



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

Juli/August  
7+8/2026

**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

# Nische, Freiraum, Rückzugsort

Treffpunkte im Wohnumfeld werden immer  
wichtiger für das Miteinander in der Stadt

**GEBÄUDEMODERNI-  
SIERUNGSGESETZ**

Fossile Rolle rückwärts

**WOHNUNGSSUCHE**

Via Facebook oder Instagram  
zur Traumwohnung?

**DENKMALSCHUTZ UND  
ENERGETISCHE SANIERUNG**

Zahlen und frieren?

## 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](http://berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)



Komposition: Adene Sanchez/stock.adobe.com

**JETZT  
MITGLIEDER  
WERBEN!**

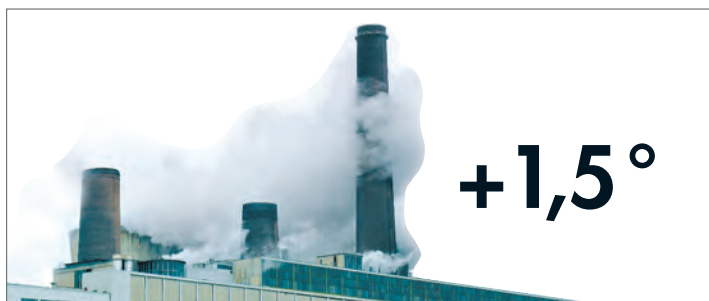
## Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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](http://www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm)



## Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net) · [www.bund.net](http://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](http://shop.mieterbund.de)

# INHALT

## PANORAMA

Wohnfläche: <b>Zenit überschritten</b> .....	6
Jugendstudie: <b>Die Jugend zieht (es) weg</b> .....	6
Gewerbe: <b>Hilfreicher Kundenprotest</b> .....	7
<b>Die sozialräumliche Spaltung nimmt zu</b> .....	7
Studie des Verbändebündnisses:	
<b>Der eingefrorene Markt muss auftauen</b> .....	8
3 Fragen an Ines Verspohl, Direktorin beim Sozial-Klimarat:	
<b>Eine klimagerechte Wärmelieferung für alle</b> .....	8
Geisterhaus: <b>Die Zeichen stehen auf Abriss</b> .....	9
Buch: <b>Platz schaffen und zusammenrücken</b> .....	9
Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1:	
<b>„Reine Schrottwohnungen zu Höchstpreisen“</b> .....	10
Buch: <b>Kleine Utopien</b> .....	10
Konferenz Sicher Wohnen:	
<b>„Wohnungsfrage ist Klassenfrage“</b> .....	11
Buch: <b>Wohnen als Metapher</b> .....	11
Mettmannkiez: <b>Räumungsklagen zurückgezogen,</b>	
<b>aber die Abrisspläne bleiben</b> .....	12
Lobbyismus: <b>Mit der Wohnungswirtschaft am Kamin</b> .....	12
Swinemünder Straße 54: <b>Mit den Nerven am Ende</b> .....	13
Ausstellung „Tapetenwechsel“:	
<b>Von der Baracke ins Wohnhaus</b> .....	13

## TITEL

<b>Nische, Freiraum, Rückzugsort</b>	
Treffpunkte im Wohnumfeld werden immer wichtiger	
für das Miteinander in der Stadt .....	14

## HINTERGRUND

Milieuschutz:	
<b>Vollbremsung für das möblierte Vermieten auf Zeit</b> .....	19
Gebäudemodernisierungsgesetz: <b>Fossile Rolle rückwärts</b> .....	20
BMV-Wahlforum III: <b>Mehr Regeln oder mehr Markt?</b> .....	21
Wohnungssuche:	
<b>Via Facebook oder Instagram zur Traumwohnung?</b> .....	22
Denkmalschutz und energetische Sanierung:	
<b>Zahlen und frieren?</b> .....	23
10 Fragen zur Wohnungssperrung:	
<b>Wenn das Haus nicht mehr bewohnbar ist</b> .....	24
Betretungsrecht Vermietender:	
<b>Totalverweigerer riskieren die Kündigung</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	27
---------------------------------------	----

## SERVICE

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



Initiiert von Anwohnerinnen und Anwohnern entwickelten sich auf Brachen und in Baulücken **nachbarschaftliche Treffpunkte**, die für das **Miteinander der Stadtbevölkerung** immer wichtiger werden.



Das **Wahlforum III** des BMV über die **Wohnungsversorgung** sorgte für eine sehr kontroverse Diskussion zwischen Marktanhängern und Regulierungsbefürwortern.



Ist durch ein extremes **Schadensereignis** ein Gebäude verwüstet, wird es von der Bauaufsicht für **unbewohnbar** erklärt. Wie geht es dann weiter für die Betroffenen?

Abbildungen:  
Sabine Mittermeier, Nils Richter, Lisa Smith  
Titel: Sabine Mittermeier



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

**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf [www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm](http://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 6/26, Seite 13, Birgit Leiß: „Wohnkomplex Q 216 – Viel Miete für wenig Platte“*

## Berichtigung

*In unserem Beitrag heißt es, der Eigentümer habe nicht auf eine Anfrage des MieterMagazins reagiert. Das ist nicht richtig.*

*Zwei Tage nach Redaktionsschluss erreichte uns die Stellungnahme einer Anwaltskanzlei, die den Eigentümer vertritt – verbunden mit einer Warnung vor einer „Berichterstattung zulasten unserer Mandantschaft.“ Darin beruft sich die Ulrich & Lakowski Real Estate GmbH & Co. KG auf ein Sachverständigengutachten, welches das Amtsgericht Lichtenberg in einem Verfahren zum Quartier 2016 eingeholt hat. Demnach sei der Mietspiegel in diesem Fall kein geeignetes Mittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, weil*

*das entsprechende Mietspiegelfeld keine Werte enthält. „Mit einer Entscheidung zugunsten unserer Mandantschaft ist in Kürze zu rechnen“, so der Anwalt. Des Weiteren werden die Vorwürfe der Mieterschaft bestritten, dass die Wohnungen im Schnitt 10 Prozent kleiner seien als im Mietvertrag angegeben.*

*Wir hätten die Stellungnahme gerne in unserem Beitrag berücksichtigt. Durch einen Abstimmungsfehler ist dies unterblieben. Wir bitten, dies zu entschuldigen.  
Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 3/26, Seite 21, Armin Hentschel: „Zum Tod von Hartmann Vetter – 30 Jahre Kompetenz und Engagement“*

## Umgang auf Augenhöhe

*Ich habe mich über den kompetenten und angemessenen Nachruf von Armin Hentschel für Hartmann Vetter gefreut. Vor ewigen Zeiten war ich nämlich als frisch diplomierter Stadtplaner für gut ein Jahr direkt gegenüber seinem Schreibtisch sein Assistent – ein Umgang auf Augenhöhe – und erinnere mich sehr gut an seine Startzeit. In der Zeit der „Palastrevolution“ konnte ich kurzzeitig vieles mitbewegen, bei Veranstaltungen, Publikationen und Organisationsaufbau. Meine weitere Entwicklung in Forschung und Lehre an*

*Universitäten und in der Landespolitik Hessens war nachhaltig geprägt durch den Austausch mit Hartmann. Und seither(!) lese ich auch durchgehend das MieterMagazin, bin informiert und immer wieder angeregt. Die Berichterstattung möchte ich hiermit gern sehr hoch würdigen.  
Dr. Folckert Lüken-Isberne*

*Betr.: MieterMagazin 12/25, Seite 19, Birgit Leiß: „Vom Bürgergeld zur Grundsicherung – Die ohnehin Gepeinigten trifft es am schlimmsten“*

## Genau hinschauen ist richtig

*Ihr Beitrag ist etwas befremdlich. Es geht um 86 Millionen Euro, das sind doch keine Cents, und das Geld kommt hoffentlich dem Gemeinwohl zugute. Ich finde es richtig, wenn genau hingeschaut wird – jedenfalls bei denen, die keine Lust auf Arbeit haben und sich im sozialen Netz ausruhen. Man könnte, wenn man wollte, noch viel mehr einsparen, zum Beispiel durch den Abbau von Steuerprivilegien und der Möglichkeit von Steuervermeidung. Auch sollten und könnten alle in die gesetzliche Rentenversicherung einzahlen. Und es gibt noch viel mehr Ausgaben, die man überdenken könnte.*

*I.H.*

*(Name ist der Redaktion bekannt)*

## IMPRESSUM

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

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

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

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung 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](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) oder per Post an*

*Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin*

*Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.*



*Ansgar Sauter hat diese wahrlich*

## **Sichere Bank**

*im vergangenen Jahr für das MieterMagazin fotografiert.*

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

## Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

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

Die Treffen finden statt:

■ **In Pankow jeden 4. Freitag im Monat,**  
17 bis 19 Uhr im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz,  
gegenüber der Raumerstraße 10, 10437 Berlin

■ **In Neukölln jeden letzten Donnerstag im Monat,**  
18 bis 20 Uhr im Gesundheitskollektiv (GeKo)  
in der Rollbergstraße 30, 12053 Berlin

## Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Mittwoch, 16. September und  
Mittwoch, 21. Oktober 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/](https://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.

## Aufruf zur Mitgestaltung der Mietendemo 2026

Am 5. September 2026 gehen wir alle gemeinsam auf die Straße: „Her mit den Wohnungen! Runter mit der Miete!“ – unter diesem Motto kämpfen wir für starke Mieter:innenrechte, bezahlbare und nachhaltige Wohnungen für alle, die Vergesellschaftung von großen Wohnungsbeständen und ein Ende von Zwangsräumungen und Eigenbedarfskündigungen. Für eine erfolgreiche Demo braucht es viele helfende Hände: vor allem für das Mobilisieren in Netzwerken und Nachbarschaften sowie das Aufhängen von Plakaten in Kiezen. Wer mitmachen möchte, kann sich unter folgender Adresse für Arbeitsgruppen oder Organisationstreffen anmelden, einen eigenen Themenblock präsentieren oder laufende Orga-Termine verfolgen:

[mobi@mietenwahnsinn.info](mailto:mobi@mietenwahnsinn.info)

Termine im Bewegungskalender:

[www.mietenwahnsinn.info/2026/kalender](http://www.mietenwahnsinn.info/2026/kalender)

Hier kann man sich als Unterstützer:in eintragen:

[www.mietenwahnsinn.info/2026/initiative-eintragen](http://www.mietenwahnsinn.info/2026/initiative-eintragen)

**Die Demo findet statt am 5. September 2026  
um 13 Uhr, Treffpunkt: Rotes Rathaus.**

## 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](http://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!**

## WOHNFLÄCHE

## Zenit überschritten

Über Jahrzehnte stieg die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland immer weiter an. Nun sinkt sie erstmals – aus demografischen und finanziellen Gründen.

Seit 1965 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland um mehr als ein Drittel angewachsen – von 69 auf 94 Quadratmeter. Kamen damals noch 2,7 Bewohner:innen auf 4 Zimmer, waren es 2024 zwei Bewohner:innen auf 4,4 Zimmer. Parallel hat sich auch die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche stark vergrößert – von 18,4 Quadratmetern Mitte der 1950er Jahre auf 49,2 Quadratmeter 2024. Das hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) in ihrem Wochenbericht veröffentlicht. Auch die durchschnittliche Größe neu gebauter Wohnungen stieg in den letzten Jahrzehnten immer weiter an – bis 2005 der Höchststand erreicht war. Seitdem werden Neubawohnungen wieder kleiner. Die DIW-Expert:innen rechnen damit, dass sich das perspektivisch auch auf die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand auswirken wird und diese bis zum Jahr 2050 um etwa 6 Quadratmeter kleiner wird – von 94 Quadratmetern im Jahr 2024 auf 88,5 Quadratmeter. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Zunahme an Einpersonenhaushalten. Im Jahr 1961 lebten 21 Prozent der Bevölkerung allein – 2025 waren es bereits 41 Prozent, in Großstädten wie Berlin sogar mehr als die Hälfte. Neben der veränderten Demografie spielen auch finanzielle Gründe eine große Rolle. Über Jahrzehnte sorgten steigende Gehälter und der Wunsch nach mehr Komfort für eine hohe Nachfrage nach größeren Wohnungen. Heute können sich viele Menschen große Wohnungen nicht mehr leisten. Auch für Bauträger sind kleinere Wohnungen wirtschaftlich attraktiver.

„Der Rückgang der Neubaugrößen signalisiert einen strukturellen Wandel auf dem gesamten Wohnungs-

Illustration: Julia Gandras



Die Wohnfläche pro Person geht in Deutschland zurück – weil Wohnen teurer geworden ist

■ Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlicht regelmäßig Zahlen zur Einwohnerstatistik: [www.statistik-berlin-brandenburg.de/186-2025](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/186-2025)

markt“, sagt DIW-Immobilienexperte Konstantin Kholodilin. Aus DIW-Sicht müssten mehr kleinere Wohnungen gebaut oder bestehende Wohnungen umgebaut werden, um der veränderten Nachfrage gerecht zu werden. Die Entwicklung in

Deutschland verläuft analog zu der in vielen anderen Industrienationen wie Belgien, Norwegen oder Japan, wo die Neubaugrößen teils schon seit der Jahrtausendwende zurückgehen.

Katharina Buri

## JUGENDSTUDIE

## Die Jugend zieht (es) weg

Die Zahlen verheißen nichts Gutes: 41 Prozent der jungen Menschen in Deutschland können sich vorstellen, künftig in einem anderen Land zu leben; gut ein Fünftel hat bereits konkrete Auswanderungspläne. Das hat die Trendstudie „Jugend in Deutschland 2026“ ermittelt, für die 2000 junge Menschen im Alter von 14 bis 29 befragt wurden. Die beiden größten Sorgen der Befragten sind demnach Krieg in Europa und Nahost (62 Prozent) und Inflation (53 Prozent). Auf Platz 3 landet mit 50 Prozent „teurer/knapper Wohnraum“ – noch vor der Spaltung der Gesellschaft, Donald Trump als Präsident der USA, Klimawandel und dem Zusammenbruch des Rentensystems. „Damit wird Wohnen nicht nur zu einer Kostenfrage, sondern auch zu einer Standortfrage“, sagte Nina Kolleck, Bildungsforscherin an der Universität Potsdam, die die Studie begleitet hat. Für den renommierten Jugendforscher Klaus Hurrelmann zeigt die Studie, dass sich junge Menschen „in gesellschaftlichen Zukunftsfragen zu wenig beteiligt“ fühlen. Er plädiert für neue Beteiligungsformate. Dies gilt sicherlich auch für das Thema Mieten und Wohnen.

kb



Bild: KI-generiert

Kurzfassung unter [www.uni-potsdam.de/de/nachrichten/detail/2026-03-26-zwischen-leistungs-bereitschaft-und-abwanderung-jugendstudie-2026-zeigt-deutschlands-jugend-verliert-geduld](http://www.uni-potsdam.de/de/nachrichten/detail/2026-03-26-zwischen-leistungs-bereitschaft-und-abwanderung-jugendstudie-2026-zeigt-deutschlands-jugend-verliert-geduld)

## GEWERBE

# Hilfreicher Kundenprotest

Walthers Buchladen in der Bismarckstraße 71 in Steglitz war gekündigt worden. Das Ende der seit fast 60 Jahren bestehenden Buchhandlung schien gekommen. Doch dann gab es eine überraschende Wendung.

