



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

Juni
6/2026

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Berliner Mietspiegel 2026: Abbild des mietenpolitischen Zögerns

MIETRECHTSREFORM
Ursprünglicher Ent-
wurf verwässert

BUNDESBAUGESELLSCHAFT
Bezahlbarer Wohnungsba
u im großen Stil

HANSAVIERTEL
Die Gärten
von morgen

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



+1,5°

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

Wohnungs- und Mietenkataster:	
Entscheidender Schritt gegen Mietwucher	6
Illegaler Müll: Meld' den Trash	6
BMV-Delegiertenversammlung:	
Der Verein hat einen neuen Schatzmeister	7
„Berliner Gartenbrief“: Grüner Daumen per Mail	7
Wohnungssuche: Digital Schlange stehen	8
Heimstaden: Tricks mit dem Index	9
Buch: Die Energiewende sozial denken	9
Alte Abwendungsvereinbarung – neuer Eigentümer:	
Wie viel Modernisierung geht jetzt?	10
Wohnungsbauförderung:	
Rekordsumme verspricht Planerfüllung	10
Vonovia: Die Ermittlungen gehen weiter	11
Melanie Weber-Moritz im Präsidium der IUT	11
Suarezstraße 26:	
Giebelwand oder Grenz wand – das ist hier die Frage	12
Grundsicherung: Umgzugstendenz Stadtrand	12
Wohnkomplex Q 216: Viel Miete für wenig Platte	13
BUND-Recherche: Bauplatz-Alternativen	13

TITEL

Berliner Mietspiegel 2026:	
Abbild des mietenpolitischen Zögerns	14

HINTERGRUND

Bundesbaugesellschaft:	
Bezahlbarer Wohnungsbau im großen Stil	19
Pro & Contra:	
Muss man nächtlichen Kneipenlärm ertragen?	20
Hansaviertel: Die Gärten von morgen	21
LiMa Wohnhof:	
Die Architektur hat den Kontakt miteingeplant	22
Mietrechtsreform: Ursprünglicher Entwurf verwässert	24
Baugesetzbuch-Änderung:	
Kommt jetzt das Vorkaufsrecht zurück?	25
Aus Bürgergeld wird Grundsicherung:	
Druck und Angst statt Sicherheit	26

MIETRECHT

Rechtsprechung zum Berliner Mietspiegel	27
--	----

SERVICE

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



Der **Berliner Mietspiegel 2026** bildet die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt ab. Er weist aber auch auf die Defizite der Wohnungspolitik hin.



Vor 40 Jahren entstand in Kreuzberg der **LiMa-Wohnhof**, ein Gebäude-Ensemble, dessen Architektur den Kontakt der Bewohner:innen mit eingeplant hatte.



Dem Neubau Beine machen: Dafür unterzieht Bundesbauministerin Hubertz auch das **Baugesetzbuch** einem Relaunch.

Abbildungen:
Christian Muhrbeck, pa/Bernd Settnik/ZB
Titel: Christian Muhrbeck



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

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

Betr.: MieterMagazin 4/26, Seite 14, Jens Sethmann: „Kommt jetzt die Stadt für alle? – ‚Berlin autofrei‘ fordert die gerechte Nutzung des Straßenlands“

... hat im MieterMagazin nichts verloren

„Schuster bleib‘ bei deinen Leisten.“ Der umfangreiche fünfseitige Artikel über das Volksbegehren „Berlin autofrei“ ist sicherlich gut im MitgliederMagazin des ADFC aufgehoben. Aber im MieterMagazin hat so ein Artikel in diesem Umfang nichts zu suchen! Klar – man kann eine halbe Seite darüber informieren. Dann kann man aber auch eine halbe Seite zum Volksbegehren „Berlin werbefrei“ informieren. Gleichzeitig und neutral. „Berlin werbefrei“ hat ja noch einen Bezug zu dem Mieterproblem, dass eine Fassade mit großformatigen Werbetransparenten

zugehängt und beleuchtet wird. Das Thema „autofrei“ hat dagegen so gar nichts im MieterMagazin verloren! Bleiben Sie bitte beim Kernthema! K.M.

(Name ist der Redaktion bekannt)

Der Autoverkehr hat viele Bezüge zum Wohnen und Mieten. Wer möchte schon gerne im Erdgeschoss oder in einer Wohnung leben, die an einer vierspurigen Schnellstraße oder Geschäftsstraße, wie etwa der Hermannstraße liegt? Denken Sie an die enorme Lärmbelastung an kleinen und vor allem großen Berliner Straßen. Diese Lage wirkt sich auf das Wohngefühl aus und führt erwiesenermaßen zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Denken Sie auch an die Einordnung von ruhigen oder lauten Wohnlagen im Berliner Mietspiegel. Umgekehrt möchte verständlicherweise niemand, der ein Auto besitzt, weit von seiner Wohnung entfernt parken müssen. Auch Parkplatzprobleme sind mietrechtlich relevant – erwähnt seien die Stellplatzverträge. Wir haben uns nicht für oder gegen das Volksbegehren positioniert. Aber es ist unsere Aufgabe, zu informieren und aufzuklären. Übrigens spricht sich der Berliner Mieterverein auch schon seit langem für eine strengere Regelung der Werbeplakatierung an Wohngebäuden aus. Und

über das Volksbegehren „Berlin werbefrei“ hat das MieterMagazin in der Ausgabe 3/2026 berichtet. Die Redaktion

Die größere Gefahr zu Hause

Das MieterMagazin veröffentlichte unter der Überschrift „Haushaltsunfälle – Gefährlicher Frühjahrsputz“ in seiner Ausgabe 4/2017 den folgenden Text: „Wo sterben mehr Menschen: im Straßenverkehr oder im Haushalt? Auf den Straßen, würde man meinen – von tödlichen Verkehrsunfällen hört man schließlich jeden Tag in den Nachrichten. Zu Hause ist es dagegen gemütlich und sicher. Oder? Tatsächlich zeichnet die Statistik ein ganz anderes Bild: 9818 Menschen kamen laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2015 in Deutschland durch Haushaltsunfälle zu Tode – beinahe 800 mehr als im Vorjahr. Bei Verkehrsunfällen starben im selben Zeitraum 3578 Menschen. Die Chancen, durch einen tödlichen Unfall im eigenen Heim ums Leben zu kommen, stehen also ungleich höher.“

(www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0417/haushaltsunfaelle-gefaehrlicher-fruehjahrsputz-041726.htm)

Soll jetzt ein Volksentscheid auch die Haushaltsleitern begrenzen? Dipl. Ing. Bernd Michalski

IMPRESSUM

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

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

Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Carola Rönneburg · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, Peter Homann/Gegendruck · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde

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

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

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Wahnsinn am Hauptbahnhof

hat Melanie Piorecki dieses Bild eines Meeres von Elektrorollern genannt.

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

Wir trauern um Dr. Lieselotte Bertermann



Im 88. Lebensjahr ist Lieselotte Bertermann, unsere langjährige Leiterin der BMV-Bezirksleitung Lichtenberg, verstorben. Lilo, wie sie von allen genannt wurde, ist 1990 zu unserem Verein gestoßen. Auch mit dem Blick einer Volkswirtin hatte sie erkannt, wie aktiv Mieterrechte erkämpft werden müssen, damit die Menschen und die Stadt nicht unter die Räder von Investoreninteressen geraten. Im Bezirk Lichtenberg und darüber hinaus war sie eine respektierte und respektvolle Gesprächspartnerin. Den Beirat des Berliner Mietervereins hat sie durch ihre fundierten Beiträge mitgeprägt. Sie war hartnäckig, konsequent, manchmal auch für ihr Umfeld fordernd. Bisweilen hat sie die Grenzen ihrer eigenen Kräfte berührt. Im März 2023 hat sie sich letztmalig über das MieterMagazin gemeldet. Sie sei dankbar für die bereichernde Erfahrung im ehrenamtlichen Engagement beim Berliner Mieterverein. Vor allem wolle sie aber nochmals für ein ehrenamtliches Engagement im Verein und in ihrer Bezirksgruppe Lichtenberg werben. Auch wir sind dankbar. Für ihr Engagement. Wir freuen uns, sie kennengelernt zu haben. Wir werden dich, liebe Lilo, in Erinnerung behalten.

*Berliner Mieterverein – Vorstand – Bezirksleitung –
Geschäftsführung – MM-Redaktion*

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 17. Juni und
Mittwoch, 16. September 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)*

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

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

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

Das MieterMagazin online lesen



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

Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

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

Die Treffen finden statt:

- **In Charlottenburg-Wilmersdorf,**
Samstag, 13. Juni 2026, 14 bis 17 Uhr,
Haus der Nachbarschaft/Stadtteilzentrum im Volkspark Wilmersdorf, Straße am Schoelerpark 37, 10715 Berlin.
- **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.

Mieterberatung Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

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

Akutberatung ohne Termin

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!

WOHNUNGS- UND MIETENKATASTER

Entscheidender Schritt gegen Mietwucher

Die Berliner Senatskoalition will noch vor der Sommerpause die Grundlage für ein Wohnungs- und Mietenkataster schaffen. Es soll vor allem zur Bekämpfung von Wuchermieten dienen.

Eine „mietenpolitische Revolution“ verkündete SPD-Fraktionschef Raed Saleh nach der Einigung mit der CDU auf ein Wohnungs- und Mietenkataster. Alle Berliner Mietverhältnisse sollen zentral erfasst werden. Vermieter:innen würden verpflichtet, umfassende Angaben zu allen Wohnungen inklusive der aktuellen Miethöhe zu machen. Diese werden dann automatisch mit dem Berliner Mietpiegel abgeglichen. Zeigen die Daten eine Mietpreisüberhöhung von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, werden die Mietenden darüber informiert. Bei Verdacht auf strafbaren Mietwucher – mehr als 50 Prozent über dem ortsüblichen Mietpreis – kann das Wohnungsamt die Staatsanwaltschaft einschalten.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das Vorhaben als „einen entscheidenden Schritt für mehr Transparenz und für die bessere Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen“, so Geschäftsführerin Wibke Werner. „Nur wer die Begebenheiten auf dem Berliner Wohnungsmarkt kennt, kann zielgerichtet Steuerungsinstrumente einsetzen.“ Immer wieder werde die Ahndung von Gesetzesverstößen erschwert, weil man die Verantwortlichen nicht kennt. Nach Ansicht des BMV sollte das Kataster auch Leerstand sowie altersgerechte und öffentlich geförderte Wohnungen erfassen. Vermieterverbände reagieren entsetzt. „Bürokratiemonster mit Strafantrohungen sind offensichtlich auch weiterhin die einzige Idee, die die Politik regelmäßig aus der Motenkiste holen will“, sagt Carsten Brückner, Vorsitzender von Haus & Grund Berlin. Einen „beispiellosen Eingriff in die Privatsphäre von Vermietern und Mietern“ sieht der



Illustration: Julia Gandras

Überhöhte Mieten ließen sich mit dem Wohnungskataster leichter verfolgen

Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW). „Es geht nicht mehr um Transparenz, sondern um eine KI-Maschine, die den Generalverdacht gegen Vermieter automatisiert“, meint BFW-Berlin/Brandenburg-Vorstand Michael Kranz.

Der CDU-Fraktionsvorsitzende Dirk Stettner versucht zu beruhigen: Es beträfe nur „sehr, sehr wenige Vermieter“. Diverse Erhebungen zu Mietwucher in Berlin lassen jedoch anderes erwarten.

Jens Sethmann

ILLEGALER MÜLL Meld' den Trash ...



Die App „Trash Cam“ lässt sich im Google Play Store und im Apple App Store gratis herunterladen.

Alternativ kann auch die Website trash-cam.com genutzt werden.

Was tun im Fall der illegalen Müllablagerungen überall in Berlin? Der Senat setzt auf Abschreckung und eine Plakat-kampagne, die die seit Herbst deutlich erhöhten Strafen für Müllsünder:innen thematisiert. Einen anderen Ansatz verfolgt die App „Trash Cam“, die der Weddingger Tommy Holper programmiert hat – Motto: „Meld' den Dreck, dann isser weg“. Die Funktionsweise ist denkbar einfach: Man schießt ein Bild des Müllhaufens, das Smartphone ermittelt automatisch die GPS-Koordinaten des fotografierten Ortes. Im nächsten Schritt schickt man das Bild einfach ans Ordnungsamt. Das macht die App intuitiver nutzbar als „Ordnungsamt-Online“, die App der Berliner Ordnungsämter. Denn bei dieser muss der „Fundort“ noch manuell eingegeben werden. Dies schreckt so manchen ab – und sorgt dafür, dass manche Müllberge trotz Meldung noch lange erhalten bleiben. Die Hoffnung: Wenn durch die vereinfachte Nutzung mehr Menschen Müll melden, wird dieser schneller beseitigt. Ob sie sich erfüllt, wird sich zeigen. Praktisch: Auf einer Karte lassen sich gemeldete Orte und der aktuelle Bearbeitungsstand einsehen.

kb

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Der Verein hat einen neuen Schatzmeister

Die diesjährige Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins hat den Wirtschafts-Ingenieur Daniel Buchholz zum neuen Schatzmeister nachgewählt. Die Gastrednerin Greta Schabram von den Paritätischen referierte über „Wohnen und Armut“, und BMV-Vorstand und -Geschäftsführung blickten auf ein erfolgreiches Jahr 2025.

Fotos: Sabine Mittermeier



Die dreijährige Amtsperiode des jetzigen Vorstandes endet zwar erst im nächsten Jahr. Der Posten des Schatzmeisters war aber vakant geworden, nachdem die bisherige Schatzmeisterin Carla Dietrich zum Jahresende 2025 ausgeschieden war.



Mitglieder beraten. Der neue Schatzmeister gab zu bedenken, dass die durch die Beitragserhöhung und den Mitgliederzuwachs generierten Einnahmen mit Umsicht eingesetzt werden müssten, anderenfalls sei in nur wenigen Jahren eine erneute Beitragserhöhung absehbar. Das diesjährige Leitmotiv der Delegiertenversammlung lautete „Gegen die Wohnungsnot, für den gesellschaftlichen Zusammenhalt“. Dazu passte die Eröffnungsrede von Greta Schabram, Referentin für das Thema Wohnen beim Paritätischen Gesamtverband: Sie stellte die von ihrem Verband 2025/2026 erstellte Studie „Wohnen macht arm“ vor. Demnach sind, wenn man die Ein-

kommen um die hohen Wohnkosten bereinigt, berlinweit 919 000 Menschen von Wohnarmut betroffen – rund 300 000 Menschen mehr als im offiziellen Armutsbericht, der diese Kosten nicht berücksichtigt. Auch in diesem Jahr beschlossen die Delegierten zahlreiche wohnungspolitische Anträge. Allein zur Bekämpfung der Auswüchse von Eigenbedarfskündigungen fasste das „BMV-Parlament“ etliche Beschlüsse. Abgelehnt dagegen wurde der Antrag, der BMV möge einen gesonderten Fonds zugunsten aussichtsreicher Mietpreisbremsen-Prozesse einrichten. Begründung: Wer rechtzeitig in den BMV eintritt, ist automatisch rechtsschutzversichert. Sebastian Bartels

Die Diskussion und Abstimmung der wohnungspolitischen Anträge nimmt in der Versammlung traditionell einen breiten Rahmen ein

■ Anträge und Beschlüsse werden auf der Webseite des BMV veröffentlicht.

