Magazin des Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

September
9/2026

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

WÄRMEPLAN
Viel Luft nach oben

DMB-STUDIE WOHNKOSTENBELASTUNG
Die Hälfte der Mieterhaushalte ist am finanziellen Limit

MIETERSTROM
Schwache Beteiligung trotz finanziellen Vorteils

Wohnen wählen!

Berliner Wahlen '26: Was die Parteien in der Mieten- und Wohnungspolitik ankündigen

MieterMagazin-Extra ab Seite 26

Pünktlich zum Wahlkampfauftakt startete eine **Beispiellose Kampagne** gegen die Vergesellschaftung von Wohnungen

ab Seite 14

Miet abzocke stoppen

Mietendeckel: führen wir bei den 400.000 landeseigenen Wohnungen ein

Gegen Mietenkriminalität: schaffen wir eine Berliner Behörde zur konsequenten Verfolgung von überhöhten Mieten

Immobilienkonzerne enteignen: den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ werden wir endlich umsetzen

Am 20.9. Die Linke wählen
Briefwahl jetzt! ⊗⊗⊗
berlin-bezahlbar.de

Die Linke

Politische Anzeige | Transparenzhinweis: https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/Kennzeichnung-Werbung.pdf

INHALT

PANORAMA

Späth'sche Baumschule: **Neubau mit grünem Gürtel?** 6
Tipp: **Wohnungslosen eine Stimme geben** 6
Wärmekosten: **Ein Vermieter streitet für seine Mieter:innen** 7
20. September: **Müll-Wegräumen auf der ganzen Welt** 7
Welterbe Papageiensiedlung: **Nicht im Geiste Tauts** 8
Mietenscan: **Angebotsmietpreise jetzt auf dem Schirm** 9
Ausstellung: **Ein Plädoyer für Qualität – auch wenn jetzt Masse gefragt ist** 9
Wohngeldkürzungen: **Frontalangriff auf eine existenzielle Hilfe** 10
Veranstaltung: **Vom Kornspeicher zum Junggesellenhaus** 10
Bundesprogramm Gewerbe zu Wohnungen: **Gute Idee mit Strickfehlern** 11
Stadtgrün: **Der große Bäume-Schwund** 11
„Scout the Streets": **Blick hinter die Fassade** 12
Reinickendorf-Ost: **Die CDU steht auf der Milieuschutz-Bremse** 13
Buch: **Mehr Gemeinschaft wagen** 13

TITEL

Pünktlich zum Wahlkampfauftakt startete eine **Beispiellose Kampagne** gegen die Vergesellschaftung von Wohnungen 14

HINTERGRUND

Wärmeplan: **Viel Luft nach oben** 19
DMB-Studie Wohnkostenbelastung: **Die Hälfte der Mieterhaushalte ist am finanziellen Limit** 20
Mieterstrom: **Schwache Beteiligung trotz finanziellen Vorteils** .. 22
Migrant:innen in Berlin: **Ein Weg aus der Sackgasse sind fremdsprachige Angebote** 23
Pro & Contra: **Ist der Anbau eines Aufzugs Luxus?** 24
Gericht zur Zwangslage auf dem Wohnungsmarkt: **Schluss mit den Wuchermieten?** 25

MM EXTRA

Wohnen wählen! 26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes 35

SERVICE

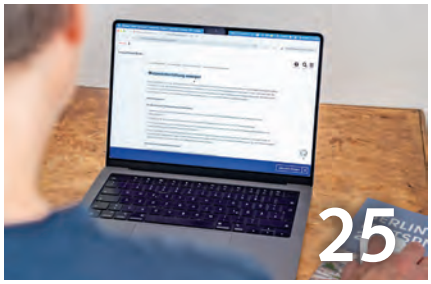
Leserbriefe 4
Impressum 4
Die BMV-Beratungszentren 39
Beratungsstellen und weitere Angebote 40



Pünktlich zum Wahlkampfauftakt in Berlin wurde eine **beispiellose Kampagne gegen die Vergesellschaftung** von Wohnungen entfesselt. Dabei mischt auch mit, wer an dem Thema bisher keinerlei Interesse gezeigt hat. Zum Beispiel Bundeskanzler Friedrich Merz.