Fotos: Sabine Mittermeier



Für den Fortbestand von Walthers Buchladen wurden 2000 Unterschriften gesammelt

Die Kündigung für die Ladenräume von Walthers Buchladen erreichte die Betreiber:innen Anfang März 2026 durch einen Boten der Hausverwaltung. In den ersten Verhandlungen wurde schnell deutlich, dass ein neuer Mietvertrag nur zu deutlich schlechteren Konditionen möglich sein würde – mit einer Einstiegs- miete von 18 Euro pro Quadratmeter und einer späteren Umstellung auf eine Indexmiete. Für den Buchhandel mit seiner Preisbindung wäre das kaum tragbar gewesen. Gespräche mit der PSD Berlin Immobilien GmbH beziehungsweise der BBS Bank als Eigentümerin führten zunächst nicht weiter, auch ein Treffen

an den Buchladen. Der alte Mietvertrag bleibt bestehen und ist weiterhin jährlich kündbar. Andrea Anton von Walthers Buchladen ist sich sicher: „Ohne die Unterstützung der Menschen wäre das nicht passiert.“

Zugleich wird ein neuer Mietvertrag verhandelt, der mit einer längeren Laufzeit und angepassten Konditionen mehr Planungssicherheit schaffen soll. *Stefan Klein*

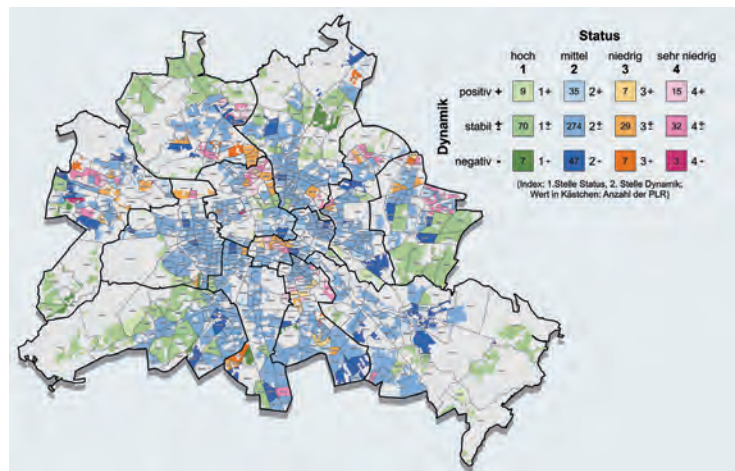


„Ohne Unterstützung der Öffentlichkeit wäre das nicht passiert“:  
Buchhändlerin  
Andrea Anton

mit der Hausverwaltung blieb ohne Ergebnis. Die Wende brachte öffentlicher Druck. Innerhalb von zwei Wochen wurden rund 2000 Unterschriften für eine Petition gesammelt. Kund:innen wandten sich an die Bank, Medien berichteten und politische Akteurinnen und Akteure signalisierten Unterstützung. In der Folge ruderte die Eigentümerseite zurück. Geschäftsführung und Marketing der PSD versicherten, dass weder Kündigung noch Mieterhöhung umgesetzt werden. Zusätzlich spendete die BBS Bank 5000 Euro

Monitoring  
Soziale Stadt-  
entwicklung 2025:  
[www.berlin.de/  
sen/stadt/  
stadt-daten/  
stadt-wissen/  
monitoring-  
soziale-stadt-  
entwicklung](http://www.berlin.de/sen/stadt/stadt-daten/stadt-wissen/monitoring-soziale-stadt-entwicklung)

## Die sozialräumliche Spaltung nimmt zu



Quelle: Soziale Stadtentwicklung

Die sozialräumliche Spaltung Berlins zeichnet sich immer deutlicher ab. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2025, das im Mai vom Senat vorgelegt wurde, kann man die Lage der Nachkriegs-Großsiedlungen deutlich an den Warnfarben Orange und Rosa erkennen. Damit sind „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ gekennzeichnet – also Stadtviertel, die in puncto Arbeitslosigkeit, Transferleistungsbezug, Kinderarmut sowie Kinder und Jugendliche in alleinerziehenden Haushalten überdurchschnittlich betroffen sind. An dem alle zwei Jahre fortgeschriebenen Monitoring lässt sich ablesen, wie Armutsbetroffene nach und nach aus den Altbaubereichen der Innenstadt in die Neubausiedlungen der 60er bis 80er Jahre verdrängt wurden. Das Monitoring dient der Senatsverwaltung zur Auswahl der Gebiete, in denen Städtebauförderungsprogramme eingesetzt werden sollen. In den meisten der identifizierten Gebiete ist schon ein Quartiersmanagement tätig, in einigen läuft es Ende 2027 aus. Hier sollen unter anderem ein „Quartiersmanagement light“ und das Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ dafür sorgen, dass die Stadtteile nicht weiter abrutschen. *js*

## STUDIE DES VERBÄNDEBÜNDNISSES

## Der eingefrorene Markt muss auftauen

Wie steht es um den Wohnungsbau in Deutschland? Das hat das Verbändebündnis Wohnungsbau, an dem auch der Deutsche Mieterbund (DMB) beteiligt ist, in einer aktuellen Untersuchung ermittelt.

Die Ergebnisse überraschen zunächst wenig: Die Studienmacher:innen sehen die deutschen Wohnungsmärkte in einer anhaltenden Schiefelage, mit wenig Angebot und hoher Nachfrage vor allem in den Städten. Spannend sind die Details. Laut den Autor:innen ist nicht nur ein Mangel an Wohnfläche das Problem, sondern ein Mangel an passenden und bezahlbaren Wohnungen. Denn die durch den demografischen Wandel schrumpfenden Bevölkerungszahlen führen nicht etwa dazu, dass sich der Markt entspannt. Stattdessen steigt die Zahl der Haushalte seit

Jahren kontinuierlich an, etwa durch die Zunahme an Singlehaushalten. Hinzu kommen „Fehlallokationen“: immer mehr Menschen leben beengt, während gleichzeitig kleinere Haushalte – etwa nach dem Auszug der Kinder – über viel Wohnraum verfügen. „Diese parallele Über- und Unterversorgung ist Ausdruck eines zunehmend erstarrten Wohnungsmarktes“, heißt es in der Studie. Ziel muss es also sein, dass der Wohnungsbau den eingefrorenen Wohnungsmarkt wieder „auftaut“, indem beispielsweise Umzugsketten ausgelöst werden – Familien beispielsweise in größere Wohnungen ziehen, ältere Menschen in kleinere und barrierefreie. Wie kann das klapfen? Die Autor:innen plädieren für einen stärker innovationsorientierten Wohnungsbau mit konstruktiver Vereinfachung, robusten und in-



Foto: pa./Shutterstock

standhaltungsarmen Bauweisen sowie regionalen und bedarfsgerechten Neubaukonzepten. Neben der Aufgabe, kurzfristig Entlastung zu schaffen, dürften aber auch langfristige Transformationsaufgaben wie Klimaneutralität und soziale Resilienz nicht aus dem Blick geraten.

Katharina Buri

Parallele Über- und Unterversorgung – Familien brauchen größere Wohnungen

■ [mieterbund.de/app/uploads/2026/03/studie\\_zum\\_wohnungsbau\\_2026.pdf](https://mieterbund.de/app/uploads/2026/03/studie_zum_wohnungsbau_2026.pdf)

## 3 Fragen an

Ines Verspohl,  
Direktorin beim  
Sozial-Klimarat



## Eine klimagerechte Wärmelieferung für alle



**Energie sparen, Müll reduzieren, Flugreisen meiden: Viele Bürger:innen handeln im Sinne der Klimaziele. Doch ein ganzes Land klimaneutral zu machen, ist keine Aufgabe für Einzelne, sagt Ines Verspohl.**

**MieterMagazin:** Was ist der Sozial-Klimarat? Was macht er genau?

**Ines Verspohl:** Der Sozial-Klimarat ist eine Denkfabrik. Finanziert durch Stiftungen, untersucht er die sozialen Aspekte der Energiewende. Uns ist besonders wichtig, dass Klimapolitik für alle gemacht wird – nicht nur für jene, die sich die Wärme- und Mobilitätswende problemlos leisten können. Die Menschen haben Klimawandel als Thema längst verstanden. Wir haben daher anhand großer Datensätze analysiert, wer in Deutschland eigentlich aus eigener Kraft klimaneutral werden kann. Unser Ergebnis lautet: Zwei Drittel schaffen es nicht.

**MieterMagazin:** Welche Gründe haben Sie gefunden?

**Ines Verspohl:** Gerade für die Wärmeversorgung gilt: Vielen Eigenheimbesitzer:innen fehlt das Geld, um ihr Haus energetisch zu sanieren

und danach eine Wärmepumpe einbauen zu lassen. Auch private Vermieter:innen können nicht immer das Kapital aufbringen, ihr Haus im Sinne des Klimaschutzes umzubauen. Und Mieter:innen können sich ohnehin nicht aussuchen, wie sie mit Wärme versorgt werden. Darüber bestimmen die Vermietenden. In Berlin haben außerdem rund die Hälfte aller Haushalte eine Gasheizung. Wer solcherart versorgt wird, weil Eigentümer:innen keine alternativen Heizmöglichkeiten anstreben wollen oder können, zahlt am Ende hohe Netzkosten.

**MieterMagazin:** Gibt es Möglichkeiten, das zu verhindern?

**Ines Verspohl:** Die klimapolitischen Ziele lassen sich nicht über Einzelmaßnahmen erreichen, sondern nur durch den großen Wurf. Wärme muss, genau wie die Trinkwasserversorgung oder die Müllabfuhr, zur öffentlichen Daseinsvorsorge gehören. Hierfür muss der Staat die Infrastruktur planen und den Städten und Kommunen ermöglichen, Wärmenetze und Stromnetze auszubauen und die jeweils besten und kostengünstigsten Lösungen einzusetzen.

Interview: Carola Rönneburg



## GEISTERHAUS

# Die Zeichen stehen auf Abriss

Das Gebäude Englische Straße 29 in der sogenannten Spreestadt zwischen Charlottenburg und Mitte ist eines der weniger bekannten komplett leerstehenden „Geisterhäuser“ in Berlin. Nun stehen die Zeichen auf Abriss.

Der Altbau wirkt heruntergekommen. Die Haustür ist verrammelt, ein Klingelschild nicht mehr vorhanden. „Kein Puff“ ist auf einen heruntergelassenen Rollladen gesprüht. Das stammt aus der Zeit, als die Englische Straße 29 Schlagzeilen machte, weil die Miteigentümerin



hier, ein paar Häuser neben der „Erlebnis-Welt“ von Mercedes-Benz, das größte Bordell Berlins mit bis zu 93 Zimmern bauen wollte. Einige vermuten, dass das lediglich eine Drohgebärde war. Denn die Eigentümerin wehrte sich – letztendlich erfolglos – dagegen, rechts und links mit Büro-Häusern zugebaut zu werden. Durch die Bauarbeiten wurde das einzige Wohnhaus in der Straße in Mitleidenschaft gezogen. Um das Jahr 2010 herum wurde den letzten Mietparteien gekündigt. Doch den Abrissantrag hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zweimal abgelehnt, zuerst 2019 und dann 2022. Dass das Haus mit 28 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten leersteht, ist dem Bezirksamt spätestens seit Anfang 2019 bekannt, wie eine Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf ergab.



Fotos: Christian Muhrbeck

Das Gebäude Englische Straße 29 ist eines der weniger bekannten komplett leerstehenden „Geisterhäuser“

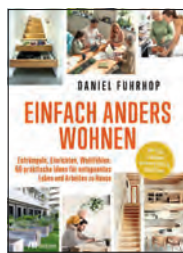
Ein Antrag auf Zweckentfremdung wegen des Leerstands wurde nie gestellt. Der Bezirk hat zwar ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet, jedoch kein Bußgeld verhängt. Es erscheine „derzeit sinnvoll, keinen Bußgeldbescheid zu erlassen“, so ein Sprecher der zuständigen Bezirks-

stadträtin Astrid Duda (CDU). Begründung: Zwar lägen noch keine Bauanträge vor, aber kürzlich habe eine Bauberatung für eine mögliche Neubauplanung stattgefunden. Die Tage des einst prächtigen Gründerzeitaltbaus dürften gezählt sein. *Birgit Leiß*

◀ Protest gegen ein vor Jahren von der Eigentümerin geplantes Bordell im Haus

## BUCH

# Platz schaffen und zusammenrücken



Daniel Fuhrhop: *Einfach anders wohnen. Entrümpeln, Einrichten, Wohlfühlen: 66 praktische Ideen für entspanntes Leben und Arbeiten zu Hause.* oekom Verlag, Freiburg, 2. Auflage 2024, 16 Euro

Zwei großen Themen widmet sich dieses Buch von Daniel Fuhrhop, der sich selbst als „Wohnwendeökonom“ bezeichnet: Platz schaffen und Platz besser nutzen. Es beginnt im Kleinen – mit der eigenen Wohnung. Zunächst kann man testen, ob man zum Typ „Rümppler“ (der hortet, was er irgendwann mal brauchen könnte) oder „Entrümppler“ gehört. Mit Kompaktmöbeln, Wohnraumberatung oder flexiblen Grundrissen folgen diverse Tipps, um mehr Raum zu schaffen. Im Haus heißt es dann „Zusammenrücken“, mit Impulsen wie der Gründung von (Senioren-)WGs oder Wohnen gegen Hilfe. Im Viertel lautet die Devise „Nachbarschaft beleben“ – hier empfiehlt der Autor etwa eine „Wohnpartnerbörse“, eine Plattform für Wohnprojekte. Neben der Besetzung von Häusern schlägt Fuhrhop auch vor, bei der Wohnungssuche die von außen weniger attraktiven Häuser nicht außer Betracht zu lassen („Schließlich sehen Sie aus dem Fenster heraus nicht das eigene Haus, sondern das gegenüberliegende“). Fazit: Teilweise Altbekanntes, teilweise leicht Kurioses, aber dazwischen viele interessante Impulse für das Leben in der engen Stadt.

kb

MECKLENBURGISCHE STRASSE 89/AACHENER STRASSE 1

„Reine Schrottwohnungen zu Höchstpreisen“

Wieder einmal kämpft eine Hausgemeinschaft darum, nicht einem profitorientierten Investor ausgeliefert zu werden. Doch die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts könnte daran scheitern, dass der Senat keine Zuschüsse bereitstellen will.

Die Mecklenburgische Straße 89, Ecke Aachener Straße 1 in Wilmsdorf erlebt gerade ein Déjà-vu: Schon einmal, 2023, sollte das Eckhaus mit 32 Wohnungen verkauft werden. Wegen des schlechten Zustands hielt der Bezirk die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts für gegeben. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau stand als Käuferin bereit, hätte aber einen Zuschuss von meh-



rerer Millionen Euro gebraucht. Am Ende sprang der Käufer aus unbekanntem Gründen ab.

„Wir sind jetzt besser aufgestellt als beim ersten Mal“, sagt ein Bewohner. Die Hausgemeinschaft hat sich organisiert, veranstaltet Kundgebungen vor dem Haus und geht in die Sitzungen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV). „Wir leben seit drei Jahren in permanenter Unsicherheit – und wir sind kein Einzelfall“, sagen sie. Der jetzige Käufer ist nach ihren Informationen bekannt für Luxusmodernisierungen. Währenddessen machte Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) am 4. Juni im Abgeordnetenhaus klar, dass man nicht länger „Schrottwohnungen zu Höchstpreisen“ kaufen wolle. Es könne nicht sein, dass die öffentliche Hand die



Fotos: Nils Richter

von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern unterlassene Instandhaltung nachhole. Auch in diesem Fall sei der Ankauf durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft vermutlich unwirtschaftlich. Gaebler forderte stattdessen den Bezirk auf, „seine Arbeit zu tun“. Man hätte in den letzten drei Jahren die größten Schäden am Haus beseitigen können. Was ist dann der Milieuschutz über-

haupt noch wert, wenn er nicht vor Verdrängung schützt, fragt sich nicht nur die Hausgemeinschaft.

„Mehr Milieu als in unserem Haus ist kaum möglich“, sagt eine Mieterin: „Bei uns wohnen Alleinerziehende, Pflegebedürftige, Studierende und Familien, einige seit 40 oder 50 Jahren.“ Am 23. Juli läuft die Frist für den Vorkauf ab.

Birgit Leib

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Wilmsdorfer Hauses leben seit Jahren in Unsicherheit

◀ Vor drei Jahren ist der Verkauf gescheitert, jetzt gibt es einen neuen Anlauf

BUCH  
Kleine Utopien



Melissa Schumacher, Milena Magerl, Katja Wolf: Anders als gewohnt. Inspirierende Wohn- und Lebenskonzepte in Tiny Houses, Jurten, Wohnbooten & mehr. Peace Love & Om, Markkleeberg, 2026, 28,90 Euro

Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist oft ermüdend. Einen frischen Blick auf das Thema Wohnen verspricht ein neues Buch: „Anders als gewohnt“ stellt auf 340 Seiten außergewöhnliche Wohnformen (und ihre Bewohner:innen) vor. Da sind der zum Café umgebaute Doppeldeckerbus, das Baumhaus, die Höhle oder das „Earthship“. Viele Ideen, darunter auch die Jurte oder das Hausboot, lassen sich allerdings in der Großstadt schwerlich umsetzen. Auch die Geschichten der vorgestellten Auswanderer laden eher zum Träumen als zur direkten Umsetzung ein. Wer aber die eigene Wohnfläche reduzieren muss oder möchte, für den hält das Buch einige konkrete Tipps bereit: „12 Hacks für kleine Räume etwa“ oder „Kleine Lösungen für große Wohnprobleme“. Gleiches gilt für all diejenigen, die mit dem Umzug in ein Tiny House liebäugeln: Die Autorinnen haben viele Impulse und Ratschläge rund um Planung, Finanzierung und Bau zusammengetragen. Und wem das alles (noch) zu utopisch erscheint, der kann zumindest die vorgestellten Urlaubsunterkünfte ansteuern. kb

## KONFERENZ SICHER WOHNEN „Wohnungsfrage ist Klassenfrage“

Zwei Tage lang wurde in der den Linken nahestehenden Rosa-Luxemburg-Stiftung über eine sozial gerechte, progressive Wohnungspolitik diskutiert. Im Mittelpunkt standen Instrumente wie der Mietendeckel und die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen, aber auch ein kommunales Wohnungsbauprogramm.