◀ Schatzmeister Daniel Buchholz wurde von BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner willkommen geheißen

Übergangsweise war Daniel Buchholz im März vom Beirat des BMV kommissarisch gewählt worden. Der 58-jährige Diplom-Wirtschaftsingenieur gehörte von 2001 bis 2021 dem Abgeordnetenhaus an. Er ist ein Kenner der Berliner Mieten-, Wohnungs- und Umweltpolitik und seit rund fünf Jahren sowohl beruflich als auch ehrenamtlich im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes tätig. Vorstand und Geschäftsführung konnten den rund 120 Delegierten gute Nachrichten aus dem Geschäftsjahr 2025 verkünden: Der BMV wuchs wie schon in den Vorjahren auch 2025, nämlich um 3,1 Prozent (im Vorjahr: 4,5 Prozent) und verzeichnete zum Jahresende einen Stand von 153 626 Mitgliederhaushalten. In den neun Beratungszentren wurden im Berichtszeitraum rund 80 000



„BERLINER GARTENBRIEF“ Grüner Daumen per Mail



Bild: KI-generiert

Der Berliner Gartenbrief lässt sich als kostenloser Newsletter über die Website des Pflanzenschutzamts Berlin bestellen:

www.berlin.de/pflanzenschutzamt/stadtgruen/beratung/freizeitgaertner

Unter der Adresse können auch alte Ausgaben eingesehen werden.

Welche Schädlinge befallen Zimmerpflanzen typischerweise? Warum sollte man auf torffreie Erde setzen? Und wie lassen sich Kleider- und Lebensmittelmotten bekämpfen? Diese und viele weitere Fragen beantwortet der Berliner Gartenbrief. Er wird ein- bis zweimal monatlich vom Pflanzenschutzamt Berlin erstellt und kann kostenlos digital abonniert werden. Im Vordergrund steht dabei praktische Hilfe: Hobbygärtner:innen erhalten Infos zu häufigen Problemen rund um die Pflanzengesundheit. Auf drei Seiten werden jeweils mehrere Themen behandelt, die auch immer bebildert sind – hilfreich, wenn man sich etwa nicht sicher ist, ob man es mit einem bestimmten Schädling zu tun hat. Viele der behandelten Themen richten sich an Menschen, die im (Klein-)Garten gärtner. Der Gartenbrief lohnt sich aufgrund der Themenauswahl aber auch für diejenigen, die auf dem Balkon Gemüse ziehen, im Hinterhof Blumen pflanzen oder Zimmerpflanzen versorgen. kb

WOHNUNGSSUCHE

Digital Schlange stehen

Schlange stehen für eine Mietwohnung ist in Berlin nichts Neues – digitales Schlängestehen aber schon. Das Internetportal Immoscout24 hat ein neues Angebot bekanntgegeben, das dies ermöglichen soll.

Wohnungssuchende können sich bei Immoscout24 auf eine digitale Warteliste setzen lassen. In eine Suchmaske werden gewünschter Stadtteil sowie Größe und Ausstattung der gesuchten Wohnung eingetragen. Wenn Vermietende dann neue Wohnungen eintragen, können sie die Warteliste nach geeigneten Kandidat:innen und den hinterlegten Kriterien durchsuchen – bevor die Wohnung auf der Plattform für alle öffentlich angezeigt wird.

Der Haken: Um die Funktion nutzen zu können, müssen Suchende das Bezahlmodell „Suchen+“ von Im-

moscout24 nutzen – und zwar in der zweit teuersten Option „Pro“, die bei einem Jahres-Abo monatlich mit rund 18 Euro zu Buche schlägt – kürzere Laufzeiten sind noch teurer. Immoscout24 schreibt, man könne nicht genau sagen, wie schnell Interessent:innen über die neue Funktion kontaktiert würden: „Da du dich unverbindlich auf eine Warteliste setzen lässt, kann es sehr unterschiedlich lange dauern, bis sich Vermieter:innen bei dir melden.“ Das Unternehmen nennt als Begründung für die neue Funktion, man wolle der Wohnungsvergabe unter der Hand entgegenwirken, die Suche transparenter gestalten und so mehr Chancengleichheit schaffen. Davon profitiert aber nur, wer in der Lage und bereit ist, den hohen Beitrag dafür zu bezahlen. Das Gleiche gilt für eine weitere neue Funktion



Illustration: Lisa Smith

Wie im richtigen Leben: Wann man am Ende der Warteschlange ankommt, weiß keiner

des Immoscout-Angebots: die Teilnahme an einem Netzwerk, in dem Mieter:innen vor dem Umzug ihre Wohnung einstellen können und ihrerseits Zugriff auf andere Wohnungen in diesem Netzwerk erhalten.

Katharina Buri

Anzeige

OHNE BLEIBE

Recht auf Wohnen als politischer Auftrag

Podiumsdiskussion mit Politiker*innen und Expert*innen

1.7., 20:00 / HAU2



RECHT AUF WOHNEN

Wohnungslosigkeit verstehen

Tischgespräche mit Berliner Initiativen und Expert*innen

4.7., 13:00 / HAU2



HAU

Im Rahmen des Festivals "Berlin bleibt! #5"

✓ DIALOG / Eintritt frei / Anmeldung unter tickets@hebbel-am-ufer.de erbeten

HAU2 / Hallesches Ufer 34, 10963 Berlin

→ www.hebbel-am-ufer.de

HAUPT
STADT
KULTUR
FONDS

HEIMSTADEN

Tricks mit dem Index

Der Wohnungskonzern Heimstaden erhöht Mieten auf Grundlage unzulässiger Indexmietklauseln. Bei Widerspruch versucht das Unternehmen, den Mieter:innen neue Indexmietvereinbarungen unterzubeln.

Foto: Christian Muhrbeck



Wenn es Ärger mit Heimstaden gibt, dreht es sich meistens um Geld

Es geht um 130 Häuser mit rund 3000 Wohnungen, die Heimstaden vom Vorbesitzer „GMRE/Gabriel International“ übernommen hat. Der alte Vermieter hatte in seinen Mietverträgen eine unzulässige Formulierung zur Indexmiete verwendet. Danach durfte die Miete in Höhe der Inflationsrate angehoben werden, aber es gab keine Vereinbarung darüber, dass sie bei einem Rück-

sein zu lassen und uns Mieter:innen nicht weiter zu täuschen!“, schreibt „Stop Heimstaden“.

Das Wohnungsunternehmen verteidigt sein Vorgehen als „Korrekturen“, die auch im Sinne der Mieter:innen seien: „Erkennen wir in Verträgen, die von Voreigentümern geschlossen wurden, unwirksame Passagen oder andere Mängel, so hat Heimstaden das größte Interesse daran, diese zu heilen und Rechtssicherheit für beide Seiten herzustellen“, erklärt Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch.

„Stop Heimstaden“ hat in allen betroffenen Häusern Flugblätter verteilt, mit denen man die Mieter:in-

nen nicht nur auf die fehlerhafte Vertragsformulierung hinweist, sondern auch auf die Möglichkeit, die Mieten zurückzufordern, die auf dieser Grundlage erhöht worden sind. Das geht bis drei Jahre rückwirkend. Motto der Aktion: „Wir machen unseren Mietendeckel selbst und senken massenhaft die Miete.“

Indexmieten können bei hohen Inflationsraten sprunghaft ansteigen – ohne Kappungsgrenzen. Sie sind nicht nur für die direkt Betroffenen nachteilig. Sie gehen auch in den Mietespiegel ein und tragen so zum Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete bei. *Jens Sethmann*

■ Initiative „Stop Heimstaden“:
www.stopheimstaden.org



Foto: Peter Homann/Gegendruck

gang der Lebenshaltungskosten auch gesenkt werden kann. Damit ist die Indexmietvereinbarung insgesamt ungültig. Stattdessen gilt das für Mieter:innen vorteilhaftere normale Vergleichsmietensystem, in dem Mieterhöhungen in der Regel mit dem Mietspiegel begründet werden.

Die Initiative „Stop Heimstaden“ berichtet, dass der Konzern Widersprüche gegen die ungültige Klausel akzeptiert, den Mieter:innen dann aber eine neue, rechtskräftige Indexmietvereinbarung zur Unterschrift vorlegt. Es wird davor gewarnt zu unterschreiben, weil dann die Indexmiete unanfechtbar wird. „Wir fordern von Heimstaden, endlich den miesen Trick mit den Vertragsnachlässen einer neuen Indexklausel

BUCH

Die Energiewende sozial denken



Gerd Schölller: *Unter Hochspannung. Schluss mit dem Gerede – so lösen wir Deutschlands Energiekrise.* oekom Verlag, München, 2025, 24 Euro

Wie kann die Energiewende gelingen? Das fragt Solar-Unternehmer Gerd Schölller in einem aktuellen „Spiegel“-Bestseller, dessen Titel nicht weniger als die Lösung der Energiekrise verspricht. Einige seiner Kernthesen: Wirtschaftliches Wachstum und Klimaschutz müssen in Einklang gebracht werden. Ein neues Verständnis von Digitalisierung ist nötig. Und: Ohne Verkehrswende auch keine Energiewende. Auf die Herausforderung der energetischen Sanierung hat Schölller eine überraschende Antwort: Den breiten Umstieg auf Wärmepumpen bei gleichzeitig hoher Produktion erneuerbarer Energien. Wie schon in der DDR könne man dann „auch mal zum offenen Fenster rausheizen“, weil es preislich nicht mehr so sehr darauf ankäme. Er appelliert zudem, CO₂ nicht zu verteuern, sondern dessen Einsparung massiv zu fördern. Auf diese Weise hätten beispielsweise Vermieter:innen einen echten Anreiz, Energiekosten zu reduzieren, statt diese an ihre Mieter:innen weiterzureichen. Schölllers Fazit: „Die Klimafrage und die soziale Frage müssen zusammengedacht werden.“

kb

ALTE ABWENDUNGSVEREINBARUNG – NEUER EIGENTÜMER

Wie viel Modernisierung geht jetzt?

Bei den 180 Mieter:innen eines Häuserensembles im Wedding weicht die Freude über eine Abwendungsvereinbarung aus dem Jahr 2021 einem Schock.

Es sah einigermaßen gut aus für die Mieter:innen in der Reinickendorfer Straße und der Maxstraße, nachdem der Bezirk Mitte 2021 mit dem Käufer ihrer Häuser eine Abwendungsvereinbarung geschlossen hatte. Fünf Jahre später kam nun ein Schreiben, das alle schockiert. Eine neue Eigentümerin, die luxemburgische Gesellschaft T2G PropCo 1Sàrl, kündigte über ihre Hausverwaltung energetische Modernisierungen und Mietsteigerungen an. „Es geht um Erhöhungen von bis zu 380 Euro pro Monat“, sagt Sebastian Bachmann, einer der Bewohner. „Das können wir uns nicht leisten.“

Die Hausgemeinschaft steht im Kontakt mit dem Bezirk. Ihre Hoffnung:

Er soll untersuchen, ob die angekündigten Modernisierungsarbeiten nicht Instandhaltungsarbeiten sind, die nicht auf die Mieter:innen umgelegt werden dürfen. „Es wäre auch zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen wirklich gesetzlich vorgeschrieben sind – nur solche sind laut Abwendungsvereinbarung umlegbar“, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels. Er weist auch darauf hin, dass von den Kosten der Modernisierung auf jeden Fall unterbliebene Ausgaben für Instandsetzungen abzuziehen wären. Misslich sei, dass neue Käufer:innen nicht automatisch an die Abwendungsvereinbarung gebunden seien, sondern nur dann, wenn die Verpflichtung im Grundbuch eingetragen ist. Bartels: „Wir raten den Betroffenen, den genauen Wortlaut der Abwendungsvereinbarung beim Bezirksamt abzufordern und auch ins Grundbuch zu schauen.“

Menschen mit geringem Einkommen können innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Modernisierungsankündigung den Einwand einer finanziellen Härte er-



Foto: Initiative Maxgärten

heben. Im Fall der Mieter:innen aus der Reinickendorfer Straße und der Maxstraße hat das bereits die Hälfte getan.

Carola Rönneburg

Eine alte Abwendungsvereinbarung wiegte die Maxgärten-Besitzer:innen in trügerischer Sicherheit

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Rekordsumme verspricht Planerfüllung

■ Geschäftsbericht 2025 der IBB-Gruppe: www.ibbgruppe.de/gb2025



Fotos: Christian Muhrbeck

Die Neubauförderung ist der größte Posten im IBB-Etat

Die landeseigene IBB hat im letzten Jahr 3,1 Milliarden Euro an Fördergeldern ausgereicht. Der größte Einzelposten ist der Wohnungsneubaufonds mit 1,3 Milliarden Euro – 10 Prozent mehr als 2024. Mit dieser Rekordsumme wird der Bau von 5175 Wohnungen gefördert. Wirtschaftsministerin Franziska Giffey (SPD) nennt das bei der Vorstellung des IBB-Geschäftsberichts „ein starkes Signal für die soziale Gerechtigkeit in unserer Stadt“.

Das seit 2022 geltende Ziel von 5000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr wurde damit erstmals erreicht – zumindest bei den Förderzusagen. Mit der Fertigstellung dieser Wohnungen ist in zwei bis drei Jahren zu rechnen. Seit dem Berliner Wiedereinstieg in die Wohnungsbauförderung im Jahr 2014 hat die IBB den Bau von insgesamt 30679 geförder-

ten Wohnungen bewilligt. Davon wurden bis Ende 2025 genau 15848 fertiggestellt. In Zusammenhang mit den geförderten Wohnungsbauprojekten wurden weitere 27055 frei finanzierte Wohnungen geplant. Für die geförderten Wohnungen gilt eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Einziehen dürfen nur Haushalte, deren Einkommen in den gestaffelten Grenzen eines Wohnberechtigungsscheins liegt.

Jens Sethmann



Wirtschaftsministerin Franziska Giffey (SPD): „Ein starkes Signal für die soziale Gerechtigkeit in unserer Stadt“

Im Jahr 2025 hat die Investitionsbank Berlin (IBB) die Förderung für den Bau von 5175 Sozialwohnungen bewilligt. Damit wurde das vor vier Jahren ausgegebene Ziel erstmals erreicht.

Die Ermittlungen gehen weiter

Nachdem Anfang des Jahres Vonovia-Manager wegen Korruption zu Haftstrafen verurteilt wurden, laufen die Ermittlungen weiter. Vonovia bestreitet, dass Mieter:innen geschädigt wurden, doch die Überprüfung dieser Behauptung ist schwierig.