Wenn sich **Migranten und Geflüchtete möglichst schnell zurechtfinden** und Regeln und Tücken verstehen, ist das gut für alle Berliner:innen.



Ein kürzlich ergangenes Urteil erweitert den Handlungsspielraum der Bezirksämter bei der **Ahndung überhöhter Mieten.**

Abbildungen:
pa/Peter Kneffel, Rilana Krick, Sabine Mittermeier
Titel: Udo Hildenstab/Kersten Urbanke

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

Leserbriefe

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

Betr.: MieterMagazin 4/26 und 5/26: Wahlforen des Berliner Mietervereins

Warum keine Einladung?

Warum hat der Berliner Mieterverein die AfD nicht zu ihren Wahlforen-Veranstaltungen eingeladen? Sie ist definitiv eine der stärksten und wichtigsten Parteien. Ich erwarte auch generell mehr Informationen über die Positionen der AfD!
Dieter Isensee

Ziel der drei Wahlforen des BMV war es, mögliches Handeln der Kandidat:innen in einer künftigen Regierung abzufragen. Soweit ersichtlich, werden weder die AfD noch die FDP an einer künftigen Regierung beteiligt sein. Auch sind konstruktive Vorschläge der AfD zu den in den Veranstaltungen behandelten Themen bisher nicht bekannt. Vorstand und Geschäftsführung sind sich bewusst, dass das Argument zum Ausschluss der AfD insofern angreifbar sein mag, als man dann auch die FDP nicht hätte einladen dürfen. Aber ohne die FDP wäre wiederum das Podium „linkslastig“ gewesen und hätte dem Veranstalter womöglich den Vorwurf eingebracht, er würde konservativere Stimmen ausschließen.
Als Gastgeber behält sich der Mieterverein vor, wen er einladen möchte. Für seine Entscheidung war letztlich ausschlaggebend, dass die AfD diskriminierende Positionen vertritt, die mit den humanitären Prinzipien des BMV unvereinbar sind. Dazu gehört die systematische Herabwürdigung schutzbedürftiger Gruppen, zum Beispiel die beabsichtigte Benachteiligung von Neuberliner:innen (darunter Geflüchtete) bei der Wohnungsvergabe.

Die Geschäftsführung des Berliner Mietervereins

Betr.: MieterMagazin 7+8/26, Seite 12: „Mit der Wohnungswirtschaft am Kamin“

Berichtigung

In unserem Beitrag haben wir geschrieben, Heimstaden sei regelmäßig Gast im Roten Rathaus beziehungsweise beim Regierenden Bürgermeister Kai Wegner gewesen. Das ist nicht richtig. Vielmehr hat Heimstaden ausschließlich mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Gespräche geführt. Wir bitten, den Fehler zu entschuldigen.
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 7+8/26, Seite 9, Birgit Leiß: „Geisterhaus – Die Zeichen stehen auf Abriss“

Gewinn für das historische Stadtbild

Neben der ganzen jahrelangen Misere um das einst prächtige Gründerzeitgebäude in der Englischen Straße 29 gibt es noch einen weiteren wichtigen Aspekt. Nur noch verschwindend wenige historische Bauzeugnisse des einst prächtigen Tiergartenviertels sind erhalten, und schon deshalb wäre der Erhalt dieses Gebäudes für das Stadtbild und die Erinnerung daran – gerade im Umfeld der zahlreichen Neubauten – unglaublich wichtig. Man stelle sich das Gebäude mit der rekonstruierten historischen Fassade vor: Was für ein Gewinn wäre das für das Tiergartenviertel! Vielleicht kann ja jemand die zuständige Denkmalschutzbehörde wecken, die das Schlimmste noch verhindern könnte.
Hagen Freund

IMPRESSUM
Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 74. Jahrgang 2026
Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Carola Rönneburg · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, Peter Homann/Gegendruck, AdobeStock · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkan@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigepreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

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

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Der ignorante Hund

hat Annette Richter ihr Foto genannt, das sie im Juni auf der Prenzlauer Promenade in Pankow für das MieterMagazin aufgenommen hat.