Fans der „Bauen Bauen Bauen“-Fraktion waren bei der Konferenz am 29./30. Mai nicht vertreten. Der Titel der Veranstaltung gab die Richtung vor: „Sicher Wohnen in Berlin – der Markt regelt es nicht!“ Für Elif Eralp, Spitzenkandidatin der Linken, ist klar: „Die Wohnungs-

Foto: Nils Richter



Foto: Sabine Mittermeier



frage ist nicht nur eine soziale Frage – sie ist die Klassenfrage unserer Zeit.“ Die Gutverdienenden mit Immobilienbesitz würden immer reicher, während immer mehr Menschen den größten Teil ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen. Sie ist überzeugt: „Man kann mit Wohnungsthemen Wahlen gewinnen.“

Rund 85 Prozent der Berliner:innen wohnen zur Miete. Die Wohnungskrise trifft also fast alle. Rückenwind bekam sie aus Paris, wo seit dem Amtsantritt der Linken nicht nur eine weitgehend autofreie Stadt entstanden ist, sondern sich der Anteil der Sozialwohnungen von 13 auf 25 Prozent fast verdoppelt hat. Klar habe es erheblichen Gegenwind von der Immobilienlobby gegeben, sagte Ian Brossat von der Kommunistischen Partei

Frankreichs (PCF). Er war von 2017 bis 2026 als stellvertretender Bürgermeister von Paris für den Wohnungsbau zuständig. Brossat: „Aber die Bevölkerung steht hinter uns. Die feindliche Stimmung der Medien spiegelt nicht die Mehrheit wider.“

Um sicher wohnen zu können, braucht es nach Überzeugung aller Diskussionsteilnehmenden einen bundesweiten Mietendeckel. Zweitens müssten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in die Lage versetzt werden, günstig zu bauen.

Neubaumieten von 17 Euro gehen am Bedarf vorbei.

Wohnen in Sicherheit und Würde? Die Realität auf dem Wohnungsmarkt sieht anders aus, wie man beim Berliner Mieterverein nur zu gut weiß. Über zunehmende Eigenbedarfskündigungen und eine Professionalisierung der Abzocke berichtete Geschäftsführerin Wibke Werner: „Das sind keine Einzelfälle.“ Die Schlupflöcher im Mietrecht müssten endlich geschlossen werden.

*Birgit Leiß*

Das Thema der zweitägigen Konferenz der Berliner Linken ging der Frage nach, wie man eine sozial gerechte Wohnungspolitik gestaltet

◀ „Immer mehr Menschen müssen den größten Teil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben“:  
Elif Eralp (Linke)

## BUCH Wohnen als Metapher



Das Buch ist zu bestellen unter:

[www.rootsofcompassion.org/welches\\_zuhause](http://www.rootsofcompassion.org/welches_zuhause)

Das Nous-Kollektiv ist ein Zusammenschluss linksorientierter Schriftsteller:innen, die seit 2013 gesellschaftliche Entwicklungen literarisch betrachten. Im vergangenen Jahr hat sich die Gruppe dem Thema Wohnen gewidmet und ihren fünften Erzählband veröffentlicht: „Welches Zuhause“. Auf ihrer Website bedient sich Nous, das für „konfrontative Literatur“ stehen will, zwar kitschiger Phrasen und sprachlich missglückter Bilder. Auch macht das Vorwort von „Welches Zuhause“ mit seiner Flugblatt-Sprache Angst vor dem Buch. Dennoch finden sich sehr gelungene Geschichten in dieser Veröffentlichung. Bemerkenswert ist der Text von Olivier David über die „Mirowerdung“ – sein Protagonist fürchtet sich vor dem sozialen Abstieg, vor einer Existenz wie der eines europäischen Obdachlosen namens Miro. Besonders und sehr lesenswert ist aber vor allem Marco Otts Beitrag „Lila Scheinchen“, in dem er glaubhaft eine Perspektive übernimmt, die weit von der Mitte entfernt ist – die der Abgehängten.

cr

## METTMANNKIEZ

## Räumungsklagen zurückgezogen, aber die Abrisspläne bleiben

Der Chemiekonzern Bayer hat auch die letzte noch anhängige Räumungsklage der Tegeler Straße 6 und 7 zurückgezogen. Das ist ein Erfolg für die Mieter:innen, doch die Ungewissheit bleibt: Bayer hält an den Abrissplänen im Mettmannkiez fest.

Schon im Februar hatte Bayer Räumungsklagen jeweils zwei Tage vor den Gerichtsterminen zurückgenommen. Im Mai machte der Pharmariese nun auch bei der letzten Klage gegen einen verbliebenen Mieter kurz vor der Verhandlung einen Rückzieher.

Warum die Klagen fallengelassen wurden, beantwortet Bayer nicht. Der Konzern beharrt darauf, die gesamte Häuserzeile Tegeler Straße 1-7 und Fennstraße 33/34 abzureißen, um sein Weddinger Betriebsgelände zu erweitern. Die Verwertungskündigungen stehen weiter im Raum. Viele Mieter:innen sind schon ausgezogen, die Wohnungen bleiben leer. Bayer beruft sich darauf, dass die



Foto: Christian Muhrbeck

Fläche, auf der die Wohnhäuser seit weit über 100 Jahren stehen, im Baunutzungsplan von 1960 als „Arbeitsgebiet“ ausgewiesen ist und somit das Wohnen dort unzulässig sei. Das Bezirksamt Mitte glaubt, auf dieser Grundlage den Abriss nicht verhindern zu können. Ein von der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten kommt jedoch zu dem Schluss, dass es sich

sehr wohl um zu schützenden Wohnraum handelt, weil die Häuser ausdrücklich als Wohngebäude genehmigt und errichtet worden sind. „Es wird Zeit, dass Bezirk und Senat eine Kehrtwende machen und die 140 bezahlbaren Wohnungen im Mettmannkiez vor dem Abriss schützen“, fordert Martha Kleedörfer, wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion.

Jens Sethmann

Seit Langem gibt es Streit bei der Frage, ob die Wohnhäuser an der Tegeler Straße schützenswert sind

## LOBBYISMUS

## Mit der Wohnungswirtschaft am Kamin

Mit dem Ohr eher am Puls der Immobilienwirtschaft: Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegner

Mit wem berät sich der Regierende Bürgermeister Kai Wegner, wenn es um wohnungswirtschaftliche Themen geht? Der Abgeordnete der Linksfraktion, Niklas Schenker, wollte es mittels parlamentarischer Anfrage genau wissen.



Foto: pa/lpon

Wie die Anfrage im Abgeordnetenhaus ergab, traf sich der Regierende Bürgermeister seit seinem Amtsantritt 2023 mit 24 Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft. Besonders häufig zu Gast war bei ihm die Vonovia, eines der umstrittensten Unternehmen auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Aber auch Adler, Heimstaden, Covivio sowie Eigentümerverbände wie Haus und Grund sind im Roten Rathaus gerne gesehen. Demgegenüber traf sich Kai Wegner (CDU) nur einmal mit dem Berliner Mieterverein. Dabei ging es um „allgemeine Themen der Mieterstadt Berlin“. Daneben fand noch ein Gespräch mit dem Präsidenten des Deutschen Mieterbundes zu wohnungswirtschaftlichen Themen

statt. Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Senatsverwaltung für Finanzen sieht das Verhältnis ähnlich aus. Immerhin wurden hier aber auch gelegentlich regierungskritische Bündnisse wie „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ oder „Pankow gegen Verdrängung“ empfangen. Und worüber hat sich Kai Wegner mit der Wohnungswirtschaft, zum Beispiel bei „Kaminabenden“ des ZIA („Zentraler Immobilienausschuss e.V.“), einem Lobbyverband der deutschen Immobilienwirtschaft, unterhalten? Wurde an deren soziale Verantwortung appelliert? Darüber gibt die Anfrage keine substantielle Auskunft.

Birgit Leiß

## Mit den Nerven am Ende

Seit über zwei Jahren kämpft Carmen Olivar für ihr Recht auf eine mängelfreie Wohnung. Aufgrund ihrer Behinderung ist die Situation besonders belastend für sie. Vermieterin ist nicht etwa ein Miethai, sondern die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Degewo.

Die Liste der Mängel in der Swinemünder Straße 54 ist lang. Der Balkonabfluss ist verstopft, so dass bei Starkregen Wasser in die Wohnung läuft. Der elektrische Türöffner funktioniert seit über einem Jahr nicht, und der Fahrstuhl fällt immer mal wieder aus – und das bei vier Rollstuhlwohnungen im Haus.

Für die Betroffenen bedeutet das abgesagte Arzttermine und Isolation. Im Sommer vorletzten Jahres war der mitvermietete Kühlschrank in Carmen Olivars Wohnung vier Monate lang kaputt: „Ich wusste nicht, wo ich meine Medikamente lagern soll“, sagt die Mieterin. Erst nach langem Hin und Her wurde ein neuer Kühlschrank gestellt. Derzeit ist der Backofen defekt, so dass der Pflegedienst nichts aufbacken kann. Das Schlimmste ist für die Mieterin jedoch der gesundheitsgefährdende Schimmel in allen Räumen. „Auch andere im Haus haben Schimmel, aber sie trauen sich nicht, das zu reklamieren“, erklärt Carmen Olivar. Mittlerweile ist sie völlig verzweifelt. Nun ist es nicht so, dass die Degewo auf ihre Mängelanzeigen gar nicht reagiert. „Es kamen immer mal wieder Handwerker, aber es wird nur Flickschusterei betrieben“, sagt die Mieterin. Beispielsweise habe die Firma nicht den Folgeauftrag erhalten, um das Balkonabflussrohr zu reparieren. Wasserschäden seien „ärgerlich“, aber gegen Unwetter könne man nun mal nichts machen, heißt es lapidar in einem Schreiben des Wohnungsunternehmens. Die Degewo möchte sich unter Verweis auf das laufende Verfahren nicht zu den Vorwürfen äußern. Inzwischen hat Carmen Olivar nämlich eine Klage auf Mängelbeseitigung

eingereicht. Auch zur Frage der von der Mieterin vermuteten möglichen Asbestbelastung will die Degewo nichts sagen. „Unser Ziel ist es, insbesondere den Anforderungen von mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mietern gerecht zu werden“, schreibt die Degewo

dem MieterMagazin. Diese Aussage klingt wie Hohn in den Ohren von Carmen Olivar. „Ich bin mit den Nerven am Ende“, sagt sie: „Warum wird mit behinderten und schutzbedürftigen Menschen so umgegangen?“

Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

Carmen Olivar ist bewegungseingeschränkt – fällt der Fahrstuhl aus, was immer wieder der Fall ist – wird die Wohnung zum Gefängnis

## AUSSTELLUNG „TAPETENWECHSEL“ Von der Baracke ins Wohnhaus



Tapetenwechsel –  
Migration und  
Möbiliar seit 1960  
Museum Ephraim-  
Palais, Poststraße 16,  
10178 Berlin,  
Dienstag bis Sonntag,  
10 bis 18 Uhr,  
Eintritt 7 Euro  
[www.stadtmuseum.de/  
ausstellung/  
tapetenwechsel](http://www.stadtmuseum.de/ausstellung/tapetenwechsel)

Die ersten kamen 1955 aus Italien, in den 60er Jahren folgten weitere aus Südeuropa: Arbeitsmigrant:innen, die die Bundesrepublik Deutschland vor allem für harte Jobs in Industrie und Bergbau rekrutierte. Wie die sogenannten Gastarbeiter wohnten, behandelt eine Sonderausstellung im Museum Ephraim-Palais. Anhand von Fotografien, Dokumenten und persönlichen Erinnerungsstücken zeigt sie sowohl die schlechte Wohnsituation in den damaligen Barackensiedlungen als auch die Zeiten, in denen die Migrant:innen langsam heimisch in einem freundlicheren Wohnumfeld wurden. Das war nicht immer einfach, weil viele ihr hart erarbeitetes Geld in die alte Heimat schickten – dort sollte das neue Haus entstehen, der Beleg für den Erfolg in der neuen Heimat. Eine Tafel zitiert eine Sizilianerin, die neue Möbel nach Italien schickte und keinen Besuch in der deutschen Wohnung ertrug, weil sie sich für ihr gebrauchtes Möbiliar schämte. Diese und andere Geschichten erzählt die Ausstellung ausgesprochen eindrücklich auf kleinstem Raum.

cr



# Nische, Freiraum, Rückzugsort

**Treffpunkte im Wohnumfeld werden immer wichtiger für das Miteinander in der Stadt**



Berlin war mal die Hauptstadt der Leerstellen. Verwilderte Brachen, entstanden durch Kriegszerstörung und Mauerbau, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder Desinteresse derjenigen, denen die Grundstücke gehörten, wurden zu Freiräumen, die sich die Bürger:innen einfach genommen haben.

Müllablagerungen wurden beiseite geräumt, Sitzgelegenheiten aufgestellt, vielleicht ein paar hübsche Stauden gepflanzt – und fertig war ein Ort, wo man mit minimalen Mitteln eigene Ideen ausprobieren und sich wohlfühlen konnte. Diese Zeiten sind vorbei. Vergessene Winkel gibt es kaum noch. Nahezu jeder Quadratzentimeter wird mittlerweile verwertet. Innenhöfe, in denen sich die Mieter:innen zusammensetzen konnten, werden mit Neubauten zugestellt, und selbst auf Friedhöfen rollen die Baufahrzeuge. Und doch gibt es sie noch, die Rückzugsorte in der Stadt, die so wichtig sind für das Miteinander.



Unterschiedliche Vorstellungen von einem Freiraum in der Stadt



Fotos: Sabine Mittermeier

**R**und um das Ostkreuz hat sich viel verändert. Der Bürgergarten Laskerwiese wirkt inmitten der modernen Büroneubauten wie ein gallisches Dorf. An diesem Samstag ist Arbeitseinsatz. Eine Schar Erwachsene und Kinder sammeln Müll ein, andere sind damit beschäftigt, die Kompostieranlage zu reinigen. Eine Familie ist gerade dabei, Baumabschnitte aufzusammeln und in den Schubkarren zu verfrachten. „Wir haben seit Neuestem ein Beet, damit wollen wir es umranden“, erzählt der Vater. Die Familie wohnt in dem Plattenbau direkt gegenüber. Dass ihr Sohn miterleben kann, wie Gurken und Erdbeeren wachsen, finden sie großartig.

### Wo einst Narva seinen Müll verklappte...

„Wir waren einer der ersten Gemeinschaftsgärten in Berlin“, erzählt der Vereinsvorsitzende Thomas Zimmermann stolz. Demnächst wird das 20-jährige Jubiläum gefeiert. Wo der Glühlampenproduzent Narva einst Müll verklappt hat und jahrzehntelang eine verwilderte Brache das Bild bestimmte, ist 2006 ein kleiner Park mit Teich, Bolzplatz und Beeten entstanden. Das ist dem Engagement der damaligen Leiterin einer benachbarten Jugendeinrichtung zu verdanken. Von ihr ging die Initiative aus. Das Besondere: Die Laskerwiese wird von einem Verein in Eigenregie gehegt und gepflegt. Ein Nutzungsvertrag mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg regelt die Details. Die Mitglieder mähen Rasen, beschneiden Bäume und kümmern sich um die Ordnung und Sauberkeit. Der Bürgergarten ist jederzeit öffentlich zugänglich, auch nachts. „Das macht den besonderen Charme aus, führt aber zu Vermüllung und Tomatenklau“, seufzt Thomas Zimmermann. Rund 70 Mitglieder hat der Verein „Bürgergarten Laskerwiese e.V.“, zwei Drittel kommen aus der unmittelbaren Umgebung. „Wir sind ein Querschnitt des Kiezes“, sagen Thomas Zimmermann und Sophie Ludewig vom Vorstand. Jung und alt, arm und reich, zugezogen und alt-

eingesessen – bei der Gartenarbeit spielt das keine Rolle. Im dicht besiedelten Altbauquartier ist die Laskerwiese eine der wenigen grünen Oasen. Mitarbeiter:innen der umliegenden Firmen verbringen auf den Bänken ihre Mittagspause, verschiedene Gruppen halten hier ihre Treffen ab, und gelegentlich werden auch Geburtstage gefeiert. Die 38 kleinen Parzellen werden von Wohngemeinschaften, Familien und Freundesgruppen bewirtschaftet. Der Verein würde die Laskerwiese gerne erweitern und hat unter dem Motto „Blumenwiese statt Betonwüste“ im letzten Jahr eine Petition eingereicht. Angesichts des Klimawandels und der vielen Baustellen im ohnehin schon dicht besiedelten Quartier sei der Garten ein wichtiger



Fotos: Sabine Mittermeier



Die Laskerwiese wird demnächst 20 Jahre alt – „Wir waren einer der ersten Gemeinschaftsgärten in Berlin“, sagen die Vereinsvorsitzende Thomas Zimmermann und Sophie Ludewig

Klimaregulator und Begegnungsort zugleich. Der Bezirk will die angrenzende Bödikerstraße ohnehin teilweise entsiegeln, somit könnte man ein Stück weiter vorrücken. Ob die Idylle bedroht ist? Als öffentliche Grünfläche sei man relativ sicher, sagen Sophie Ludewig und Thomas Zimmermann. Ange-

■ Bürgerverein Laskerwiese e.V.: [www.laskerwiese.de](http://www.laskerwiese.de)

sichts des Grünflächendefizits im Bezirk ist ein Verkauf des Grundstücks unwahrscheinlich: „Aber sicher kann sich niemand sein in Berlin.“ Nach dem Filetgrundstück am Ostkreuz würden sich wohl alle Investoren die Finger lecken.