Am 9. Januar 2026 urteilte das Landgericht Bochum gegen zwei ehemalige Mitarbeiter eines Tochterunternehmens der Vonovia SE sowie gegen zwei Mitarbeiter eines Handwerksbetriebs wegen Betrugs, Bestechlichkeit und Steuerhinterziehung (Az. 6 KLS 2/25). Laut Oberstaatsanwaltschaft wird weiterhin gegen rund 50 Personen ermittelt, und es gebe eine „Masse an weiteren Taten“.

Im Zentrum der Ermittlungen standen bisher „Luftrechnungen“ in Höhe von rund 198000 Euro – angebliche Planungskosten, denen keine reale Gegenleistung gegenüberstand. Zugleich flossen über einen längeren Zeitraum Schmiergelder, um bei der Vergabe von Aufträgen bevorzugt berücksichtigt zu werden und sich wirtschaftliche Vorteile zu sichern. Laut Urteil wurden die Rechnungen im Rahmen eines Modernisierungsprojekts abgerechnet. Brisant ist dies, weil die anfallenden Modernisierungskosten nach geltendem Mietrecht umgelegt werden können und sich dadurch auf die Miethöhe auswirken. Sollten die „Luftrechnungen“ tatsächlich in die umlagefähigen Kosten eingeflossen sein, kämen neben dem Unternehmen auch Mieter:innen und staatliche Fördermittelgeber als Geschädigte in Betracht. Vonovia hatte demgegenüber 2023 erklärt, dass keine Schäden für Mieter:innen entstanden und Untersuchungen durch Prüfinstitutionen beauftragt worden seien. Deren Ergebnisse sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Für Mieter:innen bleibt die Frage nach der Kostentransparenz zentral,



Illustration: pa/dieKLEINERT

da die Belegeinsicht von Vonovia oft erschwert wird, insbesondere bei Abrechnungen von Kosten konzerninterner Gesellschaften. Der Korruptionsfall zeigt daher nicht nur individuelles Fehlverhalten auf, son-

dern auch strukturelle Schwächen bei Kontrolle und Umlage von Kosten und lässt offen, ob Mieter:innen finanziell belastet wurden oder künftig belastet werden könnten.
Stefan Klein

Melanie Weber-Moritz im Präsidium der IUT



Foto: DMB

Weitere Informationen: www.iut.nu

Auf der Jubiläumskonferenz der Internationalen Mietervereinigung (International Union of Tenants/IUT), die im Mai in Malmö und Kopenhagen stattfand, wurde die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes (DMB), Melanie Weber-Moritz (rechts im Bild), zur Vizepräsidentin der IUT gewählt. Im Amt bestätigt wurden die IUT-Präsidentin Marie Linder (Mitte) aus Schweden sowie die zweite Vizepräsidentin Saskia Bolten (links) aus den Niederlanden. In diesem Jahr feiert die IUT ihr 100-jähriges Bestehen. Sie repräsentiert 80 Mitgliedsorganisationen aus 52 Ländern weltweit. Die Konferenz stand im Zeichen wachsender Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten: Rund 150 Millionen Menschen in Europa leben zur Miete, während steigende Mieten, hohe Energiekosten und unzureichende Mieterrechte die soziale Lage vieler Haushalte verschärfen. Mit diversen Maßnahmen will die Internationale Mietervereinigung die Wohnungskrise in Europa bis 2030 überwinden.
dmb

SUAREZSTRASSE 26

Giebelwand oder Grenzwand – das ist hier die Frage

Seitdem das Nachbarhaus abgerissen wurde, sind bei den Mieter:innen der Suarezstraße 26 in Charlottenburg die Heizkosten in die Höhe geschneit, denn die Giebelwand war zur Außenwand geworden. Haben sie ein Recht auf Ausgleich?

Der Abriss der Suarezstraße 24 – ein Mietshaus mit 30 bezahlbaren Wohnungen – war höchst umstritten – letztendlich wurde er vom Verwaltungsgericht zugelassen. Seit Anfang 2025 steht die Suarezstraße 26 nun ohne das schützende Nachbargebäude da. Logische Folge: Der Heizverbrauch hat sich enorm erhöht. Rechtlich gesehen ist es zunächst einmal so, dass der Vermieter nur den Zustand schuldet, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes den Regeln der Baukunst entsprochen hat. Gedämmte Außenwände waren in den 1960er Jahren noch nicht vorgeschrieben. Gleichwohl geht aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hervor, dass ein Eigentümer, der ein an eine gemeinsame Giebelmauer angebautes Haus abreißt, für eine ausreichende Feuchtigkeitsisolierung Sorge tragen muss (BGH vom 18. Februar 2011 V ZR 137/10). Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um eine so genannte halbscheidige Giebelwand handelt (auch Nachbarwand oder Kommunmauer genannt). Sie steht exakt auf der Grundstücksgrenze und gehört beiden Eigentümer:innen gemeinschaftlich. Eine Grenzwand dagegen steht komplett auf einem Grundstück. Um welche Art es sich im Fall Suarezstraße verhält, lässt sich ohne Einsicht in die Baupläne nicht sagen.

Einen Anspruch auf Mietminderung hält man beim Berliner Mieterverein bei beiden Konstellationen für möglich, wie Geschäftsführer Sebastian

Bartels erklärt: „Bei der Mietminderung kommt es ja nicht darauf an, ob der Eigentümer für irgendetwas verantwortlich ist, sondern nur darauf, dass der Istzustand der Wohnung negativ vom vertraglichen Sollzustand abweicht. Das wären hier die

nach dem Abriss entstandenden hohen Heizkosten“.

Für das Eckgrundstück Suarezstraße 24/25 ist ein achtgeschossiger Neubau mit 57 Wohnungen geplant. Der Bauantrag wird derzeit geprüft.

Birgit Leiß



Fotos: Sabine Mittermeier

Das an die linke Giebelwand angrenzende Gebäude wurde abgerissen – zum Leidwesen der im Nachbarhaus wohnenden Mieter:innen

GRUNDSICHERUNG

Umzugstendenz Stadtrand



Weitere Informationen unter:
[statistik.arbeitsagentur.de](https://www.statistik.arbeitsagentur.de)

Über 430 000 Berliner:innen sind sogenannte Regelleistungsberechtigte, also auf staatliche Unterstützung angewiesen. Im Bezirk Mitte, in dem nicht nur der Gendarmenmarkt, sondern auch der Leopoldplatz liegen, ist die Quote besonders hoch. 58 103 Personen (Stand: November 2025) sind beim dortigen Jobcenter registriert, ein gutes Drittel davon Kinder und Jugendliche. „Angesichts von hohen und steigenden Wohnkosten und nicht leistbaren Neuvertragsmieten wächst der Druck auf Bürgergeld-Empfänger:innen, in andere Bezirke auszuweichen“, sagt der Grünen-Abgeordnete Taylan Kurt und hat deshalb eine schriftliche Anfrage an den Senat gestellt. Wer und aus welchem Grund gezwungen ist, umzuziehen, ließ sich so nicht feststellen, weil Daten fehlen. Allerdings förderte Kurts Anfrage zutage, welche Bewegungen es bei den Ab- und Anmeldungen innerhalb der Jobcenter gibt. Laut einer Erhebung der Bundesagentur für Arbeit wechselten zwischen November 2023 und Dezember 2024 immerhin 1152 Personen vom Jobcenter Mitte zu anderen Jobcentern, knapp ein Jahr später waren es bereits 1914 Personen. Berlinweit verzeichnen die meisten Neuzugänge – absteigend verteilt – die Jobcenter der Bezirke Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf, gefolgt von Spandau.

cr

BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels hält einen Mietminderungsanspruch für möglich



WOHNKOMPLEX Q 216

Viel Miete für wenig Platte

Für den Umbau eines leerstehenden Verwaltungsgebäudes zu einem Wohnhaus in der Frankfurter Allee 216 gab es 2012 von allen Seiten Lob. Man wolle für Menschen mit wenig Geld „Discount-Wohnungen“ anbieten, erklärten die beiden Investoren damals. Doch von günstigen Mieten kann im „Q216“ keine Rede sein.

Foto: Sabine Mittermeier



Der Umbau des Plattenbaus in der Frankfurter Allee 216 ist 2012 mit vielen Vorschusslorbeeren versehen worden – jetzt stehen die Eigentümer unter Beschuss

Rund 450 kleine Apartments gibt es in dem neugeschossigen Plattenbau in Lichtenberg. 524 Euro warm kostet eine 25 Quadratmeter große Wohnung, 35 Quadratmeter sind für 695 Euro zu haben. „Zu viel“ finden die Mieter:innen, zumal es zahlreiche Missstände gibt: von einer nicht erreichbaren Hausverwaltung über defekte Türen bis hin zu Kakerlaken im Flur. Unterstützt von der Mieter*innengewerkschaft Berlin begannen sie 2024, sich zu organisieren. Direkte Gespräche mit den beiden Eigentümern verliefen zunächst konstruktiv, wurden dann aber wegen „abenteuerlicher Rechtsauffassungen“ vom Vermieter abgebrochen. Ein geplantes Hauspicknick wurde per Anwalt verboten.

Hauptkritikpunkt sind die hohen Mieten. Mehr als 50 Rügen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse wurden inzwischen bei der Hausverwaltung abgegeben. Sechs Klagen wurden eingereicht. „Das ist ein großer Erfolg und war nur durch unser gemeinsames Vorgehen möglich“, sagt eine Mieterin. Selbst wenn man nicht das Baujahr 1979,

sondern das Jahr des Umbaus (2012) zugrunde legt – das entspricht der Rechtsprechung – ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach Überzeugung der Hausgemeinschaft weit überschritten. Sie dürfte nach ihren Berechnungen bei 11 bis 13 Euro netto pro Quadratmeter liegen. Presseberichten zufolge hält die Eigentümerfirma „Ulrich & Lakomski Real Estate GmbH & Co. KG“ den obersten Spannenwert im Mietspiegel von

16,75 Euro für gerechtfertigt. Auf eine Anfrage des MieterMagazin wurde nicht reagiert. Ein weiterer Stein des Anstoßes ist, dass die Wohnungen im Durchschnitt offenbar 10 Prozent kleiner sind als im Mietvertrag angegeben. Hauptforderung der Mieterschaft ist daher die Senkung der Kaltmiete sowie die Anpassung der Warmmiete an die tatsächliche Wohnungsgröße. *Birgit Leiß*

■ Website der Hausgemeinschaft: mg-berlin.org/vernetzungen/q216

BUND-RECHERCHE Bauplatz-Alternativen



Neun derzeit geplante Berliner Bauprojekte sollen auf grünen Flächen entstehen, zum Beispiel auf dem Gebiet des Emmauswaldes in Neukölln oder der Elisabethaue in Blankenfelde – nach Ansicht der Umweltschutzorganisation BUND der falsche Weg. Diese Flächen würden für den Klima-, Arten- und Grundwasserschutz gebraucht. Der Berliner Landesverband des BUND hat deshalb den Stadtplaner Tilo Schütz mit einer Recherche beauftragt, wo stattdessen gebaut werden könnte. Schütz suchte dafür nach Grundstücken, die ohnehin schon versiegelt sind. Er stieß dabei vor allem auf riesige Discounter-Hallen und ihre überdimensionierten Parkplätze, aber auch auf Autohandelsflächen und Straßenland. Anschaulich mittels Luftaufnahmen dargestellt, präsentiert er nun in einem Dossier jene Standorte, an denen immerhin 8510 Wohneinheiten entstehen könnten. Jeweils gut angebunden an den öffentlichen Nahverkehr, befinden sie sich überwiegend in der Nähe der gefährdeten grünen Flächen. Das ist sehenswert – auch für alle, die einmal mit den Augen eines Stadtplaners auf Berlin blicken möchten.

cr



„Bauprojekte auf grünen Flächen? Vorschläge für umweltgerechte Alternativstandorte“, online unter: www.bund-berlin.de/service/publikationen/detail/publication/bauprojekte-auf-gruenen-flaechen-vorschlaege-fuer-umweltgerechte-alternativstandorte

Mit Unterstützung der Mieter*innengewerkschaft wurden Gespräche organisiert, die aber von der Vermieterseite abgebrochen wurden



Foto: Mieter*innengewerkschaft

Seit dem 28. Mai gilt der neue Berliner Mietspiegel 2026. Im Vergleich zum vorherigen stieg der Mittelwert der gesamten Erhebung von 7,21 Euro auf 7,71 Euro pro Quadratmeter. Das sind 6,9 Prozent oder ein auf ein Jahr berechneter Anstieg von 3,45 Prozent. Nach der relativ moderaten Erhöhung vor zwei Jahren ist das wieder ein stärkerer Schub. Im

Detail ist die Entwicklung nicht einheitlich. Besonders die stark gefragten kleinen Wohnungen und Neubauwohnungen sind deutlich teurer geworden. Die ausgewiesenen oberen Spannwerte machen einen großen Sprung und lassen weitere kräftige Mieterhöhungen befürchten. Der neue Mietspiegel ist aber nicht nur ein Spiegel der Gegebenheiten im Berliner Mietpreisgefüge, er bildet auch deutlich die Folgen der unzureichenden Miet-

politik der letzten Jahre ab und veranschaulicht, dass es bessere Regulierungen bei der Mietpreisbremse, bei befristeten und möblierten Vermietungen, bei Indexmieten und Mietwucher braucht – und dass die Regeln auch beherzt durchgesetzt werden müssen.



Kreuzberger
Gründerzeit-Altbau,
Marzahner Plattenbau,
Spandauer
Neubausiedlung

Der Berliner Mietspiegel ist uneinheitlich wie selten zuvor, spiegelt aber insgesamt, was auf dem Wohnungsmarkt passiert“, fasst Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV), zusammen. Während Angebotsmieten seit Jahren immer neue Rekordhöhen erklimmen, Indexmieten um sich greifen und die Umgehung der Mietpreisbremse weiterhin Alltag ist, verblasst gleichzeitig der dämpfende Effekt des 2021 gekippten Berliner Mietendeckels.

In der größten Baualtersklasse, den bis 1918 bezugsfertigen Altbauten,

zogen die ausgewiesenen Mieten auch im neuen Mietspiegel wieder überdurchschnittlich an. Die Mittelwerte stiegen in vielen Fällen um mehr als einen Euro – im Schnitt liegen sie jetzt bei 8,57 Euro pro Quadratmeter. Die oberen Spannwerte sind inzwischen durchweg zweistellig. Die Unterschiede von einfacher, mittlerer und guter Wohnlage sind bei den Altbauten vergleichsweise gering.

Stärker als bisher gingen die Mieten der Baujahre 1965 bis 1972 nach oben – im Schnitt um 8,1 Prozent. Im Mittel liegt die Miete hier aber



Berliner Mietspiegel 2026: Abbild des mietenpolitischen Zögerns

Fotos: Christian Muhrbeck

noch bei vergleichsweise günstigen 6,69 Euro. Das lässt sich damit erklären, dass viele Sozialwohnungen aus dieser Zeit jüngst aus der Bindung gefallen sind und nun mit erhöhten Mieten in die Statistik eingehen.