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

Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

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

Die Treffen finden statt:

- **In Pankow jeden 4. Freitag im Monat,** 17 bis 19 Uhr im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, gegenüber der Raumerstraße 10, 10437 Berlin
- **In Neukölln jeden letzten Donnerstag im Monat,** 18 bis 20 Uhr im Gesundheitskollektiv (GeKo) in der Rollbergstraße 30, 12053 Berlin
- **In Tempelhof-Schöneberg jeden 3. Mittwoch im Monat,** 18 bis 20 Uhr im Raum für Beteiligung, Dominicusstraße 11, 10823 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)

Gut zu wissen

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

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

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

Das MieterMagazin online lesen

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

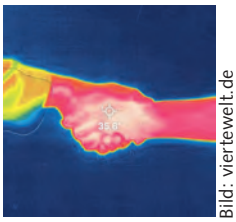


Bild: viertewelt.de

Was kostet unser Gas

Agit Prop Musical – Performance – Vorträge und Diskussion – Film

Ein Programm der Vierten Welt im Neuen Zentrum Kreuzberg vom **3. bis 13. September 2026.**

Gefördert aus Mitteln des Hauptstadtkulturfonds. Programminformationen unter: ***viertewelt.de***

Kundgebung für mehr Milieuschutz in Reinickendorf

Unsere BMV-Bezirksaktivengruppe Reinickendorf, die Initiative Mietfüchse Reinickendorf sowie SPD, Grüne und die Linke rufen zu einer Kundgebung und Unterschriftenaktion auf. Ziel ist die sofortige Ausweisung der neuen Milieuschutzgebiete Residenzstraße West, Breitkopfbecken und Hausotterplatz – diese werden von der dortigen CDU blockiert. (Hierzu auch ein Beitrag des MieterMagazins auf Seite 13 dieser Ausgabe.)

Mittwoch, 9. September 2026, 16 Uhr
Am U-Bahnhof Rathaus Reinickendorf

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.
Hier können Sie einen Termin vereinbaren:
Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de
Servicetelefon ☎ 030-226 260

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!

SPÄTH'SCHE BAUMSCHULE

Neubau mit grünem Gürtel?

Eine Unterschriftenaktion für den Erhalt der Späth'schen Baumschule in Treptow-Köpenick sorgte für einen Besuch des Stadtentwicklungssenators. Nun wurde ein Struktur- und Nutzungskonzept beschlossen.







Fotos: Sabine Mittermeier

Baumschulen-Geschäftsführerin Karoline Leu konnte die Senatsverwaltung vom Wert der kulturellen Nutzungen überzeugen

Die Späth'schen Baumschulen im Bezirk Treptow-Köpenick lohnen einen Besuch. Auf dem historischen Gelände steht ein denkmalgeschütztes, über 150 Jahre altes Herrenhaus, es gibt einen Hofladen, regelmäßige Veranstaltungen und ein Wirtshaus, das noch Krokant-Eisbecher serviert. Darüber hinaus liegt hier das Arboretum des Botanischen Instituts der Humboldt-Universität – seit fast 100 Jahren erforscht es hier eine große Sammlung lebender Bäume und untersucht hitzeresistente Pflanzen. Auf den Freiflächen betreibt die Baumschule unter anderem eine Obstplantage, Gewächshäuser und einen Sortengarten. Außerdem können Schüler:innen auf dem sogenannten Weltacker lernen, wie sich Pflanzenvielfalt auf unsere Ernährung auswirkt.

Groß war die Empörung, als der rbb im Mai 2026 über Bebauungspläne an dieser Stelle berichtete. 22 000 Anwohner:innen und Besucher:innen unterschrieben eine Petition, die sich für den Erhalt der Späth'schen Baumschulen einsetzte.