Bereich ist der 300 Quadratmeter große Gemeinschaftsgarten. Gerade kommt eine Familie mit drei Kindern vorbei und fragt, ob sie mal reinschauen darf. „Natürlich“, sagt Kerstin. „Ihr könnt auch gerne mitmachen!“

Gärtnern hat für Kerstin neben der Bedeutung fürs Stadtklima eine ganz wichtige soziale Komponente. In Zukunft werde das noch zunehmen, sagt sie und erzählt eine Episode. Vor ein paar Jahren hatten Jugendliche Weintrauben abgerissen und die Wand mit Graffiti besprüht: „Wir standen da und haben geweint. Aber dann haben wir uns gesagt: Wir haben nicht mehr Recht auf diese Mauer als die Jugendlichen!“ Sie redeten mit ihnen und fanden eine Lösung: Die Hälfte der Brandmauer durften sie besprühen, auf der anderen wird Wein gepflanzt. Es sind solche Verhandlungsprozesse, die der zunehmenden Spaltung entgegenwirken. „Gemeinschaftsgärten retten schon ein bisschen die Welt“, findet Kerstin. Rund 200 Gemeinschaftsgärten gibt es in Berlin. Doch viele müssen um ihre Existenz kämpfen. Immerhin: Der Berliner Senat hat unlängst ein Gemeinschaftsgarten-Programm gestartet ([www.berlin.de/gaertnern/programme](http://www.berlin.de/gaertnern/programme)). Darüber hinaus haben zwei Bezirke, Marzahn-Hellersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg, Koordinierungsstellen für gemeinschaftliches Gärtnern eingerichtet. Hier



Der Kiezgarten Schliemannstraße ist als Teil eines Spielplatzes angelegt: Höhepunkt des Gartenjahres ist das gemeinsame Verspeisen der selbst angebauten Kartoffeln

■ Netzwerk Urbane Gemeinschaftsgärten (mit Kiezgarten Schliemannstraße): [www.urbane-gaerten.de](http://www.urbane-gaerten.de)

Auch die Stimmen derjenigen, die Wohnungen auf dem Tempelhofer Feld wichtiger finden als die große Freiheit mit Drachensteigen und Windskating, werden lauter. Doch was passiert, wenn eine Stadt keine Orte mehr hat, an denen sich Menschen unterschiedlicher Milieus begegnen können? Wohin an heißen Tagen, wenn das Geld

## Wichtig für den sozialen Kitt

fürs Schwimmbad oder den Tierpark fehlt? Bekanntlich ist Berlin die Hauptstadt der Singles. Einsamkeit und soziale Isolation sind nicht nur im Alter ein Thema. Treffpunkte im Wohnumfeld sind daher wichtiger denn je.

„Den öffentlichen Raum mitzugestalten ist wichtig für die Demokratie und den gesellschaftlichen Zusammenhalt“, sagt Kerstin, während sie mit einigen anderen eine Umrahmung des Gartens in der Schliemannstraße erneuert. Diesen Kiezgarten hat sie vor über 20 Jahren mitaufgebaut. Vorne befindet sich ein Spielplatz, im hinteren

Einst war das Grundstück eine verwahrloste Öde. Die Idee, hier einen Nachbarschaftsgarten anzulegen, kam durch einen Ideenwettbewerb des damaligen Quartiersmanagements Helmholtzplatz ins Rollen. Die Anwohnerin, die das Preisgeld dann gewann, suchte über einen Aushang nach Gleichgesinnten. So stieß Kerstin zur Gruppe: Zwei Jahre lang wurde nach einer Fläche im Kiez gesucht. Dann hat der Bezirk Pankow das Grundstück in der Schliemannstraße 9 erworben, um einen Spielplatz zu bauen. Die Gruppe konnte aushandeln, dass der Kiezgarten als Teil des Spielplatzes angelegt wird. Das war im Jahr 2003. Das Grünflächenamt hat den Mutterboden eingebracht und ein kleines Mäuerchen gebaut, erzählt Kerstin: „Einen Zaun wollten wir nicht, die Fläche sollte für alle offen sein.“ Auch gegen Einzelbeete hat sich die Gruppe entschieden: „Wir planen und bepflanzen alles gemeinsam.“ Die Kinder sind im Frühjahr auch stundenlang mit Begeisterung dabei, Kartoffeln in die Erde zu bringen. Highlight des Gartenjahres ist immer das Ernten und gemeinsame Verspeisen der Kartoffeln.



Fotos: Sabine Mittermeier



Fotos: Sabine Mittermeier

geht es vor allem um die Vernetzung und den Erfahrungsaustausch. „Wir würden uns wünschen, dass der Funke überspringt“, sagt Klaas-Hinrich Ehlers, während er im grünen Overall und Hut über das Gelände des Ziegenhofs wuselt, im Stall beim Ausmistern hilft und bei

den Bienen nach dem Rechten sieht. Die Geschichte des Ziegenhofs unweit des Klausenerplatzes in Charlottenburg zeigt, dass mit Hartnäckigkeit und Gewitztheit sehr viel zu erreichen ist. Alles fing in den Zeiten der Kahlschlagsanierung in den 1980ern an. Zahlreiche Altbauten im Klausener Kiez waren zum Abriss vorgesehen, einige Seitenflügel waren bereits „entkernt“ worden. In die entstandene Abrissfläche im Blockinnenbereich sollten zwei Neubauriegel gebaut werden. Doch die

## Die „Neue Heimat“ war nicht begeistert

Bewohnerschaft wehrte sich. „Es waren die Kinder, die durch eine Lücke im Zaun gekrochen sind und sich Hütten auf der brachliegenden Fläche gebaut haben“, erzählt Elke Betzner, die ebenso wie Ehlers im 1982 gegründeten Verein „Blockinitiative 128 – Ziegenhof – e.V.“ aktiv ist. Die Erwachsenen sind dann hinterher, haben Bauschutt und Müll weggeräumt, Bäume und Sträucher gepflanzt und einen Teich angelegt



■ Dr. Dagmar Haase ist Professorin für Stadt- und Landschaftsökologie am Geographischen Institut der Humboldt-Universität. Sie forscht unter anderem zu grüner Infrastruktur und zu den Auswirkungen des Klimawandels auf Mensch und Natur

„Wir sind kein Streichelzoo“, sagen Klaas-Hinrich Ehlers und Elke Betzner vom Ziegenhof

■ Ziegenhof:  
[www.ziegenhof-berlin.de](http://www.ziegenhof-berlin.de)

– alles illegal. Der Bezirk und die „Neue Heimat“ als Grundstückseigentümerin waren von dem „Aneignungsprozess“ der Anwohner:innen nicht begeistert. Sie hielten an den Neubauplänen fest. Doch als dann Gelder aus dem Hofbegrünungsprogramm des Senats flossen, wur-

## „Die Pioniere werden verdrängt“

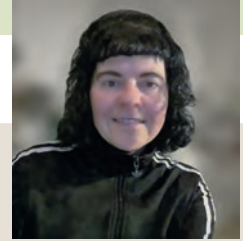


Foto: privat

**MieterMagazin:** Welche Lehren können aus der Pandemie gezogen werden?

**Dagmar Haase:** Die Corona-Zeit hat gezeigt, wie wichtig wohnungsnah Grünflächen für das menschliche Wohlbefinden sind. Man trifft hier Leute und kommt miteinander ins Gespräch, auch über Milieu- und Altersunterschiede hinweg. Solche nicht-kommerziellen und inklusiven Orte brechen mit der Anonymität der Stadt. Während des Lockdowns haben sie die Auswirkungen auf die physische und psychische Gesundheit gemildert, wie eine europaweite Studie belegt. Friedhöfe mit ihrem alten Baumbestand sind übrigens besonders wertvolle städtische Grünflächen, zum einen als Hort der Biodiversität, aber auch als ruhige, sozusagen langsame Rückzugsorte. Hier können sich die Großstadtbewohner:innen von Alltagsstress, Lärm und Hitze erholen.

**MieterMagazin:** Immer mehr Flächen werden versiegelt, selbst stillgelegte Friedhöfe als Bauland verkauft – trotz Klimawandel und Hitzesommern. Wie könnte man dem entgegenwirken?

**Dagmar Haase:** Das ist richtig. Die Städte stehen unter enormem Druck. Wir können aber nicht alles zubauen. Es gibt ein paar Stellschrauben, an denen man drehen kann. Zunächst einmal müssen die Kommunen das Grün viel stärker über Bebauungspläne absichern. Bei konkurrierenden Nutzungen hilft es außerdem, miteinander zu sprechen. Vielleicht findet es der Investor ja gut, dass die Eigentumswohnungen Grünblick haben und räumt dem bisherigen Nachbarschaftsgarten ein Plätzchen ein. Oder es lässt sich auf dem Dach eine Grünfläche anlegen. Wir müssen viel erfinderischer sein. Warum nicht Innenhöfe öffentlich zugänglich machen, wie es Wien gemacht hat? Nahe dem berühmten Naschmarkt wurden dort begrünte Hinterhöfe miteinander verbunden. Oder warum nicht Kitas oder Schulen, die oft schöne Gärten haben, am Wochenende öffnen? Insgesamt braucht es eine aktive Begrünungsstrategie in den Städten, die aber – und das ist entscheidend – ganz verschiedenen Ansprüchen und Bedürfnissen gerecht werden muss.

**MieterMagazin:** Würden Sie sagen, dass in der Post-Corona-Zeit ein Umdenken stattgefunden hat?

**Dagmar Haase:** Ich denke schon. Die grüne Infrastruktur hat an Bedeutung gewonnen. Es gibt neu angelegte Parks auf Brachflächen, grüne Zwischennutzungen und Fassadenbegrünungen. Ein Problem ist die ungerechte Verteilung. Denn auch die Investoren haben erkannt, dass sich Wohnungen oder Büros mit einer hochwertigen Begrünung besser verkaufen können. Zugang dazu haben jedoch – und das ist ein weltweites Phänomen – unter den vorhandenen Marktbedingungen meist nur Wohlhabende. Geringverdiener-Haushalte können sich diese Wohnquartiere nicht leisten, ja sie müssen sogar die Verdrängung befürchten.

**MieterMagazin:** Sie sprechen in diesem Zusammenhang von einer „grünen Aufwertung“ und sagen, dass sogar partizipative Gemeinschaftsgärten zur Gentrifizierung beitragen. Wie ist das zu verstehen?

**Dagmar Haase:** Die Pioniere werden verdrängt. Dafür gibt es zahlreiche Beispiele. Etwa die High Line in New York. Diejenigen, von denen die Initiative zur Begrünung der Eisenbahngleise ausging, sind längst weg. Das Viertel ist jetzt hip, die Mieten sind gestiegen. Wenn die grüne Aufwertung nicht mitgedacht wird, haben wir immer mehr qualitativ hochwertige Begrünung – wie etwa am Gleisdreieck-Park – und gleichzeitig weniger Zugang zu diesem Grün für einkommensschwache und benachteiligte Gruppen. Mehr Grün ist also nicht immer gerecht oder sozialverträglich.

Interview: Birgit Leiß

de der Ziegenhof – der damals noch nicht so genannt wurde – sozusagen unfreiwillig legalisiert. Nach langem Tauziehen und zähen Verhandlungen wurden die Pläne für den Häuserblock 128 dann 1991 endgültig zu den Akten gelegt. Seit 2006 ist das Terrain eine öffentliche Grünfläche. Für die Kinder ist der hügelige Platz mitten im dicht besiedelten „Zille-Milljöh“ ein Paradies. Anders als viele Spielplätze ist hier nichts vorgegeben und in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Kinderläden aus der Umgebung kommen in Scharen, Familien bepflanzen die Hochbeete und Anwohner:innen genießen das Grün. Die Ziegen und Hühner wurden vor

## Auf Ziegen- und Hühnermist gebaut

allem wegen des Komposts angeschafft – was den Behörden damals tunlichst verschwiegen wurde. „Der Platz ist sozusagen auf Ziegen- und Hühnermist gewachsen,“ erklärt Klaas-Hinrich Ehlers, Sprachwissenschaftler und zertifizierter Ziegenhüter. „Wir sind kein Streichelzoo“,

das Fahrradfahren gelernt. Der Platz ist rund um die Uhr offen. Konflikte mit kiffenden Jugendlichen und gelegentliche laute Partys bleiben da nicht aus. „Aber wir sind nun mal in der Großstadt.“ Ein anderes Problem ist die Übernutzung. „Der Platz ist unglaublich voll, und manche konsumieren ihn nur“, so Ehlers. „Weil so viele mithelfen, funktioniert das Ganze trotzdem“, betont Elke Betzner. Und noch eins ist den Aktiven vom Ziegenhof wichtig: dass es ein konsumfreier Ort bleibt. Das Café im Vorderhaus würde gerne ein paar Tische auf den Platz stellen, aber das kommt nicht in Frage. Der Verein hofft, dass andere ihrem Beispiel folgen und damit anfangen, in ihrem Hinterhof ein paar Bänke und Hochbeete aufzustellen: „Klar, es gibt mietrechtliche und institutionelle Hürden, aber solche Orte können zu einem friedlichen sozialen Miteinander auch in heterogenen Nachbarschaften beitragen.“

Das beweist auch der Bouleplatz am Paul-Lincke-Ufer. Hier wird nicht nur mit professionellem Anspruch Boule gespielt – etliche spätere Nationalspieler haben hier angefangen – es

Thorsten Beckmann, Präsident des BC Kreuzberg e.V.: „Aber wir kriegen das ziemlich gut hin.“ Den Trinkercliquen wird schon mal gesagt, dass sie ihre Bierflaschen nicht zerdeppern und die Musik leiser machen sollen. Denn bei aller Toleranz

## Alle spielen kostenlos mit

gibt es ein paar Regeln. Laute Musik und Lärm nach 22 Uhr sind nicht erwünscht. Der Bouleclub betreibt den wohl frequentiertesten Bouleplatz Deutschlands bereits seit den 1980ern. Damals sperrte der Bezirk die Straße für den Verkehr und legte die Spielfelder an. Der Club hat zwar keinen Vertrag mit dem Bezirk, kümmert sich aber ums Saubermachen, Reparieren der Bänke, Gießen und vieles mehr – ganz ohne öffentliche Gelder. Kostenlos mitspielen können, abgesehen von speziellen Turnieren, alle. Thorsten Beckmann erzählt, dass der Platz in der Corona-Zeit eine „Insel der Glückseligen“ war. „Wir durften keine Turniere mehr machen, aber wir haben einfach weitergespielt.“ Im Übrigen macht es einfach Spaß, einen solchen Freiraum zu gestalten.