In Neubauten ab 2020 extreme Miethöhen

Mit noch etwas niedrigeren Mieten und geringen Steigerungsraten stehen die zwischen 1973 und 1990 in den Ostbezirken gebauten Wohnungen heraus. Dies ist die einzige Baualtersklasse, in der es noch Mittelwerte unter 6 Euro gibt und auch der obere Spannenwert bei allen Wohnungsgrößen unter 10 Euro bleibt. Der Grund liegt offensichtlich darin, dass ein Großteil der „Ost-Platten“

von landeseigenen Unternehmen und von Genossenschaften vermietet wird.

Bei den drei Baualtersklassen zwischen 2002 und 2019 bleibt die prozentuale Steigerung unter dem Durchschnitt. Allerdings sind die Mieten hier schon sehr hoch. In den Baualtersklassen ab 2010 gibt

es jetzt selbst in einfacher Wohnlage keine Mittelwerte unter 10 Euro mehr. Die oberen Spannenwerte liegen durchgängig über 15 Euro.

Die Mieten der allerneuesten Häuser ab Baujahr 2020 haben bislang ungekannte Höhen erreicht. Die Durchschnittsmiete ist hier um 21,3 Prozent auf 16,92 Euro gestiegen. Die

Foto: Christian Muhrbeck



Kreuzberger Sozialbauten der 70er und 80er Jahre

In nach 2014 ▶ gebauten Wohnungen (hier: Europacity) gilt die Mietpreisbremse nicht – die Folge sind extreme Miethöhen



Foto: BMV

„Der Mietspiegel ist uneinheitlich wie selten zuvor“: Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV)

obere Spanne liegt größtenteils über 20 Euro. Der Spitzenwert von 27,84 Euro übertrifft die Höchstmarke des letzten Mietspiegels von 24,74 Euro nochmal deutlich. „Diese Mieten sind darauf zurückzuführen, dass die Mietpreisbremse auf den Neubau keine Anwendung findet“, erläutert BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Bei allen ab Oktober 2014 fertiggestellten Wohnungen können legal Mieten verlangt werden, die mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Solche schwindelerregenden Werte zeigen auch, dass der freifinanzierte Neubau die Wohnungsnot der Normalverdienenden nicht lösen kann.

Kleine Wohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern haben sich stärker verteuert als große. „Sie werden vermutlich nach dem stark zunehmenden Modell des vorübergehen-



Fotos: Christian Muhrbeck

Kleine Wohnungen haben sich laut Mietspiegel stärker verteuert als große – auch die Vermietung von kleinen Wohnungen im möblierten Zustand verengt und verteuert das Angebot

den Gebrauchs vermietet“, vermutet Wibke Werner. Dieses Muster zur Umgehung der Mietpreisbremse wirkt sich preistreibend aus. Vorwiegend in Einzimmerwohnungen findet auch die ebenso inflationäre möblierte Vermietung statt. Im Mietspiegel werden diese Mieten



Foto: Christian Muhrbeck

allerdings ohne Möblierungszuschlag erhoben.

Ein schon im vorherigen Mietspiegel beobachteter Trend setzt sich auch im Mietspiegel 2026 fort: Bei fast allen Baualterklassen, Wohnlagen und Wohnungsgrößen ziehen die oberen Spannenwerte davon, obwohl nach wie vor nur eine Drei-Viertel-Spanne abgebildet wird: Von den erhobenen Daten bleiben die jeweils niedrigsten und höchsten 12,5 Prozent als extreme Ausreißerwerte unberücksichtigt. Dennoch wird der Abstand zwischen Mittel- und Oberwert immer größer. Bei den Altbauten beträgt dieser Abstand teilweise mehr als vier

Breitere Spannen zwischen Mittel- und Oberwert

Euro, bei Neubauten bis zu acht Euro. Das eröffnet bei gut ausgestatteten Wohnungen große Mieterhöhungsspielräume. Im Extremfall kann ein einziges wohnwerterhöhendes Merkmal den Ausschlag dafür geben, dass die zulässige Miete um ganze 1,60 Euro pro Quadratmeter in die Höhe springt. „Besorgniserregend“ findet Wibke Werner diese Entwicklung: „Da es für die Zulässigkeit eines Mieterhöhungsverlangens genügt, einen Wert innerhalb der Spanne zu nehmen, wählen viele Vermieter oft den Oberwert.“ Nicht selten kommen sie damit durch, weil die Mieter:innen nicht anhand der Wohnwertmerkmale überprüfen, ob die volle Ausschöpfung der Mieterhöhungsspanne überhaupt gerechtfertigt ist.

Die stark angestiegenen Oberwerte legen den Verdacht nahe, dass viele Mieten in den Mietspiegel eingegangen sind, die unter Umgehung der Mietpreisbremse festgelegt wurden. „Nach wie vor gibt es kein wissenschaftlich belastbares Verfahren, um diese Art von rechtswidrig zustande gekommenen Mieten aus der Erhebung des Mietspiegels herauszufiltern“, bedauert die BMV-Geschäftsführerin. Daher sei es umso wichtiger, Verstöße gegen Mietpreisbeschränkungen rechtzeitig zu bekämpfen, damit sie nicht den nächsten Mietspiegel in die Höhe treiben.

Problematisch ist weiterhin, dass in den Mietspiegel nur die Mieten einfließen, die sich in den letzten sechs Jahren verändert haben. Das waren im Mietspiegel 2026 zu 35 Prozent Neuabschlüsse und zu 65 Prozent Mieterhöhungen. „Auch die in dem Zeitraum unveränderten Mieten sind Teil des ortsüblichen Vergleichsmietensystems“, sagt Wibke Werner. Würde man diese berücksichtigen, würde sich das auf den Mietspiegel dämpfend auswirken.

Der Mietspiegel 2026 hat die Darstellungsmethode beibehalten, die sich beim Vorgänger von 2024 erstmals bewährt hat. Durch den Verzicht auf die starre Einteilung der Wohnungsgrößen in vier Klassen können die Mietwerte viel passgenauer dargestellt werden. Je nach Wohnlage und Baualter gibt es nun sogar bis zu zwölf Größenklassen, die teilweise in Fünf-Quadratmeter-Schritten aufgebaut sind. In einigen Fällen wird wiederum weniger nach der Wohnungsgröße differenziert.

Auch die Baualtersklassen wurden noch einmal feiner unterteilt. Es gibt nun zehn Klassen, in den früheren Westbezirken sogar elf. In den Baujahren 1973 bis 1990 wird weiterhin in Ost und West unterschieden, weil sich die Mietenentwicklung in diesen Beständen noch nicht angeglichen hat. In den Westbezirken wird diese Baualtersklasse noch einmal in 1973 bis 1985 und 1986 bis 1990 unterteilt. Die erstmals für den Mietspiegel erfassten Neubauwohnungen finden sich in der neu gebildeten Baualtersklasse 2020 bis 2024. Alle Kategorien der Tabelle enthalten mindestens 30 Datensätze. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Felder hinreichende Aussagekraft haben und keine Leerfelder entstehen.

Kleine Änderungen bei der Orientierungshilfe

Der Mietspiegel 2026 stellt insgesamt 189 Mietwerte mit unterer und oberer Spanne dar. Der Vorgänger von 2024 machte noch 163 Mietwert-Angaben, der Mietspiegel 2023 nur 89. Diese kleinteilige Gliederung macht das Zahlenwerk zwar unübersichtlicher. Es verspricht aber eine genauere Abbildung der Berliner Mieten – und damit mehr Gerechtigkeit.

Kleine Änderungen gab es bei der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung. In der Checkliste sind

wohnmindernde und -erhöhende Merkmale aufgeführt, die dazu dienen, zwischen dem unteren und oberen Spannenwert der Tabelle die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung zu errechnen. Im Bad wurde ergänzt, dass auch eine Regendusche und eine Echt-

Foto: Sabine Mittermeier



glastrennwand zu einer wohnwert-erhöhenden hochwertigen Ausstattung zählen können. Ein Abstellraum muss nun mindestens einen Quadratmeter Fläche haben, um als Positivmerkmal zu gelten. Als wohnwertmindernd gilt, wenn bei Erdgeschosswohnungen nicht alle Fenster einen Einbruchs- und Sichtschutz haben.

Die „vernachlässigte Umgebung“ als Negativmerkmal wurde im neuen Mietspiegel ebenso gestrichen wie das Positivmerkmal „bevorzugte Citylage“



Wohnwerterhöhend wirkt künftig die Regendusche mit Echtglaswand im Badezimmer – der Abstellraum muss dafür aber mindestens einen Quadratmeter Fläche aufweisen

In der Kategorie Wohnumfeld sind sowohl das Negativmerkmal „Lage in stark vernachlässigter Umgebung“ als auch das Positivmerkmal „Bevorzugte Citylage“ entfallen. Zu unterschiedlich war die Auslegung in der Rechtsprechung zu den beiden gestrichenen Merkmalen, was



Foto: Christian Muhrbeck

So benutzen Sie den Mietspiegel

Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2026 ist das Maß aller Dinge bei Streitigkeiten um die Miethöhe und gibt sowohl Mieter:innen als auch Vermieter:innen Rechtssicherheit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mietspiegel gilt für die preisfreien Wohnungen in Berlin, also nicht im sozialen Wohnungsbau und in anderen mietpreisgebundenen Wohnungen, aber auch nicht für Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern und ebenfalls nicht für Wohnungen ohne Innentoilette.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Wert, bis zu dem die Miete in einem laufenden Mietverhältnis erhöht werden kann. Mit Hilfe des Berliner Mietspiegels muss man sie für die konkrete Wohnung berechnen. Um herauszufinden, welche der drei Tabellen die zutreffende ist, muss man zunächst ermitteln, ob sich das Haus in einer einfachen, mittleren oder guten Wohnlage befindet. Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels gibt dafür einen groben Überblick, die genaue Einordnung der Wohnadresse sollte man dem Straßenverzeichnis des Mietspiegels entnehmen. Um dann die richtige Zeile zu finden, muss man das Jahr, in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig war, und ihre Quadratmeterzahl wissen. In jeder Zeile sind ein Mittelwert sowie ein Unter- und Oberwert angegeben. Wie weit die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mittelwert in Richtung Unter- oder Oberwert abweicht, hängt von der Ausstattung der Wohnung ab. Hier kommt die „Orientierungshilfe zur Spanneinordnung“ zum Einsatz: In einer Checkliste werden wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale in den fünf Kategorien Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld gegeneinander abgewogen. Hier zählt nur das, was von Vermieterseite in der Wohnung oder im Haus geschaffen wurde. Mietereigene Einbauten bleiben unberücksichtigt. Für Wohnungen, die keine Sammelheizung und/oder

Fotos: Christian Muhrbeck



kein Bad haben, gibt es einen Mietabzug von 0,33 Euro pro Quadratmeter. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung.

Vermieter:innen dürfen Mieterhöhungen zwar auch mit einem Sachverständigengutachten oder der Benennung von Vergleichswohnungen begründen. Allerdings müssen sie auch dann immer auf die entsprechenden Werte des Berliner Mietspiegels hinweisen.

Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen unterliegt noch weiteren Bedingungen. Die letzte Mieterhöhung muss mehr als ein Jahr zurückliegen und die Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent erhöht werden. Verlangt der Vermieter mehr als erlaubt, muss der Mieter der Mieterhöhung nur bis zur zulässigen Höhe zustimmen oder kann sogar das Erhöhungsverlangen ganz zurückweisen. Die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins weiß, was in solchen Fällen zu tun ist.

Bedeutung hat der Mietspiegel nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrags. Wenn eine verlangte Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist das ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse, sofern keine der zahlreichen Ausnahmen vorliegt. Wenn die Miete darüber liegt, kann man nach Vertragsunterzeichnung den Verstoß rügen, die Miete auf das zulässige Maß senken und gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Es kann sich also lohnen, den Mietspiegel zu Rate zu ziehen.

Der Mietspiegel dürfte künftig eine noch größere Bedeutung gewinnen, denn die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch der Maßstab für Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher. Die Bundesregierung hat Gesetzesänderungen angekündigt, um diese Tatbestände besser als bisher verfolgen zu können. Von einer Mietpreisüberhöhung spricht man, wenn die Miete das ortsübliche Maß um mehr als 20 Prozent übersteigt. Bei einer Überschreitung um mehr als 50 Prozent liegt Mietwucher vor. Das ist nicht nur eine Ordnungswidrigkeit, sondern eine Straftat.

js

Fehlt ein ▶ Einbruch- oder Sichtschutz im Erdgeschoss, gilt das als wohnwertmindernd einer belastbaren Anwendbarkeit als Merkmal in der Orientierungshilfe entgegenstand. Welche Kriterien bei der Einstufung in die einfache, mittlere oder gute Wohnlage berücksichtigt wurden, ist im neuen Mietspiegel nun klar benannt. Das ist ein deutlicher Fingerzeig in Richtung Vonovia: Der

Ein Fingerzeig an die Vonovia

Großvermieter hatte in den vergangenen Jahren versucht, eine angeblich gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung als zusätzliches Argument für Mieterhöhungen zu nutzen. Berliner Gerichte stoppten das – unter anderem weil diese Merkmale

Gute Ver- ▶ kehrsanbindung und gute Nahversorgung berücksichtigt der Mietspiegel bereits in der Wohnlageneinstufung



■ Wegen ihres Umfangs veröffentlichen wir die Tabellen des Mietspiegels nicht auf diesen Seiten der Mietspiegelberichterstattung des MieterMagazins. Der vollständige Berliner Mietspiegel 2026 mit adressgenauer Wohnlagenzuordnung und mit der Orientierungshilfe zur Spalteneinordnung findet sich online auf der BMV-Seite:

www.berliner-mieterverein.de

In der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des BMV ist der Berliner Mietspiegel 2026 auch als Broschüre kostenlos erhältlich.

Den Mietspiegel-Service der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erreichen Sie über:

www.mietspiegel.berlin.de

Servicetelefon Miete: 030 90173-3860

E-Mail: mietspiegel@senstadt.berlin.de



Foto: Christian Muhrbeck

schon in der Wohnlageneinstufung berücksichtigt sind. Für den neuen Mietspiegel wurde die Wohnlagenzuordnung wie üblich an wenigen Stellen angepasst.

Erfahrungsgemäß ist nach der Veröffentlichung des Mietspiegels wieder mit einer Welle von Mieterhöhungen zu rechnen. „Immer mehr kristallisiert sich der Mietspiegel als ein Mieterhöhungsspiegel heraus“, stellt Wibke Werner fest. Solange es keine handhabbaren Alternativen gibt, ist dies jedoch die einzige Möglichkeit, Mieterhöhungsverlan-



Fotos: Christian Muhrbeck

gen aus Mietersicht zu überprüfen. Wenn Vermieter:innen Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen und Gutachten begründen, führt das in aller Regel zu deutlich höheren Mieten. „Nach wie vor ist es ein Trugschluss zu glauben, ohne Mietspiegel gäbe es keine Mieterhöhungen“, so Wibke Werner.