Dass im Gebiet gebaut werden soll, ist bereits länger bekannt. Das 100 Hektar umfassende „Dreieck Späthsfelde", zwischen der Stadtautobahn A 113, dem Britzer Verbindungskanal und den Restflächen gelegen, gehört zu den 24 Standorten, an denen das Land Berlin seine „Neuen Quartiere" errichten will. 2500 Wohnungen sollen auf dem „Dreieck" entstehen.

Noch bevor die Unterschriftenliste samt einer Pflaumenpflanze an Senator Christian Gaebler übergeben war, hatte der sich vor Ort ein Bild gemacht. „Danach gab es Gespräche zwischen dem Planungsteam der Senatsverwaltung und uns", erzählt Karoline Leu, Tochter des Baumschuleninhabers Holger Zahn. Gemeinsam mit ihrer Schwester und einer langjährigen Mitarbeiterin hat sie im Frühjahr die Geschäftsführung der Firma übernommen.

Anfang Juli teilte die Senatsverwaltung dann mit: „Der Betrieb der Baumschule und die bestehenden kulturellen Nutzungen sollen am Standort planungsrechtlich gesichert werden." Ein „großzügiges Grün- und Freiraumband" solle die Kernfläche der Späth'schen Baumschulen umgeben, „ohne dass das Ziel des Wohnungsbaus in Frage gestellt wird". Der Weltacker, Obstbaumflächen und Schaugärten sollten in die neu anzulegenden Grün- und Freiflächen integriert werden, das Arboretum bliebe unangetastet. Karoline Leu hofft, dass es dabei bleibt, denn: „Ohne das alles wären wir nur ein Gartencenter." Die Chancen stehen nicht schlecht: Am 11. August 2026 beschloss der Senat das entsprechende Struktur- und Nutzungskonzept. Werden hier eine traditionelle Flächennutzung und moderne Anforderungen, die durch die Wohnungsknappheit entstehen, ausnahmsweise versöhnt?

Carola Rönneburg

TIPP

Wohnungslosen eine Stimme geben



11. September 2026, ab 11 Uhr, Melanchthon-Kirche, Planufer 84, 10967 Berlin
www.bagw.de/de/engagieren

Über eine Million Menschen in Deutschland sind von Wohnungslosigkeit betroffen. Sie sind mitten in der Stadt und trotzdem oft unsichtbar. Unter dem Motto „Hinschauen. Aktiv werden. – Gemeinsam gegen Wohnungsnot" will ein bundesweiter Aktionstag ein Zeichen für mehr Aufmerksamkeit, gesellschaftliche Verantwortung und Partizipation wohnungsloser sowie ehemals wohnungsloser Menschen setzen. Organisiert wird er von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. In diesem Jahr wird im Rahmen des Aktionstags erstmals eine Auszeichnung für Beispiele gelungener Teilhabe vergeben. Ausgezeichnet werden Angebote, die eine aktive Mitgestaltung und Mitbestimmung von Expert:innen, also Menschen mit eigener Erfahrung von Wohnungslosigkeit, ermöglichen. Als Ehrengast wird Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier erwartet. Die Veranstaltung wird per Livestream übertragen. *bl*

WÄRMEKOSTEN

Ein Vermieter streitet für seine Mieter:innen

Das Problem bei der Fernwärme besteht darin, dass Mietende an in Verträgen zwischen Vermietenden und Wärmeanbietern festgelegte Preise gebunden sind, auf die sie keinen Einfluss haben. Gut, wenn einem Vermieter seine Mieter:innen nicht egal sind.



Foto: Christian Muhrbeck

Als der Fernwärmepreis für seine Mieter um 45 Prozent steigen sollte, hat ein Vermieter den Kampf mit den Behörden aufgenommen

Ein aktuelles Beispiel aus Berlin zeigt, dass die Preisentwicklung von Fernwärme selbst dort auf Kritik stößt, wo die Kosten rechtlich weitergegeben werden können. Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses in der Huttenstraße in Moabit mit 41 Wohnungen hat sich an den Berliner Mieterverein gewandt, nachdem ihm von der Berliner Energie und Wärme (BEW) ein neuer Fernwärmevertrag vorgelegt worden war. Nach seinen Angaben würde die Unterzeichnung des Vertrags dazu führen, dass die Heizkosten für die Mieter:innen um rund 45 Prozent steigen.