Ob das auch die nächsten 40 Jahre so bleibt? „Keine Ahnung“, sagt Beckmann. „Vielleicht will der Bezirk eine Fahrradstraße einrichten. Oder ein Hotel bauen – wer weiß das schon.“ Als sich vor ein paar Jahren ein Nachbar wegen Lärm beschwert hat, schlug die Polizei bei einem Vor-Ort-Termin einen Zaun vor. Einlass nur mit Kontrolle. „Das wäre genau das Gegenteil von dem, was wir wollen“, meint Beckmann. „Für uns ist dies das Berlin, welches wir uns wünschen: friedlich, weltweit offen und verbunden“, heißt es auf der Website. Viele Berliner Orte seien überlastet und kippen. „Dass es hier anders ist, liegt vor allem daran, dass wir uns in hohem Maße mit dem Bouleplatz identifizieren und ihm eine Seele geben. Von dieser Energie wünschen wir uns noch viel mehr – für unseren Platz, für die ganze Stadt.“

*Birgit Leiß*

■ Bouleplatz:  
[www.boule-am-ufer.de](http://www.boule-am-ufer.de)



Fotos: Sabine Mittermeier

Der Kreuzberger Bouleclub mit dem Präsidenten Thorsten Beckmann betreibt den Platz am Paul-Lincke-Ufer – wo schon etliche Nationalspieler hervorgebracht wurden

betont er. Man versteht sich als sozialpädagogisches, kiezorientiertes Projekt. Die Kinder lernen hier den Unterschied zwischen Schaufel und Harke, und sie können miterleben, wie Honig gewonnen wird. In der sogenannten Bewegungsmulde haben Generationen von Kindern

ist auch ein einzigartiger Freiraum. Auf den umliegenden Bänken sitzen Menschen, beobachten das Spiel, flirten, musizieren oder genießen die Sonne. Auch solche, die vom Leben gezeichnet sind und die sonst nirgendwo willkommen sind, gehören dazu. Klar gebe es Reibereien, sagt

## MILIEUSCHUTZ

# Vollbremsung für das möblierte Vermieten auf Zeit

**Befristete Vermietungen benötigen in Milieuschutzgebieten seit April eine Genehmigung. Damit soll das teure Wohnen-auf-Zeit-Geschäftsmodell zurückgedrängt werden. 2025 war schon fast jede zweite Wohnung in Berlin befristet und möbliert angeboten worden.**

Die befristete, möblierte Vermietung – der Wohnungsmarkt-Killer unserer Zeit – wird es künftig zumindest in Milieuschutzgebieten schwer haben

Die Modernisierungsvorschriften in den Milieuschutzgebieten geben an, welche Ausstattungen genehmigt werden können und welche nicht



■ Informationen der Senatsverwaltung: [www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht](http://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht)

Mit den neuen Verwaltungsvorschriften für die Berliner Milieuschutzgebiete hat der Senat einen Genehmigungsvorbehalt für das Wohnen auf Zeit eingeführt. Die Bezirke bewerten nun die befristete Vermietung einer zuvor normal vermieteten Wohnung als eine Nutzungsänderung, die in der Regel nicht genehmigt wird. So wer-

den bezahlbare Mietwohnungen gesichert, denn gewerbliche Zeitvermietungsmodelle entziehen dem Mietmarkt regulären Wohnraum.

Vor allem in Kombination mit einer Möblierung greift die Masche um sich: Möbliertes Wohnen auf Zeit machte 2012 noch 13 Prozent aller Mietangebote aus, 2025 waren es schon 48 Prozent. Die mittlere All-inclusive-Miete dieser Angebote stieg im gleichen Zeitraum von 14,37 Euro auf 24,12 Euro pro Quadratmeter. „Die Regulierung des Wohnens auf Zeit reagiert auf die sprunghaft gestiegene Verbreitung dieses Geschäftsmodells und die damit verbundene akute Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“, erklärt Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD).

Als Vorreiter geht der Bezirk Neukölln bereits seit Mai 2025 gegen das Wohnen auf Zeit vor und will dies auch gerichtlich durchsetzen. „Bei der befristeten und möblierten

Vermietung werden Schlupflöcher im Mietrecht ausgenutzt und horrende Summen verlangt“, sagt Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). „So kommt schnell eine Gesamtmiete von 3500 Euro für 80 Quadratmeter zustande. In Neukölln ist das kein Einzelfall. Diese Praxis

## Gefragt sind bezahlbare Dauermietverhältnisse

nimmt überhand.“ Solche Angebote stehen im Widerspruch zum Milieuschutz, denn die ansässige Bevölkerung sucht reguläre, auf Dauer angelegte und bezahlbare Mietverhältnisse.

Die neuen Genehmigungsrichtlinien berücksichtigen außerdem die aktuelle Rechtsprechung: Wandhängende WCs, Handtuchheizkörper und



Fotos: Christian Muhrbeck



Balkone bis vier Quadratmeter gelten nun als genehmigungsfähig, sofern sie nicht besonders kostenaufwendig sind. Teurere Ausstattungen wie Zweitbalkone, Kamine oder Fußbodenheizungen werden weiterhin nicht genehmigt, weil sie die Miete unnötig in die Höhe treiben. Der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ wird aber immer zugelassen. Dazu zählen in Häusern ab fünf Geschossen auch Aufzüge, die in Standardausführung außen angebaut werden. Ebenso werden energetische Maßnahmen, die den gesetzlichen Mindeststandard herstellen, grundsätzlich genehmigt. Die Senatsverwaltung hat die neue Verwaltungsvorschrift zusammen mit den Bezirken unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft und des Berliner Mietervereins erarbeitet.

Jens Sethmann

## So funktioniert der Milieuschutz

Der Milieuschutz dient dazu, die Zusammensetzung der Einwohnerschaft zu erhalten. Um ihre Verdrängung zu vermeiden, werden hier Modernisierungen, die übermäßige Mietsteigerungen verursachen, sowie Umbauten, Nutzungsänderungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht genehmigt. Grundlage ist eine soziale Erhaltungsverordnung des jeweiligen Bezirks. Die Ausweisung eines Milieuschutzgebietes beruht auf einer Sozialstruktur-Untersuchung, die regelmäßig aktualisiert wird. Aktuell gibt es in Berlin 82 Milieuschutzgebiete, überwiegend in den Altbaubereichen der Innenstadtbezirke. In ihnen wohnen rund 1,2 Millionen Menschen.

js



Foto: Christian Mührbeck

Die Heizöl-Lieferfahrzeuge werden noch längere Zeit im Stadtbild auftauchen

## GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

# Fossile Rolle rückwärts



Die Bundesregierung will weiterhin den Einbau und unbegrenzten Betrieb von Öl- und Gasheizungen erlauben. Die Folgekosten müssten die Mieter:innen tragen. So wie der Gesetzentwurf im Mai vom Kabinett beschlossen wurde, wird er aber kaum durch Bundestag und Bundesrat kommen.

Wirtschaftsministerin Katherina Reiche (CDU, r. u.) setzt auf „Vernunft, Freiheit und Tempo statt Verbote“ – für Barbara Metz (r.o.) von der Deutschen Umwelthilfe ist das Gesetz „eine fossile Rolle rückwärts“ – Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, fordert, dass Vermietende die Kosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung allein tragen müssen

Die schwarz-rote Bundesregierung will das Gebäudeenergiegesetz der Vorgänger-Regierung durch das Gebäudemodernisierungsgesetz ablösen. Es sollen weiterhin neue Öl- und Gasheizungen eingebaut werden dürfen. Und: Ihr Betrieb ist auch über 2045 hinaus erlaubt. Bundeswirtschaftsministerin Katherina Reiche (CDU): „Wir setzen auf Vernunft, Freiheit und Tempo statt Verbote.“ Wer eine Öl- oder Gasheizung betreibt, muss allerdings die „Biotreppe“ hinaufsteigen: Ab 2029 muss die Wärmeerzeugung zu 10 Prozent mit Bioheizöl, Biomethan, biogenem Flüssiggas oder klimaneutral erzeug-

tem Wasserstoff bewerkstelligt werden. Ab 2030 steigt der Anteil auf 15 Prozent, 2035 auf 30 Prozent und 2040 auf 60 Prozent.



Foto: Mike Auerbach

Reiches Gesetzentwurf erntet von allen Seiten ungewöhnlich scharfe Kritik. Der Normenkontrollrat nennt ihn „handwerklich schlecht“, „schwer verständlich“ und „nicht praxistauglich“. Der Expertenrat für Klimafragen sagt voraus, dass so die CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele ab 2030 verfehlt und die für 2045 vorgeschriebene

## Grüner Brennstoff – eine teure Mogelpackung?

Klimaneutralität im Gebäudesektor nicht erreicht wird. Für Barbara Metz von der Deutschen Umwelthilfe ist das Gesetz „eine fossile Rolle rückwärts“. Olaf Bandt vom Bund für Umwelt und Naturschutz BUND kritisiert die Beimischung von „grünen Brennstoffen“ als „teure Mogelpackung“. „Diese sind weder klimaneutral noch in ausreichendem Maß

nachhaltig verfügbar“, so Bandt. Zur Entlastung der Mietenden sieht das Gesetz vor, dass ab 2028 bei neu eingebauten Fossil-Heizungen die Vermietenden die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Kosten, der Gasnetzentgelte und der Kosten für die beizuzumischenden Biotreibstoffe tragen müssen. Der größte Brocken in den Heizkostenabrechnungen sind jedoch die eigentlichen Brennstoffkosten. Das Risiko der steigenden Öl- und Gaspreise tragen die Mieter:innen also weiterhin fast allein. Deshalb fordert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, dass Vermietende die Kosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung allein tragen sollen. „Das wäre ein letztes Warnsignal, um viele verunsicherte Vermietende da-



Foto: pa/SZ Photo/Mike Schmidt



Foto: pa/Panama Pictures

## Vermietende sehen sich „geschröpft“

„Staat schröpft private Vermieter immer härter“, schimpft der Eigentümerverband Haus & Grund über das neue „Heizungsgesetz“. Sich auch nur an den Zusatzkosten beteiligen zu müssen, ist ihm schon zu viel. Die Bundesregierung gaukle den Mietern vor, sie vor höheren Wohnkosten zu schützen, meint Präsident Kai Warnecke. „In Wirklichkeit wälzt sie die Kosten einer seit Jahren verfehlten Energiepolitik auf die privaten Kleinvermieter ab.“ Dirk Salewski, Präsident des Bundesverbandes freier Wohnungsunternehmen BFW, sagt: „Das Kostenrisiko für Investitionen ist erheblich und einseitig zulasten der Vermieter gelagert.“ Was die Verbandsvertreter nicht erwähnen: Die Mieter:innen haben über die Modernisierungumlage den Heizungseinbau nach zwölfjährig vollständig bezahlt und zahlen auch danach die erhöhte Miete weiter. js

von abzuhalten, weiterhin auf fossile Energieträger zu setzen“, so Bartels. Gegenwind bekommt Reiche auch aus den Bundesländern. Bei der Energieministerkonferenz kritisieren die Ressortchef:innen aller 16 Länder die „aktuellen Bremsen und Stoppschilder“ des Bundes gegen die Energiewende. „Mieter müssen stärker vor Kostenfallen im Gebäudemodernisierungsgesetz geschützt werden“, fordert Sachsen-Anhalts Energieminister Armin Willingmann (SPD) im Namen seiner Amtskolleg:innen. Mit einer Zustimmung der Länder im Bundesrat zu diesem Gesetzesvorhaben kann also nicht gerechnet werden. Jens Sethmann

Streitthema beim dritten Wahlforum des Berliner Mietervereins: Wie wird die Wohnungsversorgung künftig betrieben?



Fotos: Nils Richter

Katrin Schmidberger von den Grünen (Bildmitte): „Ein Landesamt für Wohnungswesen soll die Bezirke nicht entmachten“

BMV-WAHLFORUM III

## Mehr Regeln oder mehr Markt?

Beim dritten und letzten Wahlforum zur Berliner Wohnungspolitik am 21. Mai ging es um die Möglichkeiten einer besseren Wohnungsversorgung. Die Frage, ob es dafür mehr Regulierung braucht, wurde erwartungsgemäß kontrovers diskutiert.

Eingeladen waren die Spitzenkandidaten und wohnungspolitischen Sprecher:innen von fünf Parteien. BMV-Vorsitzender Rainer Tietzsch stellte eingangs die Frage, ob es sich Berlin überhaupt leisten kann, auf Instrumente wie das vom Senat beschlossene Wohnungs- und Mietenz

renz gehe. Am eigentlichen Problem, dem Wohnungsmangel, werde es nichts ändern, aber es helfe, schwarze Schafe zu identifizieren. Für Linke und Grüne, die seit langem ein solches Kataster fordern, sind diese Daten die Arbeitsgrundlage, damit man gegen Zweckentfremdung und Leerstand tätig werden könne, wie Katrin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betonte. Lediglich die FDP kann keinen Bedarf

### Bei der Treuhänderschaft weitgehend Einigung

erkennen. Christoph Meyer, Spitzenkandidat für die Wahl zum Abgeordnetenhaus, war auch der einzige in der Runde, der sich gegen das geplante Wohnungswirtschaftsgesetz aussprach: „Wir brauchen Bürokratieabbau und keine zusätzlichen Regularien.“ Bei der Notwendigkeit, die Treuhänderschaft zu erleichtern, herrschte dagegen weitgehend Einigkeit. „Bei krassen Fällen von Vernachlässigung haben wir da keine Einwände“, meinte Meyer. Mehr Zündstoff lieferte die Frage, ob auch Private verpflichtet werden

sollen, einen bestimmten Anteil an Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. „Mit uns wird es keine Sozialquote geben“, stellte Martin klar. Sie sei ein Investitionshemmnis. Linke und Grüne fordern dagegen eine solche Quote, wobei sie verschiedene Modelle vorschlugen. Ab einem Bestand von 50 Wohnungen müsse jede dritte freierwerdende Wohnung



### Geteilte Zuständigkeit für das Wohnungswesen

Das Bundesverfassungsgericht hat bestätigt, dass seit 2006 nicht mehr der Bund, sondern die Länder für das Wohnungswesen zuständig sind. Bisher hat Berlin davon nur sehr zögerlich Gebrauch gemacht. Gleichwohl sind wesentliche Instrumente wie das Mietrecht oder das Baurecht nach wie vor beim Bund angesiedelt. Daher könnte Berlin ohne die nun diskutierte Länderöffnungsklausel keinen neuen Mietendeckel auf den Weg bringen.

bl

kataster zu verzichten. Es sei gut, dass es jetzt endlich kommt und dass der Koalitionspartner überzeugt werden konnte, meinte Steffen Krach, Spitzenkandidat der SPD für das Abgeordnetenhaus. Johannes Martin, Sprecher für Stadtentwicklung und Baupolitik der CDU-Fraktion, betonte, dass es vor allem um Transpa-

an WBS-Berechtigte vergeben werden, erklärte Niklas Schenker, wohnungspolitischer Sprecher der Linken: „Es gibt keinen anderen Weg, es gehen zu viele Sozialwohnungen verloren.“

Ein weiteres entscheidendes Instrument ist für Grüne und Linke die Einrichtung eines Landesamtes für Wohnungswesen. Zu seinen Kernaufgaben soll gehören, dass die Einhaltung der Sozialwohnungsquote überwacht wird sowie Mietwucher und illegale Ferienwohnungen verfolgt werden. „Wir wollen die Bezirke nicht entmachten, im Gegenteil, aber die Immobilienfirmen arbeiten ja auch bezirksübergreifend“, sagte Schmidberger. „Wir brauchen keine neuen Strukturen, sondern leistungsfähige Bezirke“, meinte dazu Martin.

Da eine Begrenzung der Miethöhen Sache des Bundes ist, war der Mietendeckel nur am Rande Thema. Die SPD setzt sich für eine Länderöffnungsklausel ein. In diesem Rahmen könnte Berlin dann auch einen Mietendeckel beschließen. „Für Wohnraum müssen die Länder zuständig sein. Ich bin überzeugt: ein Mietendeckel ist das Richtige“, bekräftigte Krach.

Birgit Leiß

## WOHNUNGSSUCHE

# Via Facebook oder Instagram zur Traumwohnung?

Die klassische Wohnungssuche über Immobilienportale führt nur noch selten zum Ziel – immer mehr Menschen suchen über Social-Media-Plattformen nach ihrer Traumwohnung. Ist das erfolgsversprechend oder eher riskant?

Die Wohnungssuche über die Netze der Social-Media-Plattformen nimmt zu

■ Aus der Wohnungssuche über Instagram hat Gründer Alexander Weiss sein Startup Flats For Friendz (FFF) entwickelt, die erste „netzwerkbasierte Wohnungsvermittlungsplattform Deutschlands“: [app.flatsforfriendz.com](https://www.app.flatsforfriendz.com)

„Suche Dreizimmerwohnung in Neukölln – bin dankbar über jeden Tipp“ oder „Wir sind auf der Suche nach einer Wohnung in Kreuzberg. Wer kennt jemanden, der jemanden kennt...?“. So oder ähnlich beginnen Wohnungsgesuche auf Instagram und Co. Was früher die ans Schwarze Brett gepinnte An-

zeige war, wird heute in Gruppen oder über das eigene Profil gespielt – in der Hoffnung, dass das Gesuch sich möglichst weit verbreitet und die dringend gesuchte Wohnung anspült.