Jens Sethmann

Sie wollen mit einer neu zu gründenden Bundesgesellschaft den Wohnungsbau auf Trab bringen: Bundesfinanzminister Lars Klingbeil und Bauministerin Verena Hubertz (beide SPD)



Foto: pa/dts-Agentur

BUNDESBAUGESELLSCHAFT Bezahlbarer Wohnungsbau im großen Stil



Foto: Hoffotografen

DMB-Direktor Florian Becker meint, dass eine „starke Rolle des Bundes ein wichtiger Schritt sein kann“

Die letzten Bau-▶
projekte der staatlichen „Deutschbau“:
Wohngebäude für Abgeordnete auf dem Moabiter Werder, Wohnungen in der Avenue Charles de Gaulle

Bundesfinanzminister Lars Klingbeil (SPD) hat die Gründung einer „Bundesgesellschaft für bezahlbaren Wohnungsbau“ vorgeschlagen. In den nächsten Monaten will er das Konzept mit der Bauministerin Verena Hubertz (SPD) ausfeilen. Es gibt aber ein Problem: Das Grundgesetz müsste geändert werden.

Weil die private Bauwirtschaft es nicht allein schaffe, genug bezahlbaren Wohnraum zu bauen, müsse der Staat ran – so Klingbeils Grundidee. Nach einer Studie des Pestel-Instituts fehlen in Deutschland 1,4 Millionen Wohnungen. In den letzten Jahren wurden jeweils deutlich weniger als 300000 Wohnungen gebaut – Tendenz sinkend, denn die Baukosten steigen. Das Bauforschungsinstitut ARGE hat ermittelt, dass in Großstädten ein neugebauter Quadratmeter Wohnfläche heute 4630 Euro kostet, mit Grunderwerb sogar 5400

Euro. „Das bedeutet: Minimum 18 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter“, sagt ARGE-Studienleiter Dietmar Walberg. „Und das ist zu teuer für jeden Durchschnittsverdiener.“ Klingbeil möchte mit der Bundes-



Fotos: Sabine Mittermeier

Idee von anno 1923

Die Bundesrepublik hatte bis vor 29 Jahren eine staatliche Baugesellschaft: die Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbau-Gesellschaft, kurz „Deutschbau“. Sie wurde 1923 gegründet und errichtete vor allem Wohnungen für Militär-, Post- und Bahnbedienstete. Ihr letztes staatliches Projekt war die sogenannte Bundesschlange auf dem Moabiter Werder: Die Wohnanlage für Beschäftigte des Bundes, die beim Hauptstadttumzug von Bonn nach Berlin wechseln sollten, wurde 1997 bis 1999 gebaut. Die Nachfrage der „Bonner“ war aber so gering, dass auch Menschen einziehen konnten, die nicht beim Bund arbeiteten. Die Bundesregierung hat 1997 die Deutschbau mit ihren 39000 Wohnungen privatisiert. Inzwischen gehört sie zum Vonovia-Konzern. js

gesellschaft die Baukosten auf unter 3000 Euro herabdrücken. Es soll „keine Baufirma und keine Behörde“ sein. Gedacht ist an eine Gesellschaft, an der der Bund zu 51 Prozent und private Firmen zu 49 Prozent beteiligt sind. Sie werde „in großem Stil“, so Bauministerin Hubertz, Wohnungsbauprojekte im bezahlbaren Preissegment entwickeln, deren Umsetzung öffentlich ausschreiben und Kredite zur Verfügung stellen. Weil der Staat Kredite günstiger aufnehmen kann, wird das Bauen billi-

ger. Zudem sollen Aufträge zu größeren Paketen gebündelt werden, was Kostenvorteile gegenüber kleinen Einzelvergaben verspricht. Auch auf das serielle Bauen möchte man verstärkt setzen.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Pläne. „Mehr öffentlich geförderter und dauerhaft bezahlbarer Wohnraum ist dringend notwendig. Eine starke Rolle des Bundes kann hier ein wichtiger Schritt sein“, erklärt DMB-Bundesdirektor Florian Becker. Allerdings reiche eine neue Bundesgesellschaft allein nicht aus. Es brauche auch bessere Förderbedingungen, weniger Bürokratie und eine Stärkung der bestehenden kommunalen Wohnungsunternehmen.

Klägliche Bilanz der BlmA in der Kritik

Für die neue Bundesgesellschaft müsste allerdings das Grundgesetz geändert werden, denn das Wohnungswesen ist Sache der Länder. Für die nötige Zwei-Drittel-Mehrheit müsste die SPD ihren skeptischen Koalitionspartner CDU/CSU

noch überzeugen. Die Linken-Baupolitikerin Caren Lay ist hingegen erfreut, dass die SPD eine ihrer Forderungen aufgreift. Sie verweist auf die bisher klägliche Baubilanz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die dem Finanzminister Klingbeil unterstellt ist. Im Jahr 2025 hat sie in ganz Deutschland nur 276 Wohnungen gebaut. „Die BlmA zur Bundeswohnungsbau-Gesellschaft umzubauen – da helfen wir gern!“, so Caren Lay.
Jens Sethmann

PRO & CONTRA

Muss man nächtlichen Kneipenlärm ertragen?

In den Ausgehvierteln erlaubt eine neue Verordnung, dass die Außengastronomie länger geöffnet bleiben darf – die Lebensqualität der einen ist Anlass zum Ärger der anderen.

Wenn man in einer großen Stadt wie Berlin lebt, ist einer der nachteiligsten Umstände, dass ständig Krach gemacht wird. An unserem Nachbarhaus wird gerade der Putz erneuert. Ich habe schon neben den Schienen kreischender Straßenbahnen, neben einer Baustelle, auf der Stahlträger für ein Wohnhaus eingehämmert wurden und in einer Fußgängerzone gewohnt. Als Großstadtbewohner ist man Kummer gewohnt, was Krach angeht. Man könnte fast glauben, dass es eine Krachmachergilde gibt, die Krachmachen als Ausbildungsberuf anbietet. Azubis fangen mit Laubbläsern an, und dienen sich dann zur Straßenramme hoch. Aber wir nehmen es hin und vermuten eine Notwendigkeit hinter all dem infernalischen Getöse. Und nun

kommen auch noch die verlängerten Öffnungszeiten für die Berliner Außengastronomie hinzu, die ab Juni gelten werden. Allerdings: nur in Vergnügungsvierteln, wo die Menschen ja schon bei Einzug wussten, was sie erwartet. Dass Vermieter:innen zu den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet sein sollten, ist auch selbstverständlich. Und dass der Lärm auch nicht die ganze Nacht hindurch geht, sondern bis maximal 1 Uhr am Wochenende. Klar, auch das kann nerven. Aber um was für einen Lärm handelt es sich denn? Er kommt von Leuten, die fröhlich sind und Spaß haben. Sollte einem nicht wenigstens dies ein kleines Lächeln ins Gesicht bringen, das die Situation erträglich macht? In den Lärmschutzverordnungen ist bekanntlich Kinderlärm privilegiert.

kommen auch noch die verlängerten Öffnungszeiten für die Berliner Außengastronomie hinzu, die ab Juni gelten werden. Allerdings: nur in Vergnügungsvierteln, wo die Menschen ja schon bei Einzug wussten, was sie erwartet. Dass Vermieter:innen zu den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet sein sollten, ist auch selbstverständlich. Und dass der Lärm auch nicht die ganze Nacht hindurch geht, sondern bis maximal 1 Uhr am Wochenende. Klar, auch das kann nerven. Aber um was für einen Lärm handelt es sich denn? Er kommt von Leuten, die fröhlich sind und Spaß haben. Sollte einem nicht wenigstens dies ein kleines Lächeln ins Gesicht bringen, das die Situation erträglich macht? In den Lärmschutzverordnungen ist bekanntlich Kinderlärm privilegiert.

Fröhlicher Lärm verdient einen Bonus

Könnte nicht auch fröhlicher Lärm einen kleinen Bonus in unserem Zusammenleben bekommen? Ich hätte einen Lösungsvorschlag auf Berliner Art: Jeder Gast muss einen Euro zahlen. Und von diesem Geld dürfen die Bewohner des Hauses in der Kneipe gratis trinken, so wie man Nachbarn vorsorglich miteinlädt, wenn eine Party etwas laut werden könnte. Also ich wäre dabei, kommt ihr auch?

Unterschiedlicher Meinung: MieterMagazin-Autor Stefan Klein, MieterMagazin-Autorin Birgit Leiß



Foto: pa./SZ Photo

In Deutschland gibt es eine gesetzliche Nachtruhe ab 22 Uhr. In Berlin soll das mit dem neuen Gaststättengesetz seltsamerweise nicht mehr gelten. Zumindest nicht in den vom Senat festzulegenden „Ausgehvierteln“. Wer zufällig in der Kreuzberger Oranienstraße oder in der Kastanienallee in Prenzlauer Berg wohnt, soll künftig bis

Gesundheitsschutz geht vor Partymachen

23 Uhr Stimmengewirr und Stühlerücken hinnehmen müssen, am Wochenende sogar bis Mitternacht. Man darf davon ausgehen, dass es noch eine Stunde länger dauert, bis wirklich Ruhe eingekehrt ist. Nun gibt es aber viele Menschen, die schon vor 6 Uhr aufstehen müssen, um die Kinder für die Schule fertig zu machen oder zur Arbeit zu gehen – einige sogar am Sonntag. Soll ihr Recht auf eine ungestörte Nachtruhe zurückstehen hinter den Interessen von Nachtschwärmern, die erst um 10 Uhr an der Uni sein müssen oder im Hostel ausschlafen können? Lärm macht krank. Das ist durch zahlreiche Studien belegt. Wer durch Krach am Einschlafen gehindert oder nachts immer wieder aufgeschreckt wird, hat ein erhöhtes Risiko für Bluthochdruck, Schlaganfall und Herzinfarkt. Zudem ist das neue Gesetz ein Freifahrtschein für die Gastronomen. Rücksichtnahme, gar Kompromissbereitschaft sind künftig nicht mehr nötig. Sie haben es ja amtlich, dass sie ihre Gäste bis spät draußen bedienen dürfen. Zwar gibt es im Gesetzentwurf eine Regelung, wonach die Öffnungszeiten bei Anwohnerbeschwerden eingeschränkt werden können. Doch es darf bezweifelt werden, dass die hoffnungslos überlasteten Bezirksämter einschreiten. Klar, an einem lauen Sommerabend mit einem Glas Wein draußen zu sitzen, ist ein Stück Lebensqualität. Doch muss es wirklich bis Mitternacht sein? Bei der Abwägung zwischen dem Gesundheitsschutz und dem Recht auf Partymachen sollte die Entscheidung nicht schwerfallen.



HANSAVIERTEL

Die Gärten von morgen

Beim Hansaviertel steht meist die Gebäude-Architektur im Mittelpunkt. Doch auch die Grünflächen sind prägender Bestandteil des Modell-Wohnviertels aus den ersten Nachkriegsjahren West-Berlins. Ein junger Verein setzt sich für den Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der parkähnlichen Außenräume ein.

Vision von einem Zusammenspiel von Gärten und Gebäuden

Der Verein „interbau e.V. – Hansaviertel neu denken“ hat sich ganz selbstbewusst nach der berühmten Internationalen Bauausstellung benannt, in deren Rahmen das Hansaviertel 1957 entstanden ist. „Die meisten von uns wohnen hier, da-

hat sich der Verein nun einen neuen Schwerpunkt gesetzt: die Grünflächen. „Das Grün wurde schon in den frühen Planungen als entscheidender Bestandteil des Hansaviertels verstanden“, sagt der Vereinsvorsitzende Henrik Adler. Die Vision war eine „gebaute Stadtlandschaft“, die durch das Zusammenspiel von Gebäuden und großzügigen Grünräumen entsteht. Auf Zäune und Abgrenzungen wurde bewusst verzichtet. Die großzügigen Grünflächen werden von allen geteilt. Es sei eine schöne Idee von Freiheit und Demokratie, die aber nicht immer einfach zu leben ist, sagt Katharina Lemke: „Wie gehen wir zum Beispiel damit um, wenn Obdachlose im Garten nächtigen?“

Gemeinsam gärtnern – Gemeinsinn stärken

Im Herbst 2025 startete der Verein das Projekt „Die Gärten von morgen“. Es geht zum einen darum, die Grünflächen an den Klimawandel anzupassen. Beispielsweise brauchen die Rasenflächen viel Wasser. Da sie zudem inzwischen durch hohe Bäume verschattet werden, sehen sie eher nach einer Steppe aus. Schon lange gibt es zudem Kritik an der nicht fachgerecht ausgeführten Grünpflege. In Absprache mit einer

Nicht ohne den Denkmalschutz

Der „interbau e.V.“ bekommt Fördermittel vom Landesdenkmalamt, der Stiftung Naturschutz und über das Förderprogramm FEIN (Freiwilliges Engagement in Nachbarschaften). Davon können Honorare für Aufträge sowie Sachmittel bezahlt werden. Die Projektarbeit wird ehrenamtlich geleistet. Da das gesamte Hansaviertel unter Denkmalschutz steht, müssen sämtliche Aktivitäten mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden, bei den privaten Flächen zusätzlich mit den verschiedenen Wohnungseigentümergemeinschaften. *bl*

Website des Projekts: www.von-morgen.berlin/gaerten

zu kommen Stadtplaner:innen und Menschen aus der Zivilgesellschaft“, erklärt Katharina Lemke, Ko-Vorsitzende des Vereins. In das Klagegeld über den Niedergang des Hansaviertels will sie nicht einstimmen: „Wir wollen uns seine Schönheit vor Au-



Bewohner und Stadtplanerinnen engagieren sich für die Grünflächen des Hansaviertels, Initiatoren Katharina Lemke und Henrik Adler

gen führen, und damit es noch schöner wird, müssen wir an ein paar Stellschrauben drehen.“ Nach einer Konferenz zum Thema Energieversorgung der Zukunft und dem Projekt „Wohnen von morgen“



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) haben einige aus dem Verein die Pflege nun in die eigene Hand genommen. Zum anderen geht es um Nachhaltigkeit, und die hat für Katharina Lemke immer eine soziale Komponente: „Auch bei uns geht die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinander.“ Das gemeinsame Gärtnern, der Austausch über Zukunftsvisionen für das Hansaviertel sollen den Gemeinsinn stärken.

Zum Start des Projekts im letzten Herbst fanden in der Hansabibliothek eine Reihe von Veranstaltungen statt, darunter Wildkräuterspaziergänge und Gartenwerkstätten. So wurde hinter dem U-Bahn-Eingang mit Freiwilligen ein Blumenbeet mit leuchtend roten Tulpen und Kaiserkronen angelegt. Zweites sichtbares Ergebnis: eine Installation mit Beeten und Holzelementen auf einem ungenutzten Rewe-Parkplatz auf dem Hansaplatz. Sie sollte zum Austausch anregen: Wie kann hier wieder ein attraktiver Ort mit Aufenthaltsqualität für alle entstehen? Kürzlich musste die temporäre Installation auf Geheiß des Denkmalamts wieder abgebaut werden. Der Verein hätte sich gewünscht, dass sie zumindest so lange bleiben kann, bis etwas mit der Fläche passiert. *Birgit Leiß*

LIMA WOHNHOF

Die Architektur hat den Kontakt miteingeplant

Der LiMa Wohnhof in Kreuzberg ist ein demokratisches Experiment, das eng verknüpft ist mit der Suche nach neuen, selbstbestimmten Wohnformen im West-Berlin der 1980er Jahre. Was ist aus dem Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen geworden?