Bemerkenswert: Zwar können nach den geltenden Regeln die höheren Wärmekosten grundsätzlich über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter:innen weitergegeben werden. Dennoch versucht der Eigentümer gegen die Preissteigerungen vorzugehen. „Mir tun einfach meine Mieter:innen leid“, sagt er und weiß, dass sich viele finanziell überfordert sehen. In seinem Schreiben schildert er, dass ihm vom Versorger signalisiert worden sei, die Fernwärmelieferung könne eingestellt werden, falls der neue Vertrag nicht unterschrieben werde. „Dies empfinde ich als Erpressung und will mir das nicht bieten lassen“, sagt er und lässt den Worten Taten folgen.

Er hat sich bereits an mehrere Behörden gewandt. Zunächst kontaktierte er die Bundesnetzagentur und das Bundeskartellamt. Von da wurde er an das Berliner Landeskartellamt verwiesen. Dort brachte er den Verdacht vor, dass die besondere Marktsituation bei der Fernwärme zu einer Ausnutzung einer monopolartigen Stellung führen könnte. Nach seinen Angaben wurde ihm signalisiert, dass der Vorgang geprüft werden soll.

Stefan Klein

20. SEPTEMBER

Müll-Wegräumen auf der ganzen Welt

■ *Weitere Infos:* *www.worldcleanupday.de*

Der Cleanup Day hat weltweit erstaunliche Beteiligungszahlen

Am 20. September findet der „World Cleanup Day“ statt – mit gemeinsamen Aufräumaktionen bundes- und weltweit, auch in Berlin. Der „Weltaufräumtag“ ist seit 2024 offizieller Aktionstag der Vereinten Nationen.



Foto: Let's Do It! Germany e.V./WCD/WCF1

Die Idee hinter der Aktion: Die eigene Umgebung ein wenig schöner – und sauberer – machen. Menschen finden sich dafür zusammen und sammeln gemeinsam Müll, den sie dann fachgerecht entsorgen. Auch zahlreiche Schulen, Kitas, Vereine und Unternehmen sind dabei. Wer einen „Cleanup“ organisiert, trägt diesen auf der zentralen Website ein – mit etwas Glück springt ein kostenfreies Cleanup-Kit heraus, das aus Warnwesten, Müllgreifern, Handschuhen und Müllsäcken besteht. Im Anschluss an die Sammelaktion kann online die Müllmenge eingetragen und eine Teilnahmeurkunde angefordert werden. Auch Leitfäden zu Durchführung und Sicherheit finden sich dort. Wer sich einem Cleanup anschließen möchte, findet auf der Aktionswebsite Sammelaktionen vor Ort. Auch für Berlin sind rund um den 20. September schon zahlreiche Sammelaktionen eingetragen. Nicht alle finden am Aktionstag selbst statt. Allerdings zählt nur in die offizielle Müll-Sammel-Statistik, was auch wirklich am 20. September gesammelt wurde.

2025 haben sich den Organisator:innen zufolge 24,7 Millionen Menschen aus 190 Ländern an Aufräumaktionen beteiligt. In Deutschland waren es mehr als 670 000, die im Rahmen von mehr als 11 000 Cleanups in gut 2800 Kommunen Müll gesammelt haben. In Berlin trugen am Aktionstag 2025 12 000 Freiwillige beeindruckende 62 Tonnen Müll zusammen.

Katharina Buri

WELTERBE PAPAGEIENSIEDLUNG

Nicht im Geiste Tauts

Die Ernennung der Waldsiedlung Zehlendorf („Onkel Toms Hütte") zum UNESCO-Welterbe brachte der umstrittenen Vonovia als Eigentümerin viel Lob ein. Der Erbauer Bruno Taut würde sich im Grabe umdrehen, wenn er wüsste, was aus seiner Siedlung geworden ist, sagen einige Anwohner:innen.

Die Papageiensiedlung, wie sie wegen der bunt angestrichenen Häuser auch genannt wird, wurde als siebter Teil der Welterbestätten „Siedlungen der Berliner Moderne" eingetragen. Gemeinsam, so Landeskonservator Christoph Rauhut, setzten sie Maßstäbe für gesundes und sozial orientiertes Wohnen. Zu den Besonderheiten gehören neben der prägnanten Farbgebung die Einbettung der Anlage in das Waldgebiet und die Flachdächer. Das Ensemble mit rund 1100 Mietwohnungen und 809 Einfamilienhäusern wurde für die gemeinnützige Gehag gebaut und sollte Menschen mit kleinem Geldbeutel ein Wohnen in Licht, Luft und Sonne ermöglichen.

Ende August (nach Redaktionsschluss) veranstaltete das Landesdenkmalamt zusammen mit der Vonovia ein Fest, mit dem gleichzeitig der 100. Geburtstag gefeiert wurde. Dass sich ausgerechnet ein börsennotiertes Unternehmen mit diesem architekturhistorischen Erbe brüstet, ärgert Barbara von Boroviczeny, die sich in der Bezirksgruppe des Berliner Mietervereins (BMV) sowie der Initiative „MieterInnen Südwest" engagiert: „Wir leben gern in dieser naturverbundenen Umgebung und schätzen auch sehr das ökosoziale Konzept von Taut." Die Vonovia bewirtschaftet die Siedlung nicht im Geiste Tauts, lautet die Kritik der dortigen Bewohner:innen. Der in der Weimarer Zeit wirkende Architekt hatte einen dezidiert sozialen Anspruch und lehnte ein rein gewinnorientiertes Privateigentum an Grund und Boden ab. Die Aufwertung durch das Welterbesiegel ist für Boroviczeny daher ein Etikettenschwindel. „Wir hätten dazu einiges zu sagen gehabt, aber uns hat niemand gefragt."

Mieterhöhungen unter Berufung auf den neuen Status sind übrigens nicht möglich.

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

Die Waldsiedlung Zehlendorf zählt seit Kurzem zum UNESCO-Welterbe

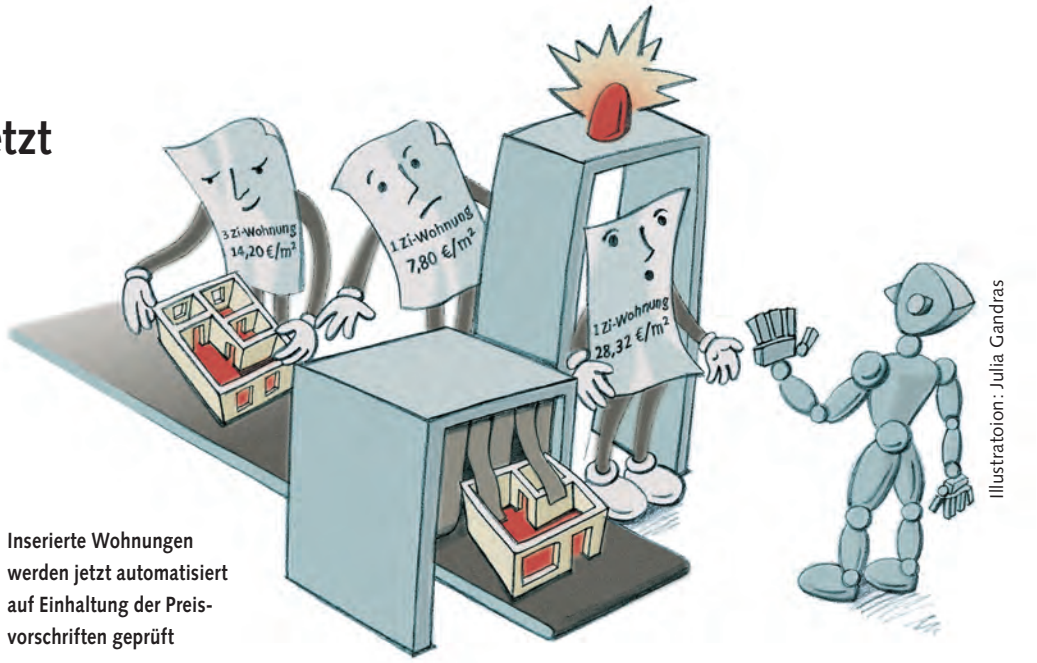
Anzeige



MIETENSCAN

Angebotsmietpreise jetzt auf dem Schirm

Der kürzlich vorgestellte Mietenscan ist ein überraschender Kurswechsel. Erstmals kontrolliert der Senat die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zur Miethöhe, anstatt die Verfolgung solcher Verstöße ausschließlich den Mietenden zu überlassen.



Illustratoion: Julia Gandras

Inserierte Wohnungen werden jetzt automatisiert auf Einhaltung der Preisvorschriften geprüft

Nach einem automatisierten Verfahren werden jetzt Online-Inserate auf überhöhte Mieten durchforstet. Gesetzliche Grundlagen sind zum einen die Mietpreisbremse („Nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete!"), außerdem Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes – mehr als 20 Prozent sind eine Ordnungswidrigkeit – und das Strafrecht – mehr als 50 Prozent ist Mietwucher. Bei Verdacht auf eine Überschreitung werden die Vermietenden angeschrieben und zur Korrektur aufgefordert. Der Mietenscan ist nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Lage, Ausnahmen wie Neubau oder umfassende Modernisierung zu erkennen und zu berücksichtigen.



Foto: Mike Auerbach

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das neue Instrument ausdrücklich. „Endlich erhalten die Mieterinnen und Mieter Rückendeckung – gerade bei der Mietpreisbremse darf der Staat die Durchsetzung der Ansprüche nicht länger allein den Mieter:innen überlassen", erklärt Wibke Werner von der BMV-Geschäftsführung. Wie notwendig die Kontrolle ist, zeigt das Ergebnis eines ersten Durchgangs im Juni. Von insgesamt 4539 Inseraten wurde bei 46 Prozent ein Verdacht auf Verstoß gegen gesetzliche Preisbegrenzungen festgestellt.

Direkte Folgen haben die Verstöße allerdings nicht. Nur die Mietenden selbst können – wenn ein abgeschlossener Mietvertrag vorliegt – eine Mietsenkung einklagen. Doch die Erfahrung aus Kommunen, die schon länger solche als „Scraping"-Verfahren bekannten Kontrollen verwenden, wie etwa Freiburg, zeigt, dass sich etliche Vermietende beeindrucken lassen. „Wir würden uns wünschen, dass der Senat die Wohnungsanbieter-Plattformen im Internet dazu bringt, die Inserate mit überhöhten Mieten kenntlich zu machen", sagt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels.

Birgit Leiß

◀ BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels: „Der Senat sollte Online-Plattformen verpflichten, überhöhte Mieten zu kennzeichnen"

AUSSTELLUNG

Ein Plädoyer für Qualität – auch wenn jetzt Masse gefragt ist



Foto: Andrew Alberts

Hauptsache Wohnen, Wohnungsbau für Berlin – Qualität für die Zukunft. BDA-Galerie, Mommsenstraße 64, 10629 Berlin, Montag bis Donnerstag 10 bis 15 Uhr, bis 30. September, Eintritt frei
www.bda-berlin.de

„Wir haben uns gedacht, kurz vor den Wahlen werden wir einfach mal eine Leistungsschau machen", sagte Julia Dahlhaus vom Bund deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) zur Eröffnung der Ausstellung „Hauptsache Wohnen". Gezeigt werden 60 Berliner Beispiele des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus aus den letzten 15 Jahren. