörpern vermietet worden, sodass diese auch den vertraglich geschuldeten Soll-Zustand darstellten. Gemäß dem Mietvertrag sei auch eine Fernwärmeversorgung vertraglich geschuldet, sodass letztlich nicht nur irgendein, sondern gerade das vertraglich geschuldete Heizsystem in Form einer Fernwärmeversorgung wiederherzustellen sei.

Elektroheizkörper hingegen seien kein geeigneter Ersatz für eine ordnungsgemäße Fernwärmeversorgung. Die Mieter hätten vielmehr einen Anspruch auf Inbetriebsetzung der Heizkörper.

Unabhängig von der seitens des Vermieters unter Beweis gestellten Frage, ob die Temperaturen in der Wohnung durch die Elektroheizkörper an sich das vertraglich geschuldete Maß erreichen könnten oder nicht, stellten diese schon aufgrund der erheblichen Mehrkosten keinen gleichwertigen Ersatz dar. Denn gerade aufgrund des erhöhten Stromverbrauchs könne der Betrieb von Elektroheizungen stets lediglich ein Provisorium darstellen, da ein Dauerbetrieb voraussichtlich zu dauerhaft unverhältnismäßig hohen Stromkosten führen würde. Hinzukomme der zusätzliche Platzverbrauch innerhalb der Wohnung.

Dies führe entgegen der Ansicht des Vermieters auch nicht zu einem unbilligen Kontrahierungszwang mit dem bisherigen Fernwärmeversorger. Wie er den Betrieb der in der streitgegenständlichen Wohnung befindlichen Heizkörper sicherstelle, bleibe vielmehr ihm selbst überlassen. Auch ein Überschreiten der sog. Obergrenze sei nicht hinreichend dargelegt.

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen können nicht wirksam auf den Mieter abgewälzt werden, wenn aus einer mietvertraglichen Klausel nicht hinreichend deutlich wird, dass die Fenster der Wohnung nur von innen zu streichen sind, da

die Formulierung „das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen“ sich nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster bezieht.

AG Schwerin vom 18.7.2025
– 14 C 19/25 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter argumentierte, dass die von ihm verwendete Mietvertragsklausel mit der gesetzlichen Definition der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) übereinstimme, und schon deshalb nicht unwirksam sein könne. Das Gericht hingegen hielt die Klausel für unwirksam, weil sie eben nicht mit dem Wortlaut in § 28 Abs. 4 II. BV übereinstimme.

So ergäben sich aus dem Satzbau und der Verwendung der Konjunktionen des § 16 des Mietvertrages folgende Zusammenhänge bei der Aufzählung:

- das Tapezieren,
- Anstreichen der Wände und der Decken,
- das Pflegen und Reinigen der Fußböden,
- das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen
- sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

Hingegen ergäben sich aus § 28 Abs. 4 II. BV folgende Zusammenhänge:

- nur das Tapezieren,
- Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Damit liege eine Überschreitung der zulässigen Abwälzung von Schönheitsreparaturen entsprechend der Begriffsbestimmung des § 28 Abs. 4 II. BV vor, was zur Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung führe.

Anmerkung:

Man sieht hier, wie der Unterschied zwischen „und“ und „sowie“ über Kosten in beträchtlicher Höhe entscheidet. Juristische Auslegungskunst macht's möglich!

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße

Akutberatung vormittags:


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

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do



16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

  Rathaus Spandau

Akutberatung vormittags:

Mo, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum 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 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



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 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

Achtung: Im Beratungszentrum
Hobrechtstraße findet freitags von
13 bis 15 Uhr bis auf weiteres keine
Akutberatung statt!

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

Achtung: am 2. Mai (Samstag) finden wie
gewohnt Beratungen statt.

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 Gewerbemitglied-
schaften, unsere Energie- und die Sozialbera-
tung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen
nur mit Termin!

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,

bmvm@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 SOZIALRECHT 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 Sozialhilfeempfangende.

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Unter ☎ 030-22626-187 ist ein Anrufbeantworter geschaltet, wir rufen Sie zurück.

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226260

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

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

HILFE ZUR WOHNUNGSABNAHME/-ÜBERNAHME

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermeninen 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 ☎ 030-78790060

■ 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 - 5950059
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

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 0099 0, Fax 030-490 0099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Niklas Hildebrandt, Raphael Thieme, Frau E. M.

- 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, Irene Kinne

- 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, Dieter Voigt

- 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, Michaela Steiner
Kontakt über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de

Neukölln

Bezirksleitung: Leonard Haas, Tobias Becker, Britta Grell
Kontakt: bmvm-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, Sebastian Bachmann, 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, Marie Schmidt, Mauricio 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, Bärbel Prothmann, 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: Carsten Wenzlaff, Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Manuel Katzer, Sigrid Dahm, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Sindy Krahl, 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

SPENDEN macht tierisch GLÜCKLICH



Der Tierschutzverein für Berlin finanziert seine Arbeit ausschließlich aus Spenden und ist Träger von Europas größtem Tierheim.

 rund 11 Millionen Euro
 Fixkosten pro Jahr
 180
 Mitarbeiter:innen
 mindestens 1.300 Tiere
 zur täglichen Betreuung
 durchschnittlich 2.700
 Vermittlungen im Jahr

Empfänger: Tierschutz Berlin
Bank für Sozialwirtschaft
IBAN: DE72 3702 0500 0001 0379 00



www.tierschutz-berlin.de/spenden



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

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

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

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

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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

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

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

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

3. Auflage, 5,90 Euro



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



**MieterMagazin digital –
schneller als die Post,
immer und überall**

**Ein
Klick.**



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

Jetzt umstellen – und sofort loslesen!

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