■ Website der Nachbarschaftsinitiative: lima-wohnhof-berlin-initiative.de

In der Wohnanlage in der Lindenstraße/Markgrafenstraße („LiMa“) gibt es keine abgeschlossenen Zugänge. Die sehenswerte Hofanlage mit Brunnenkulptur und Pergola ist jederzeit und für jeden zugänglich. Auch die Aufgänge haben keine ab-



Einfallsreiche Grundrisslösungen



geschlossenen Haustüren. „Wir verbarrikadieren uns nicht, die soziale Kontrolle schafft hier Sicherheit“, erklärt Gabriella Sarges, die seit 2003 Mieterin einer Maisonette-Wohnung ist. Wenn sie in ihrer Küche steht, kann sie sehen, wer beim Nachbarn klingelt. Ein gläserner Vorflur dient als Windfang und bietet gleichzeitig die Möglichkeit der Kontaktaufnahme.

Freundliche, verspielte Ansichten

„Wir sollten keine Architektur schaffen, die die Menschen zur Kommunikation zwingt, also sollten wir genug Schutz voreinander schaffen“, so beschreibt der Architekt des LiMa Wohnhofs, Hermann Hertzberger, sein Konzept. Gebaut wurden die 48

im Halbkreis um einen Hof gruppierten Wohnungen 1984 bis 1986 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin (IBA). Mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus sollten hier in der Südlichen Friedrichstadt preisgünstige familiengerechte Wohnungen entstehen. Partizipation war bei der IBA ein großes Thema, und so wurde bereits in der Ausschreibung gefordert, dass die Mieter:innen an Planung, Ausbau und Verwaltung der Wohnanlage beteiligt werden. Geregelt wurde das in einem recht komplizierten Konstrukt: das landeseigene Grundstück wurde im Erbbaurecht an die gemeinnützige Wohnbau Nord GmbH vergeben. Die dafür eigens gegründete Selbstbaugenossenschaft Berlin eG übernahm die Organisation und Koordination mit der Mieterschaft und wurde später Generalmieterin, nicht jedoch Eigentümerin.

Nachdem die Mietergruppe zusammengestellt war, ging es an die Ableistung der „Muskelhypothek“: 550 Stunden Eigenleistung waren von den künftigen Mieter:innen pro Wohnung zu erbringen. Das bedeutete: Tapezieren, Treppenhaus streichen, Küche einbauen und Kacheln anbringen. Materialien wurden ge-



alle Fotos: Christian Muhrbeck

stellt. „Das Haus, in dem Berliner mit ihrer Muskelkraft die Miete senken“ titelte die Berliner Morgenpost im Dezember 1984. Die Beteiligung am Ausbau vergünstigte die Miete um 1 Mark pro Quadratmeter. Auch die Gartenanlage entstand gemeinsam mit den Bewohner:innen. Die Selbstbeteiligung senkte nicht nur die Kosten, sondern erhöhte auch die Identifikation mit dem Projekt und schweißte die Bewohnerschaft zusammen.

Eine Idee aus den Niederlanden

Hertzberger, der mit seinem Entwurf den Bauherrenwettbewerb gewonnen hatte, brachte die Ideen des Reformwohnbaus aus seiner niederländischen Heimat mit. „In den meisten anderen Wohnungen lebt man isoliert. Hier ist der Kontakt miteingeplant“, sagt Gabriella Sarges, die sich viel mit der Geschichte des LiMa Wohnhofs beschäftigt hat. Die von ihr mitgegründete Nachbar-





wir wollen nicht ständig Besucher haben!“ Gabriella Sarges nahm's gelassen: „Was Privatbereich ist und was nicht, wird hier ständig neu ausgehandelt.“ Der Hof sei „intim wie ein Wohnzimmer“, aber auch als offener Ort konzipiert.

Der LiMa Wohnhof ist mittlerweile nicht mehr in genossenschaftlicher Verwaltung. Ende 2011 endete planmäßig der Generalmietvertrag mit der Selbstbaugenossenschaft Berlin. Die Wohnungen wurden ein paar Jahre lang von der Eigentümerin, der Wohnbau Nord (WBN), verwaltet und schließlich 2018 im Rahmen des Vorkaufsrechts an die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) verkauft. Das städtische Wohnungsunternehmen verwaltet das einstige Selbstbauprojekt wie ein x-beliebige Haus. Mitspracherechte bei der Belegung freier Wohnungen oder die Mitgestaltung bei der Gartenpflege – all dies gehört nun der Vergangenheit an. Kritik gibt es am schlechten Instandhaltungszustand. Überall an der Fassade sind Risse und Putzschäden zu sehen. Die WBM verweist darauf, dass sich die Wohnanlage im baulichen Zu-



stand der 1980er Jahre befinde. Eine Sanierung sei vorgesehen. Noch bis Ende 2030 gilt eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Es besteht kein Zweifel: Der mehrfach mit Architekturauszeichnungen bedachte LiMa Wohnhof bietet eine hohe Wohnqualität. Bodenschatz hält ihn insgesamt für ein gelungenes Experiment. Die Selbstbeteil-

gung laufe sehr erfolgreich, und der Hof werde sehr gut angenommen, auch von der Nachbarschaft. Lediglich die Wohnungsgrößen von maximal drei Zimmern seien wenig familiengerecht. Lange Zeit seien viele

◀ Die 48 Wohnungen sind im Halbkreis um einen Hof angeordnet



nach dem zweiten Kind ausgezogen. Die Identifikation mit dem Projekt habe dadurch abgenommen. Auch Gabriella Sarges sagt, dass das Gruppengefühl ein Stück weit verloren gegangen sei, was auch am Verlust der genossenschaftlichen Verwaltung läge: „Ich bin aber optimistisch, dass wir dieses demokratische Experiment gemeinsam retten können.“
Birgit Leib

Große Glasfronten, offene Treppenhäuser

schaftsinitiative hat sich dafür eingesetzt, dass die Wohnanlage 2020 unter Denkmalschutz gestellt wurde. So erfolgt die Erschließung der gläsernen Treppenhäuser sehr kleinteilig über sogenannte Ein- oder Zweispänner. Dadurch werden die einzelnen Treppenhäuser teilweise nur von drei Mietparteien geteilt. „Das ergibt eine intimere Zone, als es gewöhnlich in einem Treppenhaus der Fall ist“, schreibt Harald Bodenschatz in seinem Aufsatz „Learning from IBA“. Die Wohnungen, so der Architektursoziologe, haben einfallsreiche Grundrisslösungen, in denen es beispielsweise möglich ist, im Treppenhaus spielende Kinder von der Küche aus im Blick zu behalten.

Dörflicher Charakter durch unterschiedliche Vorgärten

Schon von außen wirkt der drei- bis fünfgeschossig gestaffelte Gebäudekomplex freundlich und verspielt. Das liegt an den tiefgezogenen großen Fensterfronten, aber auch an den unterschiedlich gestalteten Vorgärten. Durch die Hofsituation entsteht ein fast dörflicher Charakter. „Wenn ich das Tor passiere, bin ich daheim“, beschreibt es Gabriella Sarges. Sie schwärmt für die „menschliche, nachhaltige Architektur“ und führt gern Studierende und Architekturfans durch den Wohnhof. Nicht allen im Haus gefällt das. Als sie beim Tag des offenen Denkmals im letzten September einer Gruppe den Hof zeigte, fühlten sich einige gestört und protestierten lautstark aus den Fenstern: „Das ist hier privat,

„Albern und provinziell“

Die Südliche Friedrichstadt war das Herzstück jenes Teils der Internationalen Bauausstellung, der sich auf den Neubaubau konzentrierte. Das einstige Zeitungsviertel nördlich des Mehringplatzes war im Krieg fast vollständig zerstört worden und befand sich in den 1980er Jahren in einer Randlage, direkt an der Mauer. Unter dem Leitbild der kritischen Rekonstruktion der Stadt wurden hier eine ganze Reihe von innovativen Neubauprojekten umgesetzt. Das Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ hatte für diese „albernen“ Neubauten indes nur Spott übrig. Die IBA habe Provinz nach Berlin gebracht. Über den LiMa Wohnhof hieß es 1987: „Der offene Rundbau ist rundum gelungen für Leute, die gern friedlich, traulich, demokratisch wohnen, mit Schwangeren-Treff und gemeinsamer Gartenarbeit. Wo einer dem anderen in die gardinenlosen Wohnzimmer und voll auf die Balkone blickt.“ *bl*

Die Vorschläge der Bundesregierung, insbesondere zu Kurzzeit- und möblierten Vermietungen, sind aus Sicht von Mietervertretern nicht befriedigend



Foto: Christian Muhrbeck

MIETRECHTSREFORM

Ursprünglicher Entwurf verwässert

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform beschlossen. Kurzzeitige und möblierte Vermietungen, Indexmieten und Schonfristzahlungen werden neu geregelt. Allerdings wurde der ursprüngliche Referentenentwurf des Justizministeriums an mehreren Stellen verwässert. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Berliner Mieterverein (BMV) verlangen Nachbesserungen.

„Die Möblierungs- ▶ pauschale kann zu absurden Situationen führen“: BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner

„Wir schließen gezielt Schutzlücken im sozialen Mietrecht, die bislang vielen Menschen das Leben schwer machen“, hatte Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) erklärt. In den Verhandlungen mit der CDU/

auf die Miete konkret beziffern. So können Verstöße gegen die Mietpreisbremse nicht mehr verschleiert werden. Bei vollmöblierten Wohnungen kann eine Pauschale von zehn Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden. Die Justizministerin wollte dafür eigentlich nur fünf Prozent zulassen.

Klare Vorgaben statt Pauschalen

Auch der DMB ist mit dieser Änderung nicht glücklich. Zwar wird begrüßt, dass der Zuschlag ausgewiesen werden muss. Aber: „Es braucht auch klare gesetzliche Vorgaben zum Zeitwert der Möbel und Transparenz über Anschaffungskosten und -datum“, fordert DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Die Zehn-Prozent-Regel sieht sie kritisch: „Eine solche Pauschale droht, überhöhte Preise zu legitimieren – selbst bei längst abgeschriebenem Mobiliar.“ Die starre Regelung hält auch der BMV für unbrauchbar. „Da können absurde Situationen entstehen: Altes Mobiliar in einer teuren Wohnung rechtfertigt einen relativ höheren Zuschlag als die hochwertige Einrichtung in einer günstigen Wohnung“, erklärt Geschäftsführerin Wibke Werner.

Kurzzeitvermietungen sollten ursprünglich auf sechs Monate beschränkt werden. Nach Einspruch der Union erlaubt der Kabinettsentwurf nun eine Verlängerung auf acht Monate. Für den BMV greift diese Lösung zu kurz. „Besser wäre gewesen, Kurzzeitvermietungen dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse zu unterwerfen und so den wirtschaftlichen Anreiz für dieses Vermietungsmodell zu beseitigen“, so Wibke Werner.

Indexmieterhöhungen sollen nicht wie vom Justizressort vorgeschlagen bei 3,5 Prozent im Jahr gekappt werden. Wenn der Lebenshaltungskosten-Index um mehr als 3 Prozent steigt, soll der darüber hinausgehende Anteil künftig zur Hälfte mieterhöhend angesetzt werden dürfen. Bei einer Inflation von 5 Prozent könnte eine Indexmiete also um 4 Prozent erhöht werden. „Das ist für



Foto: Amin Akhtar

Fossiler Rollback

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz („Heizungsgesetz“) erlaubt die Bundesregierung Eigentümer:innen weiterhin, neue Öl- und Gasheizungen einzubauen. Zum Schutz der Mieter:innen hat das Wirtschaftsministerium angekündigt, dass in einem solchen Fall Vermieter:innen die Hälfte des CO₂-Preises, der Gas-Netzentgelte und der Kosten für biogene Kraftstoffe tragen müssen. „Von einem echten Schutz der Mietenden kann keine Rede sein“, kritisiert BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Er fordert, dass Vermietende, die eine derart riskante Investitionsentscheidung zugunsten fossil betriebener Heizungen treffen, die Kosten der CO₂-Bepreisung allein tragen müssen. Ein von vielen Seiten geäußertes Kritikpunkt liegt auch in der durch das neue Gesetz klar absehbaren Verfehlung des im Grundgesetz festgeschriebenen Klimaziels zum Jahr 2045. js

Zum unabhängig von der Mietrechtsreform beschlossenen Gebäudemodernisierungsgesetz berichtet das MieterMagazin ausführlich in der nächsten Ausgabe

CSU musste sie aber an einigen Punkten zurückstecken. „Diese Verständigung in der Bundesregierung war nicht einfach“, so Hubig. Wer eine Wohnung möbliert vermietet, muss künftig den Möblierungszuschlag

viele Berliner Haushalte schlicht zu viel“, kommentiert Wibke Werner. „Ein klares Signal wäre es gewesen, Indexmieten gänzlich auszuschließen.“ Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann künftig mit einer Schonfristzahlung abgewendet werden. „Das ist sozial gerecht und hilft maßgeblich, Wohnungsverlust zu vermeiden“, lobt DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Der Mieterbund kritisiert aber, dass diese Regelung nur einmal in Anspruch genommen werden kann. „Wer in wirtschaftlich unsicheren Zeiten mehrfach in Schwierigkeiten gerät, darf nicht dauerhaft den Schutz vor Kündigung verlieren“, so Weber-Moritz.

Der Gesetzentwurf geht nun durch den Bundestag. In den Ausschüssen könnten die Fachpolitiker:innen noch Änderungen erwirken. Jens Sethmann

Mit diversen Neuregelungen im Baugesetzbuch will Bundesbauministerin Verena Hubertz (hier mit Kabinettschef Friedrich Merz) den Wohnungsbau beschleunigen



Foto:pa/ASSOCIATED PRESS

BAUGESETZBUCH-ÄNDERUNG

Kommt jetzt das Vorkaufsrecht zurück?

Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) plant ein „Upgrade“ des Baugesetzbuches (BauGB). Dem Wohnungsbau wird Vorrang eingeräumt. Außerdem soll das Vorkaufsrecht im Milieuschutz wieder anwendbar gemacht werden.