Dabei unterscheidet sich die Vorgehensweise je nach Medium. Auf Facebook, das sich eher an eine etwas ältere Klientel richtet, sind vor allem Gruppen verbreitet, in denen Wohnungsinserate oder auch Suchanfragen von privat oder auch von kommerziellen Anbietern geteilt werden. Diese Gruppen sind teilweise öffentlich zugänglich. Die Gruppe „Freie Wohnung/WG in Berlin“ etwa hat mehr als 127 000 Mitglieder, dort finden sich mehrmals täglich neue Angebote. Wer Interesse hat, bekundet dies öffentlich als Nachricht unter der Anzeige oder per „DM“, also Direktnachricht an den Anbietenden. Besonders für die Suche nach einer WG oder nach einem Zwischenmietverhältnis dürfte dies interessant sein. Da gerade in den

sehr großen Gruppen viele andere potenzielle Interessent:innen vorhanden sind, gilt es, regelmäßig mitzulesen und schnell zu reagieren – ein nicht unerheblicher zeitlicher Aufwand.

Auf Instagram ist es eher verbreitet, die eigene Suche in einen – möglichst kreativen – Post oder eine Story zu packen und darauf zu hoffen, dass das eigene Netzwerk dies eifrig teilt und weiterverbreitet. Hier läuft alles über persönliche Kontakte oder „Freunde von Freunden“. Mit viel Glück stößt man so auf ein Angebot, das vielleicht noch gar nicht auf dem Markt ist. Die Suche ist allerdings wenig strukturiert und kurzlebig, denn Instagram-Stories verschwinden nach 24 Stunden und Posts rutschen im Feed der anderen weiter nach unten. Zudem ist unklar, wie vielen anderen Nutzer:innen der Algorithmus den Beitrag überhaupt ausspielt. Wichtig ist der gezielte Einsatz von Hashtags wie etwa #wohnungssuche oder #wohnung-berlin. Mit Glück und Kreativität kann man eine beachtliche Reichweite erzielen.

## Messenger-Dienste: Wohnungsgesuch als Status-Mitteilung

Dies verspricht auch die Videoplattform TikTok, die vor allem eine sehr junge Zielgruppe begeistert. Erfolgversprechend sind hier besondere Videos, die sich über das eigene Netzwerk hinaus verteilen. Auch hier gilt es, schnell zu sein, weil Videos von Angeboten nur kurz zu sehen sind.

In Messengerdiensten wie WhatsApp oder Telegram kann man Suchanzeigen in die eigene Statusmeldung packen oder in Gruppen teilen. Man erreicht jedoch nur eigene Kontakte, also eine überschaubare Anzahl an Personen – von denen man aber die meisten auch tatsächlich kennt, was in puncto Sicherheit Vorteile hat. Social Media kann die Wohnungssuche also ergänzen, sollte aber nicht der einzige Weg sein. Klar ist: Man muss einiges an Zeit und Energie aufwenden – und sollte immer wachsam bleiben.

Katharina Buri

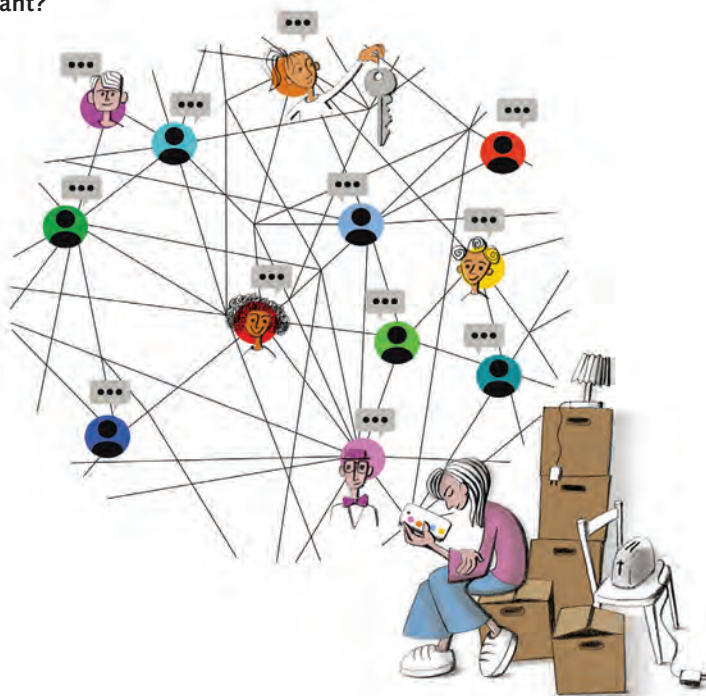


Illustration: Julia Gandras

### Vorsicht gehört dazu

Verbraucherzentralen und Polizei warnen vor gefälschten Wohnungsanzeigen, bei denen sich die vermeintlichen Besitzer:innen nach hohen Anzahlungen aus dem Staub machen. Immobilienplattformen versuchen, solche Fake-Angebote zu finden und zu löschen. Auf Social-Media-Plattformen hingegen ist der Wildwuchs groß, die Kontrolle aber geringer. Bedenklich können auch datenschutzrechtliche Aspekte sein. Zwar kann es hilfreich sein, in Suchanzeigen ein Foto von sich und Infos zur eigenen Person einzubauen. Wer aber allzu viel auf seinem Profil teilt und potenziellen Vermieter:innen darauf Zugriff gewährt, sorgt womöglich für ungewollte Transparenz.

kb



## DENKMALSCHUTZ UND ENERGETISCHE SANIERUNG

## Zahlen und frieren?

**Energetische Sanierungen sind in denkmalgeschützten Gebäuden nicht immer möglich. Für Denkmal-Eigentümer:innen gelten deshalb einige Ausnahmen. Das geht zum Teil zu Lasten der Mietenden.**

■ Informationen des Landesdenkmalamtes zum Thema: [www.berlin.de/landesdenkmalamt/aktivitaeten/denkmal-und-klimaschutz](http://www.berlin.de/landesdenkmalamt/aktivitaeten/denkmal-und-klimaschutz)

Das Wohnen im Denkmal hat einige Vorteile. Weil Denkmalschutzbehörden auf den Erhalt der historischen Bausubstanz achten, hat Instandsetzung immer Vorrang vor Modernisierung. So werden alte Fenster nach Möglichkeit repariert und nicht einfach gegen Isolierglasfenster ausgetauscht. Die Kosten für Instandsetzungen dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

das Gesamtbild stark verändern. Das heißt aber nicht, dass Denkmal-Mieter:innen im Winter kalte Räume und hohe Heizkosten hinnehmen müssen. Bei Altbauten sind die Außenwände meist schon so dick, dass eine zusätzliche Wärmedämmung nur relativ wenig Energieeinsparung bringen würde. Die Wände lassen sich auch von innen dämmen, wenn in den Räumen weder Deckenstück noch Wandbemalungen vorhanden sind. Die Dämmung der Kellerdecken und der obersten Geschossdecke ist meist kein Problem. Dem Einbau moderner Heizungen steht der Denkmalschutz ebenfalls nicht entgegen, sofern man keine Wärmepumpe direkt vor die historische Fassade stellen oder Fußbodenheizungen verlegen will.

### Solaranlagen: Auf die Farbe der Module kommt es an

Auch Solaranlagen können erlaubt werden. So ist im März auf dem Flachdach eines Blocks der Wohnstadt Carl Legien in Prenzlauer Berg eine große Photovoltaikanlage in Betrieb gegangen. Selbst auf einsehbar Schrägdächern dürfen Solarmodule installiert werden, wenn sie dieselbe Farbe haben wie die Dachendeckung. „Wir sehen es als unse-

re Aufgabe an, intensiv an der Energiewende mitzuarbeiten“, sagt Berlins Landeskonservator Christoph Rauhut.

Anders sieht es allerdings aus, wenn Mieter:innen an einer denkmalgeschützten Fassade eine Balkonsolaranlage installieren wollen. „Ihnen wird meist die Zustimmung versagt“, berichtet Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Während Eigentümer:innen für Denkmal-Investitionen Fördergelder und Steuerabschreibungen in Anspruch nehmen können, haben Mieter:innen in Denkmalen „überwiegend Nachteile“, so Bartels.

„Nicht fair“ ist etwa die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises in der Heizkostenabrechnung: Macht der Denkmalschutz eine vollständige energetische Sanierung unmöglich, können Vermietende den von ihnen zu tragenden Anteil am CO<sub>2</sub>-Aufpreis halbieren. Den Rest müssen die Mietenden zahlen, im Extremfall sogar 100 Prozent. In zugigen Wohnungen mit hohem Verbrauch wächst der Nachteil für Mieter:innen mit dem steigenden CO<sub>2</sub>-Preis immer weiter an.

„Es ist nicht einsehbar, dass Mieter:innen von denkmalgeschützten Häusern bei schlechter Heizleistung nicht die Miete mindern können“, ergänzt Sebastian Bartels. Außer-

### Energieausweis künftig auch im Denkmal

Für Gebäude unter Denkmalschutz musste bislang kein Energieausweis erstellt werden. Wer hier eine Wohnung anmietete, tappte im Dunkeln, was die Einschätzung der künftigen Heizkostenbelastung betraf. Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz, das voraussichtlich im November in Kraft tritt, will die Bundesregierung diese Ausnahme abschaffen. Gerade in Zeiten explodierender Energiekosten wird Transparenz beim energetischen Zustand des Gebäudes immer wichtiger – natürlich auch bei Baudenkmalen.

js

Die übliche Fassadendämmung mit Wärmedämmplatten scheidet bei Denkmalen in aller Regel aus – nicht nur bei Häusern mit aufwendigem Stuck. Auch bei glatten Putzfassaden würde eine vorgesetzte Dämmschicht die Proportionen der Fenster- und Türöffnungen stören und

Die Fassadendämmung, üblicherweise erwünscht und gelegentlich gefordert, ist an denkmalgeschützten Häusern nicht erlaubt

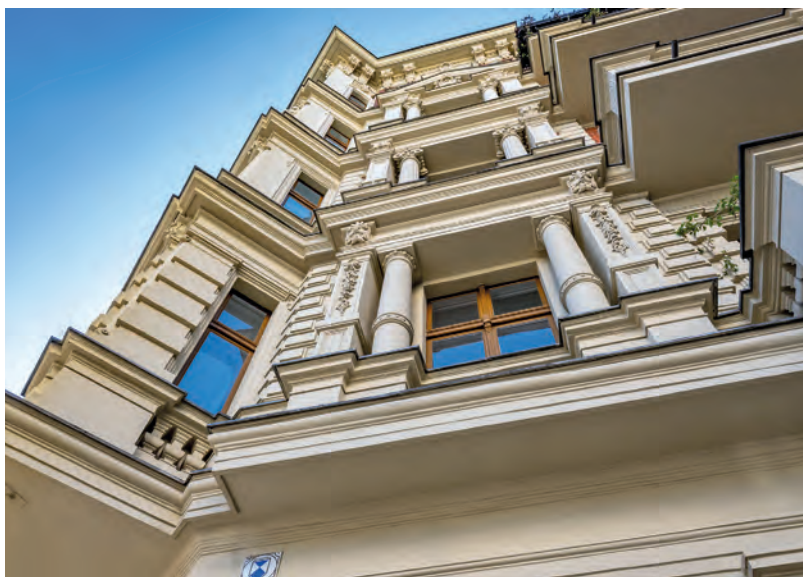


Foto: Sabine Mittermeier

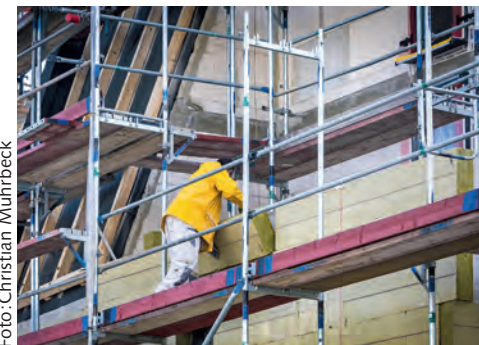


Foto: Christian Muhrbeck

dem wird im Mietspiegel bei Denkmalen ein hoher Energieverbrauchs-wert nicht als wohnwertmindernd anerkannt. Das kann eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete bedeuten und eine möglicherweise deutlich stärkere Mieterhöhung nach sich ziehen.

Jens Sethmann

## 10 FRAGEN ZUR WOHNUNGSSPERRUNG

# Wenn das Haus nicht mehr bewohnbar ist

Wenn die Wohnung oder das Haus von Amts wegen für unbewohnbar erklärt wird – etwa nach einem Brand oder wegen Einsturzgefahr – ist das ein Riesen-Schock. Sind die ersten existentiellen Probleme geklärt (Wo soll ich hin? Was passiert mit meinen Sachen?), tauchen eine ganze Reihe von mietrechtlichen Fragen auf.

## 1. Wann kommt es zu einer Unbewohnbarkeitserklärung und einer anschließenden Wohnungssperrung durch eine Behörde?

Die bezirkliche Bauaufsicht kann ein Gebäude oder eine einzelne Wohnung sperren lassen, wenn diese einsturzgefährdet sind, wenn sie wegen eines Brandes oder Löschwasserschadens unbewohnbar erscheinen oder auch wegen extremer Mängel, etwa einem Befall mit Schimmel. Rechtliche Grundlage ist das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz und die Berliner Bauordnung. Bei Gefahr im



*In extremen Fällen wird die Nutzung des Gebäudes untersagt und der oder die Vermietende zur Instandhaltung aufgefordert*

Verzug ist auch eine Sperrung durch Polizei oder Feuerwehr nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) möglich.

## 2. Welche Maßnahmen werden damit in Gang gesetzt?

Ergibt die bautechnische Untersuchung, dass die Bewohnbarkeit akut gefährdet ist, wird die Behörde eine befristete Nutzungsuntersagung aussprechen, meist verbunden mit einer Anordnung an den Eigentümer zur Instandsetzung. Wichtig:

Eine vorübergehende Nutzungsuntersagung oder eine baupolizeiliche Abbruchverfügung sind kein Kündigungsgrund für den Vermieter.

## 3. Kann ich der Wohnungssperrung widersprechen?

Maßgebend ist die objektive Lage. Ein Widerspruch in Form einer Klage beim Verwaltungsgericht ist zulässig, allerdings muss man dafür triftige Gründe vorbringen. Das ist in der Regel nur mit (teuren) Gutachten erfolgversprechend. Es reicht nicht aus, zu sagen „Ich halte die Zustände aus, ich möchte nicht ausziehen“. Es muss dargelegt werden, dass die Beseitigung der Mängel auch ohne Sperrung möglich ist.

## 4. Muss mir der Vermieter eine Ersatzunterkunft besorgen?

Kommt darauf an. Wenn die Eigentümerseite die Unbewohnbarkeit eindeutig zu vertreten hat, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde die Auflage machen, dass die Mieter:innen andersweitig untergebracht werden. Bei Gefahr im Verzug, also zum Beispiel bei akuter Einsturzgefahr, wird den Betroffenen in der Regel vom Bezirksamt ein Platz in einer Notunterkunft zur Verfügung gestellt. Soweit die öffentlich-rechtliche Seite. Mietrechtlich gilt: Es ist grundsätzlich Aufgabe der Mieter:innen, sich eine Ersatzwohnung zu suchen. Es gibt keinen Anspruch gegen den Vermieter, dass er eine Wohnung anbietet.

## 5. Und wer übernimmt die Kosten?

Der Vermieter hat die Kosten in angemessenem Umfang zu ersetzen: die Miete für das möblierte Apartment, Umzugskosten, Lagerkosten für Möbel, Maklercourtage und so



alle Illustrationen: Lisa Smith

weiter. Dafür kann man vom Vermieter einen Vorschuss verlangen oder man reicht die Belege nachträglich ein. Bis zur Zahlung des Vorschusses kann man die Duldung der Baumaßnahmen verweigern. Zudem ist für die alte Wohnung, die nun unbewohnbar ist, keine Miete mehr zu zahlen. Bereits ab dem Zeitpunkt, wo sie für unbewohnbar erklärt wurde, kann man die Miete um 30 bis 50 Prozent mindern. Aber: Die ersten Tage des Hotelaufenthalts muss man in der Regel selber zahlen, etwa wenn man beispielsweise nach einem Brand in einer Nacht-und-Nebel-Aktion ausziehen muss. Diese Kosten sind durch eine Hausratversicherung abgedeckt – weshalb der Abschluss einer solchen grundsätzlich zu empfehlen ist.

## 6. Welche Ersatzunterkunft ist zumutbar?

Grundsätzlich ist man verpflichtet, die Aufwendungen im angemessenen Rahmen zu halten. Daher kann ein Single beispielsweise kein luxuriöses Ferienapartment mit drei Zimmern oder ein 5-Sterne-Hotel buchen. Auf der anderen Seite ist auch eine Hotelunterbringung ohne Küche über einen Zeitraum von vier Wochen nicht zumutbar. Bietet



Die Berliner Bauordnung erlaubt der Bauaufsicht, ein Haus oder eine Wohnung in bestimmten Situationen zu sperren

unbeaufsichtigt gelassen hatte (AG München vom 17. Mai 2018 – 412 C 24937/17 –)

Wer mit brennender Zigarette einschläft oder die Kerzen am Adventsgesteck nicht ausmacht, wenn er mit dem Hund Gassi geht, wird sich dagegen grobe Fahrlässigkeit zurechnen lassen müssen.

### 8. Ist der Vermieter in jedem Fall verpflichtet, das Haus oder die Wohnung wieder instandzusetzen?

Grundsätzlich kann auch der Wiederaufbau einer völlig zerstörten Wohnung verlangt werden. Ausnahmen: Wenn eine Sanierung technisch unmöglich ist, also wenn zum Beispiel das Gebäude bis auf die Grundmauern abgebrannt ist, erlischt das Mietverhältnis, ohne dass es einer Extrakündigung bedarf. Aber auch wenn keine „Unmöglichkeit“ vorliegt, kann die Wiederherstellung der Wohnung daran scheitern, dass dies dem Vermieter unzumutbar ist. Juristen sprechen hier von einer Opfergrenze. Das bedeutet, der Aufwand, der erforderlich wäre, um die Wohnung wieder bewohnbar zu machen, steht in keinem Verhältnis zu den zu erzielenden Mieteinnahmen. Aber es geht nicht um eine bloße Gegenüberstellung von Sanierungskosten und Ertragswert. Vielmehr müssen sämtliche Interessen beider Parteien berücksichtigt werden. Ist die Opfergrenze erreicht, kann der Vermieter außerordentlich kündigen. Den Mietenden bleiben dann nur Schadensersatzansprüche.

### 9. Wie kann ich den Rückzug in die alte Wohnung erzwingen?

Zu empfehlen ist, eine Umzugsvereinbarung abzuschließen und darin eine Vertragsstrafe für den Fall des verweigerten Rückzugs zu vereinbaren. Ansonsten bleibt nur, den Rückzug durch alle gerichtlichen Instanzen einzuklagen. Problematisch wird es, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit mit einer anderen Mietpartei einen Mietvertrag für die Wohnung abgeschlossen hat. Das alte Mietverhältnis hat keinen Vorrang. Solange noch keine der beiden Mietparteien eingezogen ist, kann der Vermieter frei entscheiden, wem

er die Wohnung überlässt. Der ursprünglichen Mietpartei steht dann lediglich ein Schadensersatzanspruch zu.



Bricht ein Feuer aus Unbedachtheit aus, dann gilt das als grobe Nachlässigkeit

### 10. Welche Ansprüche habe ich, wenn der Vermieter die Unbewohnbarkeit verursacht hat?

Neben dem Recht auf Mietminderung und Aufwendungsansprüchen hat man dann auch noch Schadensersatzansprüche für beschädigtes Mietereigentum. Zudem muss der Vermieter in diesem Fall auch das Hotelzimmer für die ersten Tage bezahlen. Das setzt allerdings voraus, dass der Vermieter (oder die von ihm beauftragte Firma) den Schaden verschuldet hat. Dafür reicht bereits die einfache Fahrlässigkeit wie beispielsweise:

- Es gab schon vorher immer mal wieder wegen der maroden Leitungen Rohrbrüche im Haus.
- Bei Dacharbeiten wurde die provisorische Dacheindeckung nicht gegen Starkregen abgedichtet.

Birgit Leiß



5 Sterne sind nicht drin – die Kosten einer Ersatzunterkunft müssen im Rahmen bleiben

der Vermieter freiwillig eine Ersatzunterkunft an, kann man sie ablehnen, wenn sie unzumutbar ist – zum Beispiel, wenn die Wohnung kein eigenes Bad hat. Vorsicht, wenn der Vermieter eine angemessene Ausweichwohnung angeboten hat: Lehnt man sie ab, besteht kein Anspruch auf Erstattung der Kosten für eine andere Wohnung.

### 7. Was ist, wenn die Unbewohnbarkeit durch den Mieter oder die Mieterin verursacht wurde?

Bei grob fahrlässigem oder gar vorsätzlichem Verhalten (Brandstiftung) gibt es weder ein Recht auf Mietminderung noch auf Erstattung der Aufwendungen. Mieterin oder Mieter haften dann für die Schadensbeseitigung. Auch eine fristlose Kündigung ist möglich. Aber: Bei einfacher Fahrlässigkeit gilt das nicht. Beispiele aus der Rechtsprechung für einfache Fahrlässigkeit:

- das versehentliche Anbohren einer Wasserleitung (OLG Nürnberg vom 20. August 2002 – 3 U 2609/01 –)
- ein Wasserschaden aufgrund des Einbaus einer ungeeigneten Mischbatterie (LG Cottbus vom 18. Juni 2010 – 5 S 46/09 –)
- ein Brandschaden, weil der Mieter eine Pfanne mit heißem Fett kurz

## BETRETUNGSRECHT VERMIETENDER

# Totalverweigerer riskieren die Kündigung

Die eigene Wohnung ist für Mieterinnen und Mieter ein besonders geschützter Bereich. Deshalb dürfen Vermietende die Mieträume nicht nach Belieben betreten. Dennoch gibt es Situationen, in denen man verpflichtet ist, den Zutritt zu ermöglichen. Wie weit dieses Besichtigungsrecht reicht und welche Folgen eine Verweigerung haben kann, zeigt ein aktuelles Urteil.



Illustration: Tomicek/LBS

Ob knöcheltief oder bis zum Hals: Bei extremen Vorkommnissen hat die Vermieterin oder der Vermieter das Recht, die Wohnung zu betreten

In dem vom Amtsgericht Fürstentfeldbruck ergangenen Urteil vom 14. März 2025 (Az. 2 C 842/24) hatte ein Mieter über einen längeren Zeitraum hinweg den Zutritt zu seiner Wohnung verweigert. Der Vermieter wollte zum einen einen beschlossenen Fensteraustausch durchfüh-

ren lassen, zum anderen bestand der Verdacht auf einen Wasserschaden. Ein Fachunternehmen hatte Feuchtigkeitsschäden in der darunterliegenden Wohnung festgestellt und die Ursache im Badezimmer des Mieters lokalisiert. Trotz mehrfacher Anforderungen und Abmahnungen gewährte der Mieter keinen Zugang. Vor Gericht räumte er sogar ein, dass die Fenster wegen des Zustands der Wohnung kaum erreichbar seien. Das Gericht stellte klar, dass dem Vermieter sowohl zur Durchführung des Fensteraustauschs als auch zur Überprüfung und gegebenenfalls Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden ein Besichtigungs- und Zutrittsrecht zustand. Es sei nicht Sache des Mieters, selbst zu entscheiden, ob ein Schaden vorliege oder welche Maßnahmen erforderlich seien. Diese Bewertung obliege dem Eigentümer und den von ihm beauftragten Fachleuten. Weil der Mieter den Zutritt trotz mehrfacher Abmahnungen beharrlich verweigerte, hielt das Gericht die schließlich ausgesprochene fristlose Kündigung des Mietverhältnisses für wirksam. Der Mieter wurde zur Räumung der Wohnung verurteilt.

Das Urteil verdeutlicht, dass die Verweigerung eines berechtigten Zutrittsverlangens erhebliche Konsequenzen haben kann. Allerdings gibt es kein allgemeines Besichtigungsrecht des Vermieters. Während der Mietzeit steht die Wohnung unter dem Schutz der Privatsphäre der dort Wohnenden. Ein Betreten ist deshalb nur bei einem konkreten sachlichen Grund zulässig. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn Reparaturen, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Vermieter sind verpflichtet, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Dazu gehört auch die Untersuchung möglicher Schäden. Besteht der Verdacht auf Feuchtigkeit, Schimmel, einen Rohrbruch oder andere Mängel, müssen Mieter den Zutritt zur Prüfung und Schadensbeseitigung ermöglichen.

Ein Besichtigungsrecht kann außerdem bestehen, wenn der Zustand der Wohnung überprüft werden soll. Die Rechtsprechung erkennt an, dass Vermieter in angemessenen Abständen eine Besichtigung verlangen können, sofern hierfür ein nachvollziehbarer Anlass besteht. Weitere typische Fälle sind

## Das Besichtigungsrecht muss die Interessen beider berücksichtigen

Termine mit Handwerker:innen und Sachverständigen, die Vorbereitung geplanter Modernisierungen sowie die Begutachtung angezeigter Mängel. Auch bei einer beabsichtigten Neuvermietung oder einem geplanten Verkauf der Wohnung müssen Mieter Besichtigungen grundsätzlich dulden.


Dabei sind stets die Interessen beider Seiten zu berücksichtigen. Vermietende müssen Besichtigungstermine rechtzeitig ankündigen und auf die persönlichen Belange der Mieterinnen und Mieter Rücksicht nehmen. Unangekündigte Besuche sind grundsätzlich unzulässig. Verweigern Mieter:innen ohne berechtigten Grund den Zutritt, drohen Abmahnungen und gerichtliche Schritte.

Stefan Klein

### Gefahr unmittelbar und erheblich?

Ein sofortiges Betreten der Wohnung ohne vorherige Zustimmung, besonders in Abwesenheit der Mieter:innen, ist Vermietenden nur in echten Notfällen erlaubt. Voraussetzung ist, dass eine erhebliche Gefahr für Personen, die Wohnung oder das Gebäude droht und schnelles Handeln erforderlich ist. Typische Beispiele sind ein Wasserrohrbruch, ein starker Wasseraustritt, Brand- oder Rauchentwicklung, der Verdacht auf einen Gasaustritt und ähnliche Situationen, in denen erhebliche Schäden unmittelbar eintreten können. In solchen Fällen dürfen Vermietende, Hausverwaltungen oder von ihnen beauftragte Fachkräfte die Wohnung betreten, um die Gefahr abzuwehren. Doch auch zur Abwehr solcher Fälle dürfen Vermieter:innen keinen Zweitschlüssel zur Wohnung besitzen. Ein bloßer Verdacht auf einen Mangel reicht nicht aus, um sich unmittelbaren Zugang zur Wohnung zu verschaffen. In reinen Verdachtsfällen muss die Polizei oder Feuerwehr hinzugezogen werden.

stk

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



## Instanzen-Rechtsprechung

### Mietpreisbremse

Auch wenn das Mietverhältnis infolge der unwirksamen Befristungen als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen galt, stellen sich die nachfolgend vereinbarten befristeten Mietverträge nicht als einvernehmliche Vereinbarungen der Miethöhe in dem laufenden Mietverhältnis, sondern erkennbar als Umgehungsgeschäfte zur Vermeidung der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse dar. Der Schutzbereich der Vorschriften der Mietpreisbremse ist gerade durch die aus der laienhaften Sicht des Mieters begründete Gefahr des Verlusts der Wohnung nach der nach formellem Ablauf der Frist drohenden Beendigung des Mietverhältnisses begründet.

*LG Berlin II vom 19.8.2025  
– 67 S 289/24 –*

 Langfassung im Internet

### Kündigung nach Anzeige wegen angeblicher Zweckentfremdung

Ob die Erstattung von Anzeigen wegen Zweckentfremdung oder schwerer Wohnungsmängel bei den zuständigen Behörden

einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstellt, der eine fristlose (oder hilfsweise eine ordentliche) Kündigung rechtfertigt, ist unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Grundlos falsche Anzeigen gegen den Vermieter oder Verwalter können hierbei einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen, ebenso wesentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Anzeige.

*LG Berlin II vom 10.2.2026  
– 67 S 67/25 –*

 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte der Mieterin, weil sie wahrheitswidrig gegenüber dem Bezirksamt Mitte angeblich vorhandene diverse Mängel in ihrer Wohnung, und wahrheitswidrig die Überbelegung und einen maroden Zustand einer Wohnung im 4. OG des Hauses angezeigt und die Vereinnahmung einer wucherischen Miete behauptet sowie die Mitarbeiterin der Hausverwaltung Frau B. beleidigt habe.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Kurz danach kündigte der Vermieter erneut fristlos, hilfsweise fristgemäß mit der Begründung, die

Mieterin habe gegen die Mitarbeiterin der Hausverwaltung Frau B. wahrheitswidrig Strafanzeige wegen einer angeblichen Beleidigung gestellt und den Vermieter wahrheitswidrig beim Bezirksamt Mitte wegen einer angeblichen Zweckentfremdung im Hause W.-straße x angezeigt. Diese Wohnung stehe schon nicht in seinem Eigentum. In der Berufungsinstanz gab das Landgericht der Räumungsklage des Vermieters statt.

Vorliegend rechtfertigte die Zerrüttung des Mietverhältnisses und die von der Mieterin gegenüber dem Bezirksamt Mitte erstattete Anzeige wegen angeblicher Zweckentfremdung von Wohnraum durch den Vermieter die vermierterseitig erklärte fristlose Kündigung.

Nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB könne das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein solcher Grund liege vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. § 569 Abs. 2 BGB ergänze dies dahin, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen könne. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setze voraus, dass eine Mietpartei die gem. § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter und der Vermieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletze.

Gegen diese ihr obliegende Pflicht habe die Mieterin vorliegend verstoßen.

Das Gericht hatte bei der Abwägung davon auszugehen gehabt, dass das Mietverhältnis jedenfalls seit dem Jahr 2020 nicht unbelas-

tet war. Bereits im Jahr 2020 hätte die Mieterin Mietschulden gehabt, weshalb der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprach. Wiederholt wegen verspäteter Mietzahlungen sei die Mieterin im Jahr 2023 abgemahnt worden. Im selben Jahr habe sie einem vom Vermieter erbetenen Kelleraustausch nicht zugestimmt. Vielmehr vermietete sie ihre Wohnung unter, weshalb sie am 16.5.2023 wiederum von der Klägerin abgemahnt wurde. Eine weitere Abmahnung habe der Vermieter gegenüber der Mieterin ausgesprochen, weil sie sich weigerte, eine vom Vermieter begehrte Mängelbeseitigung wegen eines kleineren Defekts am Balkon zu dulden. Nach einem Wasserschaden im August 2023 habe die Mieterin gegenüber dem Hausverwalter wahrheitswidrig behauptet, dass seit sieben Jahren Wasser in ihre Wohnung laufe. Am 15. Juli 2024 habe die Mieterin gegenüber dem Wohnungsaufsichtsamt das Vorliegen diverser Mängel in der Wohnung angezeigt, weshalb am 22.8.2024 ein Ortstermin stattgefunden hätte, bei dem sich ein Teil der Mängel als tatsächlich vorhanden herausstellte, andere Mängel dagegen nicht. Während dieses Termins habe die Mieterin die Mitarbeiterin der Hausverwaltung Frau B. entgegen deren ausdrücklichem Verbot mit ihrem Handy fotografiert. Am 28.8.2024 habe die Mieterin gegen Frau B. eine Anzeige wegen der Behauptung erstattet, diese habe die Mieterin mit den Worten „kranker Psycho“ beleidigt. Das Ermittlungsverfahren gegen Frau B. sei von der Anwaltschaft Berlin gemäß § 170 Abs. 2 StPO eingestellt worden. ...

Allein teilweise der Wahrheit entsprochen habe die Anzeige der Mieterin gegenüber dem Bezirksamt Mitte hinsichtlich des Vorliegens verschiedener Mängel in ihrer Wohnung. Sämtliche anderen Anschuldigungen, die die Mieterin gegenüber Behörden behauptet bzw. erhoben habe, entbehrten entweder jeglichem Wahrheitsgehalt oder hätten jedenfalls nicht zu

einem Ermittlungs- oder anderen Verfahren gegen Mitarbeiter der Hausverwaltung oder den Vermieter selbst geführt. Insgesamt stelle sich das Verhalten der Mieterin gegenüber dem Vermieter so dar, dass sie entweder vorsätzlich oder zumindest fahrlässig die ihr obliegenden Zahlungs- und Rücksichtnahmepflichten verletzt oder mindestens „ins Blaue hinein“ Anschuldigungen gegenüber Dritten erhebe, die sich als nicht der Wahrheit entsprechend herausstellten. So könne beispielsweise die gegenüber dem Bauaufsichtsamt des Bezirksamts Mitte erhobene Anschuldigung der Überbelegung, der Verwahrlosung und des Mietwuchers hinsichtlich einer im 4. OG gelegenen Wohnung allein dem Zweck gedient haben, den Vermieter einem gegen ihn gerichteten Verfahren und Nachforschungen durch das Bezirksamt auszusetzen, um ihm dadurch bewusst Schwierigkeiten zu bereiten und ihn in ein schlechtes Licht zu rücken. Im Übrigen zeigten die Vertragsverletzungen wegen Zahlungsverzuges und unerlaubter Untervermietung sowie die Verweigerung des Kellertausches und der Mängelbeseitigung am Balkon im Jahr 2023, dass die Mieterin in keiner Weise kompromissbereit sei, sondern ihrerseits keinerlei Rücksichten auf die Rechte und berechtigten Anliegen des Vermieters nehme.

Ob die Erstattung einer Strafanzeige einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstellt, der eine fristlose (oder hilfsweise eine ordentliche) Kündigung rechtfertigt, sei unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Unstreitig stehe die Wohnung im 5. OG weder im Eigentum des Vermieters noch in derjenigen seines Geschäftsführers, was die Mieterin unschwer vor ihrer Meldung gegenüber dem Bezirksamt hätte ermitteln können. Vielmehr stehe die Wohnung im Eigentum eines Herrn R. Auch habe sich der behauptete Vorwurf der Zweckent-

fremdung als unwahr erwiesen. Dies ergebe sich aus der Mitteilung des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 28.4.2025. Die Anzeige gegenüber dem Bezirksamt sei also leichtfertig durch falsche Angaben gegenüber der Behörde erfolgt. Sie sei von Seiten der Mieterin damit allein in Schädigungsabsicht gegenüber dem Vermieter – denn dieser war nicht einmal Eigentümer der Wohnung – erfolgt und stelle eine weitere erhebliche Pflichtverletzung durch die Mieterin dar. Damit stehe zur Überzeugung des Gerichts fest, dass das zwischen den Parteien vormals bestehende Mietverhältnis nicht nur zerrüttet ist, da infolge des (pflichtwidrigen) Verhaltens der Mieterin dem Vermieter die Durchführung des Vertrags wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Vermieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden könne. Vielmehr habe die Mieterin mindestens mit der Anzeige gegenüber dem Bezirksamt Mitte eine erhebliche weitere Pflichtverletzung begangen, sodass die nunmehr ausgesprochene fristlose Kündigung das Mietverhältnis wirksam beendet habe.

#### **Anmerkung:**

Bei einem derart zerrütteten Mietverhältnis kann eine unbegründete Anzeige bei der Behörde das „Fass zum Überlaufen bringen“ und eine Kündigung rechtfertigen. Ansonsten ist die Kündigungsgefahr bei irrtümlich unbegründeter Anzeige gering, wie sich aus einer aktuellen Entscheidung des BGH ergibt:

1. Eine Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter kann als schwerwiegende Pflichtverletzung ein Grund für eine fristlose Kündigung sein. Einen nachvollziehbaren Verdacht darf der Mieter aber ohne Konsequenzen für das Mietverhältnis äußern.

2. Eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen einer Strafanzeige, die der Mieter gegen den geschäftsführenden Gesellschafter des Vermieters gestellt hat, ist nicht begründet, wenn der Mieter mit der Anzeigerstattung staatsbürgerliche Rechte berechtigt wahrgenommen hat. Eine Strafanzeige mit einer im Kern zutreffenden Sachverhaltsschilderung bietet daher zumindest dann keinen Grund für eine fristlose Kündigung, wenn die Anzeigerstattung weder vorsätzlich noch leichtfertig falsch war. Dies ist unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls festzustellen.

3. Ist danach nicht von einer anlasslosen Verdächtigung auszugehen, sondern ist diese aufgrund vorangegangener Vorkommnisse nachvollziehbar, liegt im Regelfall keine erhebliche Pflichtwidrigkeit des Mieters i. S. v. § 543 Abs. 1 BGB vor; diese Wertung gilt auch im Rahmen einer gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1 BGB.

BGH vom 8.8.2023 – VIII ZR 234/22

## Wärmelieferung

1. Ein Rückzahlungsanspruch der Mieter setzt kein Verschulden des Vermieters wegen einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots voraus. Denn für den Fall, dass der Vermieter seinerseits seinem Vertragspartner, dem Wärmelieferanten tatsächlich nichts schuldet, erfolgt auch die Abrechnung gegenüber dem Mieter zu Unrecht, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter Anlass hatte, das Vertragswerk mit dem Wärmelieferanten bzw. die einzelnen Anpassungsklauseln auf Wirksamkeit zu prüfen.

2. Der bloße Umstand, dass der im Liefervertrag vor etwa zehn Jahren genannte Link zur Auffindbarkeit des maßgeblichen Index nicht mehr zu einem Ergebnis führt, hat nicht die Unwirksamkeit der Klausel zur Folge. Die Möglichkeit der Auffindbarkeit durch die Eingabe von

zwei naheliegenden Begriffen in eine Suchmaschine ist hinreichend transparent, um die Anforderungen des § 24 Abs. 4 S. 2 AVBFernwärmeV zu erfüllen.

3. Ein Börsenindex ist nicht deshalb weniger geeignet, Preisentwicklungen abzubilden, als ein vom Statistischen Bundesamt gebildeter Index, weil das Bundesamt keine Gewinne erzielen muss. Soweit befürchtet wird, dass Spekulationen Einfluss auf die Entwicklung des Preises von Gas an der Gasbörse haben könnten, mag dies sein. Dies liegt im Wesen von Börsen und ist eine Auswirkung des Umstands, dass Gas handelbar ist. Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass die mittel- und langfristige Entwicklung des Gaspreises, wie sie an der Gasbörse stattfindet, auch in die Bildung des Preises für den Wärmeindex oder andere Gaspreisindizes eingeht. Es ist auch weder ersichtlich noch ein Grund vorgetragen, dass durch Spekulationen hervorgerufene Preisschwankungen nicht auch Einfluss auf z. B. den Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamts haben.

LG Berlin II vom 18.11.2025  
– 63 S 121/25 –

🔗 Langfassung im Internet

## Kurzzeitvermietung als Zweckentfremdung

Die mehrmalige möblierte Vermietung zu nur „vorübergehendem Gebrauch“ bei deutlich überhöhter Miete kann einen Verstoß i. S. d. Zweckentfremdungsverbotgesetzes darstellen. In einem solchen Fall kann das zuständige Bezirksamt den Eigentümer gemäß § 4 Abs. 1 ZwVbG verpflichten, die Wohnung wieder dauerhafter Wohnnutzung zuzuführen.

VG Berlin vom 5.2.2026  
– VG 6 L 529/25 –

🔗 Langfassung im Internet

Die ca. 57 Quadratmeter große Wohnung wurde regelmäßig für begrenzte Zeit zum vorübergehenden Gebrauch voll möbliert und komplett eingerichtet vermietet. Die

Miethöhe betrug hierbei zwischen 1850,00 und 2000,00 Euro und umfasste die Nettokaltmiete inklusive Möblierungszuschlag sowie die Nebenkosten einschließlich der Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Strom- und Internetkosten. Zusätzlich wurde eine Endreinigungspauschale in Höhe von 200,00 Euro vereinbart. Aus den vorgelegten vier Mietverträgen ergab sich, dass die Wohnung regelmäßig für Zeiträume unter vier Monaten und einmal für 10 Monate vermietet wurde. Der Eigentümer wollte sich offensichtlich sein Geschäftsmodell für die Zukunft rechtlich bestätigen lassen und beantragte deshalb beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung. Dem entsprach das Bezirksamt jedoch nicht. Es forderte den Eigentümer mit Bescheid vielmehr auf, die Räumlichkeiten innerhalb einer gesetzten Frist wieder Wohnzwecken zuzuführen. Zugleich drohte es für den Fall, dass er der Rückführungsaufforderung nicht fristgemäß nachkommen sollte, ein Zwangsgeld in Höhe von 10000,00 Euro an.

Wie zu erwarten gelangte die Auseinandersetzung zwischen Bezirksamt und Eigentümer zum VG Berlin. Das konnte im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes aber kein rechtswidriges Vorgehen des Bezirksamtes feststellen.

Denn die Nutzung der Räumlichkeiten durch den Vermieter stelle keine Wohnnutzung dar. Das für eine Wohnnutzung insbesondere maßgebliche Kriterium der auf Dauer angelegten Häuslichkeit habe das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in zeitlicher Hinsicht dahingehend konkretisiert, dass bei einer Vermietung von mindestens sechs Monaten regelmäßig von einer Wohnnutzung auszugehen sei, während dies bei einer Nutzung von unter drei Monaten regelmäßig nicht der Fall sei (vgl. OVG Berlin-Brandenburg vom 4.11.2022 – OVG 5 B 2/20 –). Von keiner auf Dauer angelegten Häuslichkeit könne hingegen dann ausgegangen werden, wenn

die Überlassung von Wohnraum einen Monat unterschreite oder tage- bzw. wochenweise erfolge. Bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und sechs Monaten sei für die Beurteilung einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit stets eine Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls unter Heranziehung weiterer Indizien vorzunehmen, wobei die Indizwirkung der Nutzungsdauer mit fortschreitender Zeitdauer zunehme. Als Indizien für das Vorliegen einer Wohnnutzung könne dabei insbesondere auf die melderechtlichen Verhältnisse, die Ausstattung der Wohnung, die Vereinbarung einer Pauschalmiete sowie den Zweck des Aufenthalts abgestellt werden. Maßgeblich für die Beurteilung, ob im konkreten Fall eine Wohnnutzung vorliege, sei stets das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche Verwirklichung. Anhand dieser Maßstäbe sei vorliegend nicht von einer Nutzung der Räumlichkeiten zu einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit auszugehen. Das Nutzungskonzept des Eigentümers und dessen grundsätzliche Verwirklichung sei nach einer Gesamtwürdigung der vorliegenden Umstände auf eine Vermietung von Wohnraum ausgelegt, der regelmäßig auf wenige Monate beschränkt sei. Dafür spreche schon, dass vor dem zuletzt abgeschlossenen Mietvertrag die Mietverhältnisse zunächst auf zweimal ca. zwei und einmal drei Monate begrenzt waren. Sie wurden erst durch eine jeweils nachträglich getroffene Vereinbarung auf fünf, zweieinhalb bzw. gut vier Monate erweitert. Die letztlich erfolgte – sechs Monate jedenfalls unterschreitende – Mietdauer stand dabei jeweils nicht von vornherein fest, sondern habe sich erst aufgrund einer nachträglichen Vereinbarung ergeben. Hierdurch wurde es den Wohnungsnutzern zusätzlich erschwert, sich in einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit einzurichten, da sie anfangs mit einer noch kürzeren Verweildauer rechnen mussten. Im Übrigen sprächen weitere Indizien gegen die Annahme eines auf

Wohnnutzung ausgelegten Nutzungskonzepts. So sei bereits mietvertraglich jeweils festgelegt, dass die Vermietung „ausschließlich für begrenzte Zeit zum vorübergehenden Gebrauch“ erfolge. Der lediglich einen vorübergehenden Aufenthalt in der Wohnung erfordernde Nutzungszweck werde in den Mietverträgen weiterhin konkretisiert, indem die vorübergehende Zwecksetzung, wie die vorläufige Überbrückung bis zur Bezugsfertigkeit einer anderweitigen Wohnung oder der ortsfremden Arbeits- oder Ausbildungsaufenthalt, ausdrücklich vertraglich festgehalten werde. Auch seien die Nutzer der Wohnung dort häufig nicht behördlich gemeldet, was melderechtlich nur für einen nicht länger als sechs Monate dauernden Aufenthalt nicht erforderlich sei.

Die Wohnung werde außerdem voll möbliert und eingerichtet vermietet, wodurch die Eigengestaltung der Haushaltsführung der Mieter jedenfalls eingeschränkt werde.

Auch spreche die Vereinbarung einer Pauschalmiete, die sämtliche Nebenkosten einschließlich der Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Strom- und Internetkosten umfasse, tendenziell gegen eine Wohnnutzung.

Zusätzlich zu den genannten – der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg entnommenen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a. a. O., Rn. 53 ff.) – Indizien, lägen vorliegend weitere Anhaltspunkte vor, die gegen ein auf Wohnnutzung ausgelegtes Nutzungskonzept sprächen. So werde hier eine Endreinigungspauschale in Höhe von 200,00 Euro vereinbart, die typischerweise nicht bei gewöhnlichen Wohnraummietverhältnissen, sondern bei wohnfremden Nutzungsarten, wie etwa bei einer Ferienwohnungsvermietung, anzutreffen sei.

Ferner sei auch die Miethöhe von deutlich über 30 Euro pro Quadratmeter ein weiteres Indiz gegen eine Wohnnutzung. Die Miete liege hier um ein Vielfaches über der in dem Anwendungsbereich der „Mietpreisbremse“ zu erzielenden Miete

(vgl. § 556 d Abs. 1 BGB). Dabei verkenne das Gericht nicht, dass die Regelungen der §§ 556 d ff. BGB auf Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB keine Anwendung finden. Gleichwohl könne es als Indiz gegen eine Wohnnutzung herangezogen werden, wenn eine Mietpreisvereinbarung getroffen werde, die ein Vielfaches über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei regulären Dauermietverhältnissen liege. Auch wenn bei einer vorübergehenden Vermietung zu Wohnzwecken regelmäßig ein preislicher Aufschlag im Verhältnis zu einem Dauermietverhältnis angemessen sein dürfte, lasse dies jedenfalls keine Miethöhe plausibel erscheinen, die – wie hier der Fall – exorbitant über der ortsüblichen Vergleichsmiete liege.

Schließlich sei als weiteres Indiz gegen ein auf Wohnnutzung angelegtes Nutzungskonzept heranzuziehen, dass der Eigentümer den Wohnraum vielfach nicht zum Beginn beziehungsweise bis zum Ende eines Monats vermiete, sondern Mietverhältnisse häufig im laufenden Monat beginnen beziehungsweise endeten. Denn es sei für Wohnraummietverhältnisse typisch, dass sich diese regelmäßig auf volle Monate erstreckten und kein beliebiger Beginn oder Ende während eines laufenden Monats ermöglicht werde, wie dies etwa bei einer Ferienwohnungs- oder Fremdenbeherbergung häufig vorkomme.


Das Bezirksamt habe auch das Zwangsgeld zu Recht festgesetzt. Hinsichtlich der Auswahl und Ausübung der Zwangsmittel seien keine Ermessensfehler ersichtlich. Der Betrag von 10000,00 Euro halte sich im gesetzlichen Rahmen nach § 11 Abs. 3 VwVG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Satz 2 VwVfG Bln und entspreche den Vorgaben der behördlichen Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (vgl. dort Ziffer 27.2.1).

# 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, Do, 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](http://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](http://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](http://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](http://www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm)  
Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

**Di 17-19 Uhr:**

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

**Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:**

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

## BERATUNG ZU SOZIALRECHT UND MIETE

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

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.**  
Servicetelefon ☎ 030-226260

## MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

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

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

E-Mail-Anfragen:

[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto: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/](http://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](http://www.kleines-theater.de),

☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

##### ■ StattReisen Berlin

[www.stattreisenberlin.de](http://www.stattreisenberlin.de)

☎ 030-455 30 28

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:  
Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139-48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059  
[www.hilfelotse-berlin.de](http://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](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

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

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

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

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV, [bezirke@berliner-mieterverein.de](mailto: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 Monat um 18:30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

- Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden dritten Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
- Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, 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](mailto:bezirke@berliner-mieterverein.de)

#### Neukölln

Bezirksleitung: Leonard Haas, Tobias Becker, Britta Grell  
Kontakt: [bmvm-neukoelln@freenet.de](mailto: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](mailto: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](http://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](http://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](http://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](http://shop.mieterbund.de)

Bündnis gegen Verdrängung und  
**Mietenwahn**sinn



[www.mietenwahn.info](http://www.mietenwahn.info)

**5.9 DEMO**

**HER MIT DEN  
WOHNUNGEN!**

**RUNTER MIT DEN MIETEN!**

**Demo Sa, 5.9. 13 Uhr Rotes Rathaus**