Vor fünf Jahren ► hat das Bundesverwaltungsgericht das Vorkaufsrecht auf Eis gelegt

„Rückenwind für die kommunale Planung“ verspricht Verena Hubertz. „Das Baugesetzbuch-Upgrade gibt unseren Kommunen die richtigen Werkzeuge und den nötigen Push, um zukunftsfähig und schnell zu planen.“

Dem Wohnungsneubau soll künftig Vorrang eingeräumt werden, indem Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt ein „überragendes öffentliches Interesse“ für Wohnungsbau ausrufen können. Bebauungspläne, die ausdrücklich der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen sollen, werden in der Abwägung der Interessen bevorzugt behandelt.

Dem muss sich auch die Umwelt unterordnen: Verträglichkeitsprüfungen sollen weniger detailliert sein und bei kleineren Innenentwicklungsprojekten gar nicht mehr durchgeführt werden. Es müsse „einen realistischen Blick darauf geben, das berechtigte Interesse am Grundbedürfnis Wohnen mit dem Umweltschutz zu vereinen“, erklärt Ministerin Hubertz. „Wir setzen den Fokus auf Beschleunigung, nicht auf die Absenkung von Schutz.“ Schneller gehen soll es auch durch die vollständige Digitalisierung der Planungsschritte und durch bundeseinheitliche Fristen für Beteiligungsverfahren. Auf die „Frühzeitige Öff-

entlichkeitsbeteiligung“ darf künftig verzichtet werden. Damit wird angestrebt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes höchstens zwei Jahre dauert. Mehr Wohnraum soll durch multifunktionale Nutzungen ermöglicht werden. So dürfen die Behörden beispielsweise auch in Kern- oder

Nicht auf Kosten der Gesundheit

Sondergebieten das Wohnen erlauben und Abweichungen vom Immissionsschutz zulassen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hält das für problematisch und fordert vor allem beim Lärm Mindeststandards: „Der Gesundheitsschutz und die Wohnqualität von Mieter:innen müssen stets Vorrang haben“, schreibt der DMB in seiner Stellungnahme. Mit dem „BauGB-Upgrade“ soll auch das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wiederhergestellt werden (siehe Infobox). Der DMB begrüßt das ausdrücklich als „längst überfällig“. Er fordert jedoch, dass der von

Warum ein Vorkaufsrecht im Milieuschutz?

In Milieuschutzgebieten soll die Bevölkerung vor Verdrängung geschützt werden. Wenn hier bei einem Hausverkauf absehbar ist, dass die Wohnungsmieten stark angehoben oder die Wohnungen als Einzeleigentum veräußert werden, können die Kommunen (in Berlin die Bezirke) das Vorkaufsrecht nutzen und in den Kaufvertrag eintreten. Sie übergeben die Immobilie dann in der Regel einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Genossenschaft. Käufer:innen können einen Vorkauf jedoch vermeiden, wenn sie mit dem Bezirk eine Abwendungsvereinbarung abschließen, in der sie sich verpflichten, das Haus im Einklang mit dem Milieuschutz zu vermieten. Seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 können Städte das Vorkaufsrecht allerdings nur noch bei sogenannten Schrottimmobilien oder bei krassen Milieuschutzverstößen nutzen. Mit der BauGB-Änderung soll die alte Handhabung wieder möglich werden. *js*



Foto: Christian Muhrbeck

der Gemeinde zu zahlende Kaufpreis auf den sozialen Ertragswert der Immobilie beschränkt wird. Zudem müsse das Vorkaufsrecht auch bei Eigentumswohnungen anwendbar sein. Der Mieterbund sieht außerdem keinen Grund, die sozialen Auflagen bei einer Abwendungsvereinbarung auf einen Zeitraum von 20 Jahren zu begrenzen. Der Gesetzentwurf soll noch vor der Sommerpause vom Bundeskabinett beschlossen werden, um anschließend vom Bundestag verabschiedet zu werden. *Jens Sethmann*

AUS BÜRGERGELD WIRD GRUNDSICHERUNG

Druck und Angst statt Sicherheit

Die zum 1. Juli in Kraft tretende Reform des Bürgergelds – nun Grundsicherungsgeld genannt – greift in nie dagewesener Weise in das Mieter-Vermieter-Verhältnis ein. Der Deutsche Mieterbund (DMB) warnt ebenso wie Sozialverbände vor den Folgen.



Foto: DMB

„Wohnen darf nicht sanktioniert werden“: DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz

Die schärferen Sanktionsmöglichkeiten sind nicht die einzigen Verschlechterungen, die auf die bundesweit rund 5 Millionen Bezieher:innen dieser Sozialleistung zukommen. So wurde die einjährige Karenzzeit für die Übernahme der Unterkunftskosten gestrichen. Bisher wurde die Kaltmiete in den ersten zwölf Monaten des Leistungsbezugs auch dann übernommen, wenn die festgesetzten Oberwerte überschritten wurden. Ab 1. Juli gilt: Wenn sie das Eineinhalbfache des Richtwerts über-

sche Mieterbund (DMB) hatte sich in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf dafür ausgesprochen, die Karenzzeit beizubehalten. „Wer unverschuldet arbeitslos wird, braucht Sicherheit statt Druck und Angst vor drohendem Wohnungsverlust“, sagt DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz.

Immer mehr zahlen aus eigener Tasche drauf

Der Anteil der Haushalte, deren Miete für das Jobcenter als nicht angemessen gilt und die einen Teil der Miete aus eigener Tasche zahlen, steigt von Jahr zu Jahr. Derzeit liegt er bundesweit bei rund 35 Prozent. Bei 6,9 Prozent wird der Richtwert um mehr als das Eineinhalbfache überschritten. Die Folgen sind Verschuldung, Mietrückstände und in letzter Konsequenz die Kündigung. „Hohe Mieten sind kein persönliches Versagen der Mieterinnen und Mieter, sondern die Folge eines akuten Mangels an bezahlbarem Wohnraum, vieler Schlupflöcher bei der Mietpreisbremse und fehlender Konsequenzen für Vermieterinnen und Vermieter“, betont Weber-Moritz. Ebenso einschneidend ist die Möglichkeit der kompletten Streichung sämtlicher Leistungen für „Total-

verweigerer“. Wer wiederholt nicht zum Termin beim Jobcenter erscheint oder einen Job nicht annimmt, muss nun damit rechnen, gar nichts mehr zu bekommen. „Wohnen ist ein Grundrecht und darf nicht als Sanktionsinstrument missbraucht werden“, kritisiert die DMB-Präsidentin. Noch vor der Verabschiedung im Bundestag hatte ein Bündnis von Sozialverbänden und Gewerkschaften Nachbesserungen gefordert. Die Reform bringe kaum Einsparungen und verschärfe die soziale Not.

Problematisch: Künftig sind Leistungsbeziehende verpflichtet, bei überhöhten Mieten ihren Vermieter wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse zu rügen und gegebenenfalls Klage einzureichen. Wer sich weigert, etwa aus Angst vor einer Eigenbedarfskündigung, bekommt nicht mehr die volle Miete bezahlt. Ausgerechnet Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt am schwersten haben, wird also ein Rechtsstreit mit dem Vermieter zugemutet. Wie das konkret umgesetzt werden soll, ist noch unklar: Sollen Betroffene künftig selber nachrechnen, ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt? Das Verfahren werde derzeit erarbeitet, sagt eine Sprecherin

Direkter Draht vom Jobcenter zur Hausverwaltung

Vermietende haben gegenüber dem Jobcenter jetzt eine gesetzliche Auskunftspflicht. Das Amt kann sich direkt an die Hausverwaltung wenden, um sensible Daten zu erfragen, etwa die Miethöhe, die Dauer des Mietverhältnisses oder die Anzahl der Untermieter:innen. Auch Belege müssen vorgelegt werden. Eine Zustimmung des Mieters oder der Mieterin ist nicht erforderlich. Vermietende, die sich weigern, riskieren Bußgelder von bis zu 5000 Euro.

bl

steigen, wird ab Tag eins gekürzt. Wer neu in den Leistungsbezug fällt, muss also künftig Zeit in die Wohnungssuche investieren, statt sich auf die Weiterbildung oder den neuen Job zu konzentrieren. Der Deut-

Wohnungssuche statt Arbeitssuche? Der Bürgergeld-Nachfolger „Grundsicherung“ setzt manchen Akzent anders als propagiert




Foto: pa/CHROMORANGE



Foto: Christian Muhrbeck

von Berlins Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe (SPD). Wer betroffen ist, sollte die Miete prüfen lassen – etwa beim Berliner Mieterverein, in der Mietberatung der Rathäuser oder mithilfe eines Beratungshilfescheins in einer Kanzlei.
Birgit Leiß

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 zum Berliner Mietspiegel

Mietspiegel 2024 – Anwendbarkeit

Auf ein Mieterhöhungsverlangen vom 23.06.2023 ist der Berliner Mietspiegel 2024 anwendbar, obwohl dessen Erhebungsstichtag auf den 1.9.2023 fällt.

LG Berlin II vom 28.11.2024 – 64 S 143/24 –, MieterMagazin 4/2025, Seite 29

Eine mit dem Berliner Mietspiegel 2023 begründete Mieterhöhung vom 27. März 2024 ist nicht mangels ausreichender Begründung formell unwirksam, auch wenn sich die ortsübliche Miethöhe letztlich nach dem (erst später erschienenen) Berliner Mietspiegel 2024 bemisst.

AG Kreuzberg vom 12.3.2025 – 10 C 300/24 –

Wenn das Mieterhöhungsschreiben dem Mieter wenige Tage vor dem Stichtag des Berliner Mietspiegels 2024 (01.09.2023) zugegangen ist, kann nicht auf den Berliner Mietspiegel 2024 abgestellt werden. Nur bei ungewöhnlichen Steigerungen zwischen dem Zugang des Zustimmungsverlangens und dem Erhebungsstichtag des alten Mietspiegels kann ein Stichtagszuschlag vorzunehmen sein. Ein Anstieg von 6,65 Prozent genügt nicht als ungewöhnliche Steigerung.

AG Köpenick vom 20.3.2025 – 14 C 461/23 –

Mietspiegel 2024 – Schätzgrundlage

Die Gerichte sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, bei Vorhandensein eines Mietspiegels ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen.

Die Reichweite der Indizwirkung von einfachen Mietspiegeln i. S. v. § 558 c BGB hängt von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere von der Qualität des jeweiligen Mietspiegels ab.

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ordnungsgemäß erstellt und genügt den Anforderungen des § 558 d Abs. 1 BGB i. V. m. §§ 6 ff. MsV als qualifizierter Mietspiegel.

LG Berlin II vom 1.7.2025 – 67 S 285/24 –

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist taugliche Schätzgrundlage i. S. v. § 287 ZPO für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Wege der gerichtlichen Schätzung.

AG Wedding vom 14.8.2025 – 6 C 5202/24 –

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist als qualifizierter Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Miethöhe im Sinne des § 556 d Abs. 1 BGB („Mietpreisbremse“) tauglich.

AG Lichtenberg vom 22.9.2025 – 9 C 6/25 –

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel i. S. v.

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

LG Berlin II vom 30.9.2025 – 65 S 116/25 –, MieterMagazin 12/2025, Seite 29

1. Der Tatrichter ist befugt (wenn auch nicht verpflichtet), einen Mietspiegel als Grundlage einer Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen, wenn dieser den Voraussetzungen nach § 558 c Abs. 1 BGB entspricht, wozu insbesondere für die Verhältnisse in Berlin mit dem Mietspiegel und der zugehörigen Orientierungshilfe ein grundsätzlich geeignetes Instrument nach den Maßstäben von § 287 ZPO existiert.

2. Es bleibt eine Tatsache, dass der Gesetzgeber den offenen Rechtsbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in Kenntnis aller damit als maßgeblich anerkannten Unschärfen und Beurteilungsspielräume in das Zentrum der Bestimmungen über die zulässige Miethöhe gestellt hat. Der Umgang mit diesem Rechtsbegriff ist den Gerichten anvertraut, deren Befugnis zur Schätzung (§ 287 ZPO) in der ausdifferenzierten Systematik (u. a.) des Berliner Mietspiegels eine sinnvolle und angemessene Grenze gesetzt ist. Für das damit beschriebene Verfahren hat der Gesetzgeber sich auch deshalb entschieden, weil ein kontinuierlich fortgeschriebener und ausdifferenzierter Mietspiegel, wie er in Berlin seit vielen Jahren entwickelt worden ist, ein leicht zugängliches, praktikables und dadurch zeit- und kostensparendes Werkzeug ist, mit der die Parteien eines Mietvertrages aber auch die Gerichte zu ausreichend fundierten Antworten auf die Frage nach einer erlaubten Miethöhe gelangen können. Diese Vorzüge bleiben gewichtig und von den Absichten des Gesetzgebers gedeckt, selbst wenn

den so gefundenen Ergebnissen (wie stets bei einer gerichtlichen Schätzung im Rahmen von § 287 ZPO) eine letzte streng wissenschaftliche Zwangsläufigkeit nicht zukommen kann und nicht zukommen muss.

LG Berlin II vom 16.12.2025 – 66 S 172/25 –

Mietspiegel 2024 – Baualtersklasse

Eine Wohnung in einem vor 1918 errichteten Gebäude ist auch nach umfangreicher und aufwendiger Modernisierung weiterhin in diese Baualtersklasse einzuordnen, wenn sie auch nach der Modernisierung hinsichtlich der energetischen Eigenschaften nicht einem Neubau entspricht, die Wohnung weiter mit altem Dielenfußboden ausgestattet ist und ein Fahrstuhl weiterhin fehlt. Eine „neubaugleiche Modernisierung“, welche eine Einordnung in die für den Zeitpunkt der Modernisierung geltende Baualtersklasse rechtfertigen könnte, liegt dann nicht vor.

LG Berlin II vom 26.8.2025 – 63 S 71/25 –

Mietspiegel 2024 – Merkmalgruppe 1

Die Merkmalgruppe 1 ist negativ, wenn es keinen Spritzschutz an der Badewanne gibt. Im neuen Mietspiegel 2024 ist dieses Beispiel ausdrücklich beim Merkmal keine Duschköglichkeit aufgeführt. Ältere Rechtsprechung betrifft Orientierungshilfen, in denen die Klarstellung noch nicht enthalten war.

AG Schöneberg vom 26.2.2025 – 11 C 5194/24 –

Verfügt die im Bad vorhandene und zum Duschen vorgesehene Badewanne über keinen zusätzlichen Spritzwasserschutz etwa in Form eines Duschvorhangs oder von Glasabtrennungen, steht dies nach der dem Berliner Mietspiegel 2024 beigefügten Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung nunmehr – im Gegensatz zu den vorangegangenen Mietspiegeln – ausdrücklich

einer gänzlich fehlenden Duschköglichkeit gleich.

AG Charlottenburg vom 17.4.2025 – 202 C 245/24 –, MieterMagazin 7+8/2025, Seite 38

Bei vorhandener Badewanne liegt keine Duschköglichkeit i. S. d. Orientierungshilfe vor, wenn kein Spritzwasserschutz in Form eines Duschvorhangs vorhanden ist.

AG Pankow vom 28.5.2025 – 7 C 5144/24 –

Ein fehlender Duschvorhang bei gleichwohl vorhandener Duschköglichkeit kann nicht mit dem Negativmerkmal „Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad“ gleichgesetzt werden.

Ein Bad ohne Belüftungsmöglichkeit ist wohnwertmindernd.

AG Mitte vom 11.9.2025 – 6 C 5023/25 –

Das wohnwertmindernde Merkmal WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung liegt nicht vor, wenn das Badezimmer an einen Abluftschacht angeschlossen ist.

Eine nicht bis zur Decke reichende Verfliesung im Spritzwasserbereich stellt kein wohnwertminderndes Merkmal dar; eine bis zur Größe einer durchschnittlichen Person reichende Verfliesung ist ausreichend. Ein erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgter Sachvortrag über den vom Mieter selbst angebrachten Duschvorhang (Spritzschutz) ist verspätet. Normale weiße Fliesen stellen selbst mit Schmuckbordüre keine hochwertige Wandverfliesung im Bad dar.

AG Mitte vom 7.10.2025 – 8 C 166/24 –

Mietspiegel 2024 – Merkmalgruppe 2

Muss der Mieter für den Betrieb sowohl einer Waschmaschine als auch eines Geschirrspülers erst selbst einen geeigneten Doppelanschluss in der Küche installieren, liegt das Merkmal „Geschirrspüler nicht stellbar oder anschießbar“ vor.

AG Neukölln vom 8.7.2025 – 17 C 691/24 –

Eine vom Mieter unabgesprochen – selbst mit Hilfe des Hausmeisters – entfernte Spüle führt nicht zu einem wohnwertmindernden Merkmal.

AG Mitte vom 7.10.2025 – 8 C 166/24 –

Mietspiegel 2024 – Merkmalgruppe 3

Das Vorliegen des wohnwerterhöhenden Merkmals „hochwertiges Parkett“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2024 setzt nicht voraus, dass sich das Parkett in einem guten Zustand befindet.

LG Berlin II vom 28.1.2025 – 67 S 247/24 –

Mosaikparkett nur in einem von drei Räumen indiziert noch keinen hochwertigen Bodenbelag.

AG Pankow vom 28.5.2025 – 7 C 5144/24 –

Eine Wohnung mit Durchgangszimmer indiziert immer einen schlechten Schnitt i. S. d. Orientierungshilfe.

AG Pankow vom 28.5.2025 – 7 C 5144/24 –

Abgezogene Holzdielen sind kein hochwertiger Bodenbelag i. S. d. Berliner Mietspiegels 2024, sondern Standard in Altbauten.

AG Wedding vom 14.8.2025 – 6 C 5202/24 –

Ohne Schwellenfreiheit liegt keine barrierearme Gestaltung vor.

AG Mitte vom 7.10.2025 – 8 C 166/24 –

Mietspiegel 2024 – Merkmalgruppe 4

Es liegt keine moderne Heizungsanlage im Sinne des Berliner Mietspiegels vor, wenn (nur) die Übergabestation für Fernwärme aus dem Jahr 1974 im Jahr 2004 erneuert wurde.

LG Berlin II vom 28.11.2024 – 64 S 143/24 –, MieterMagazin 4/2025, Seite 29

Sind Treppenhaus und Eingangsbereich des Hauses nicht nur von Schmutz, sondern auch durch ein mit einer Sperrholzplatte vernageltes Fenster und eine große verspachtelte Wandfläche geprägt, liegt ein „überwiegend schlechter Zustand“ vor.

AG Kreuzberg vom 12.3.2025 –
10 C 300/24 –

Der Energieverbrauchswert ist nur dann zu berücksichtigen, wenn keine Wärmedämmung gegeben ist; ein gedämmter Dachboden ist ein Positivmerkmal.

AG Pankow vom 28.5.2025 –
7 C 5144/24 –

Bei einem von beiden Seiten abschließbaren Durchgang zum Hof handelt es sich nicht um einen abschließbaren Fahrradabstellraum.

AG Pankow vom 28.5.2025 –
7 C 5144/24 –

Für die Annahme eines repräsentativen Eingangsbereichs muss auch das Treppenhaus repräsentativ oder hochwertig saniert sein.

Ein abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes setzt keinen absoluten Diebstahlschutz voraus.

AG Mitte vom 7.10.2025 –
8 C 166/24 –

Mietspiegel 2024 – Merkmalgruppe 5

Eine Wohnung in der Wetzlarer Straße, 14197 Berlin (Künstlerkolonie) liegt nicht in einer besonders ruhigen Wohnlage im Sinne des Berliner Mietspiegels.

LG Berlin II vom 28.11.2024 – 64 S 143/24 –, MieterMagazin 4/2025, Seite 29

Eine „stark vernachlässigte Umgebung“ ist bei einem Haus in der Görlitzer Straße direkt am Görlitzer Park, der von der Polizei als kriminalitätsbelasteter Ort eingestuft wird, zu bejahen.

AG Kreuzberg vom 12.3.2025 –
10 C 300/24 –

Finden auf einer Wiese vor einem Haus regelmäßig abends Partys statt und wird sie tagsüber für Picknicks genutzt, und gibt es zudem in der Nähe drei Sportstätten mit abendlichem Trainingsbetrieb und Wettkämpfen am Wochenende, liegt die Wohnung nicht in einer „besonders ruhigen Lage“.

AG Neukölln vom 7.5.2025 –
14 C 678/24 –

Eine besonders ruhige Lage i. S. d. Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel ist nur dann gegeben, wenn überhaupt kein Lärm wahrzunehmen ist.

Das Vorhandensein von Bäumen, Büschen, Grünflächen und Wegen indiziert noch keine aufwendige Gestaltung, sondern nur eine durchschnittliche Ausstattung von Vorgarten und Hof.

AG Pankow vom 28.5.2025 –
7 C 5144/24 –

Ein wohnwertmindernder besonderer Lärm kann bei einer Zweizimmerwohnung auch dann vorliegen, wenn nur ein Fenster zur Lärmquelle öffnet.

AG Mitte vom 11.9.2025 –
6 C 5023/25 –

Schon die Einstufung als allgemeines Wohngebiet stellt nach Auffassung des Gerichts die Zuerkennung des Positivmerkmals der besonders ruhigen Wohnlage infrage.

Die Einstufung im Lärmindex der Senatsverwaltung stellt den seltenen und glücklichen Fall einer besonders aussagekräftigen Tatsachengrundlage für ein Wohnwertmerkmal dar. Gerade durch die standardisierte Fassadenpegelbestimmung wird eine Objektivität erreicht, welche sonst selten ist.

AG Kreuzberg vom 2.10.2025 –
23 C 94/25 –

Eine bevorzugte Citylage liegt bei Wohnungen im Prenzlauer Berg nicht vor.

Ein kleines Spielhaus und ein winziger Buddelkasten, einige Sitzgelegenheiten auf kahler Pflasterung und zum Teil in der Nähe der – mit Sichtschutz versehenen – Müllstand-

fläche machen einen Innenhof noch nicht zu einem aufwendig gestalteten Wohnumfeld.

AG Mitte vom 7.10.2025 –
8 C 166/24 –

Mietspiegel 2024 – weitere Merkmale

Gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sind keine wohnwerterhöhenden Merkmale.

AG Lichtenberg vom 4.2.2025 –
7 C 5099/24 –

Die Merkmale der Orientierungshilfe sind nicht abschließend formuliert, sodass im Einzelfall weitere, ebenfalls gewichtige Merkmale innerhalb der Merkmalgruppen zum Tragen kommen können. So kann eine Berücksichtigung auch dann angemessen sein, wenn ein Merkmal nicht im Wortlaut erfüllt ist, aber im Einzelfall eine vergleichbare Situation vorliegt. Dies trifft auf die von der Vermieterin kreierten Merkmale „Gute ÖPNV-Anbindung“ oder „Gute Nahversorgung“ jedoch nicht zu.

AG Lichtenberg vom 11.2.2025 –
2 C 5114/24 –

Das Gericht ist zwar berechtigt, Merkmale zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen, die nicht in der Orientierungshilfe aufgeführt sind. Es ist allerdings der Auffassung, dass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bereits bei der Bestimmung der Wohnlage als Indikator ausreichend berücksichtigt worden ist. Im Übrigen stellt eine Entfernung von 550 Meter zur nächsten U-Bahn-Station keine überdurchschnittlich gute Anbindung dar.

AG Schöneberg vom 26.2.2025 –
11 C 5194/24 –

Die wohnwerterhöhenden Merkmale einer guten ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sind in einer Metropole wie Berlin nicht gegeben, wenn es im Umkreis von 900 Meter nur drei Supermärkte und eine Apotheke gibt, die nächste Bushaltestelle über 100 Meter und

die nächste Straßenbahn-Station 700 Meter entfernt ist, es jedoch in einer Entfernung von 20 Gehminuten weder eine U-Bahn noch eine S-Bahn-Station gibt.

AG Pankow vom 27.2.2025 – 101 C 5061/24 –, MieterMagazin 5/2025, Seite 30

Die gute ÖPNV-Anbindung bzw. Nahversorgung ist zunächst einmal kein wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinne der Spanneneinordnung. Zwar können ausweislich Ziffer 10.1 des Berliner Mietspiegels in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale zum Tragen kommen. Vorliegend ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Wohnlagenbestimmung die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Nahversorgung bereits mit eingeflossen ist. Hinzu kommt, dass die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nahversorgung in Berlin, die Metropole und Hauptstadt ist, jedenfalls innerhalb des S-Bahn-Ringes allerdings durchweg anzunehmen ist. Es handelt sich daher keineswegs um ein besonderes hervorstechendes Merkmal in einem Einzelfall.

AG Mitte vom 11.3.2025 – 8 C 269/24 –, MieterMagazin 7+8/2025, Seite 38

Die gute ÖPNV-Anbindung und die gute Nahversorgung können der Orientierungshilfe als gewichtiges Merkmal im Rahmen der Merkmalgruppen nicht hinzugefügt werden, wenn die Erschließungssituation der streitgegenständlichen Wohnung kein vergleichbar „gewichtiges Merkmal“ darstellt.

Aus der Systematik der Orientierungshilfe und ihrer Funktion als Schätzgrundlage ergibt sich, dass das im Einzelfall zu berücksichtigende Merkmal in seiner Bedeutung mit den in der Orientierungshilfe vorgesehenen Merkmalen vergleichbar sein muss. Dies spiegelt sich auch in der Formulierung „ebenfalls gewichtige Merkmale“ wider.

AG Mitte vom 27.3.2025 – 117 C 266/24 –

Die Merkmale der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2024 sind nicht abschließend, weshalb im Einzelfall neben den dort genannten weitere, vergleichbar gewichtige Merkmale zum Tragen kommen können. Jedoch darf die Orientierungshilfe nicht dadurch entwertet werden, dass die Schaffung zusätzlicher Merkmale zum Regelfall erhoben wird. Zudem ist zu beachten, ob die jeweiligen Merkmale in den Werten des Mietspiegels bereits berücksichtigt sind. In den Werten des Berliner Mietspiegels 2024 sind Merkmale wie die in der Stadt allgemein gute Anbindung an den ÖPNV oder nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnlageneinteilung bereits berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende wohnwert-erhöhende Wirkung kann nur in Betracht kommen, wenn die Merkmale im Einzelfall in erheblichem Maße vom Durchschnitt innerhalb der Wohnlage abweichen. Befindet sich in einer Entfernung von 230 Meter eine Bushaltestelle, aber keine U-Bahn-, S-Bahn- oder Straßenbahnstation, zeugt dies in einer Stadt wie Berlin von einer eher schlechten Anbindung an den ÖPNV.

AG Wedding vom 14.8.2025 – 6 C 5202/24 –

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

LG Berlin II vom 30.9.2025 – 65 S 116/25 –, MieterMagazin 12/2025, Seite 29

1. Die Anbindung an den ÖPNV und die Versorgungsinfrastruktur

(„Nahversorgung“) sind im Rahmen der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vorgenommenen Wohnlagenausweisung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 abschließend berücksichtigt.

2. Die Voraussetzungen für einen Zuschlag nach § 19 Abs. 4 Alt. 1 MietspiegelVO (MsV) liegen nicht vor. Denn die Lagemerkmale der guten ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sind in den Mietspiegel bereits eingeflossen. Beide Merkmale wurden im Rahmen der Wohnlagenausweisung des Mietspiegels abschließend berücksichtigt, und zwar bei dem in § 19 Abs. 2 MsV genannten Faktor „Infrastruktur“. (Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, S. 53 ff.)

3. Das Beurteilungskonzept der Wohnlagenausweisung im Mietspiegel 2024 beruht auf einer Gesamtbewertung einer Vielzahl von Einzelmerkmalen und nicht objektivierbaren Kriterien (§ 19 Abs. 2 MsV; BR-Drs. 766/20, S. 41 f.). Die Verkehrsanbindung und Versorgungslage sind ein Teil davon gewesen; ob sich gewisse Ungenauigkeiten im Einzelfall ergeben, kann offenbleiben; sie wären hinzunehmen (BR-Drs. 766/20, S. 42).

4. Auch die Voraussetzungen für einen Zuschlag nach § 19 Abs. 4 Alt. 2 MsV liegen nicht vor, wenn die Lage der streitgegenständlichen Wohnung vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in derselben Wohnlage nicht wesentlich abweicht, weil die Lage (fast) im gesamten Stadtgebiet Berlins anzutreffen ist.

5. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat – wohlüberlegt und begründet – eine Mittelung allgemeiner Lagepräferenzen nach objektiv nachvollziehbaren Kriterien vorgenommen und die Lage umso höher bewertet, wenn sie im Allgemeinen, also von der überwiegenden Mehrheit der Nachfrager (und nicht nur von zum Beispiel den Eltern schulpflichtiger Kinder) als wertiger erachtet wird (Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, S. 49).


LG Berlin II vom 16.12.2025 – 66 S 172/25 –

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 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

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!

**Please always make an appointment
for consultations in English!**

GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

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 Wohnungsgesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Unter ☎ 030-22626-187 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

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 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 zusammuntun, 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 Borovitzny

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

TIERSCHUTZVEREIN & TIERHEIM BERLIN:

Wer Katzen liebt – kastriert!

Sie streifen durch Hinterhöfe, unter Autos oder in Ruinen: Berlins 10.000 Straßenkatzen leiden täglich. Sie sind Nachkommen unkastrierter Freigänger. Wir kastrieren, füttern und retten sie. Doch das geht nur mit Ihrer Spende.

Jetzt spenden.

Empfänger: Tierschutz Berlin · Bank für Sozialwirtschaft
IBAN: DE72 3702 0500 0001 0379 00
www.tierschutz-berlin/katzenschutz

TIERSCHUTZVEREIN FÜR BERLIN
TVB
TIERHEIM BERLIN



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

Bündnis gegen Verdrängung und
Mietenwahnsinn



www.mietenwahnsinn.info

5.9 DEMO

**HER MIT DEN
WOHNUNGEN!**

RUNTER MIT DEN MIETEN!

Demo Sa, 5.9. 13 Uhr Rotes Rathaus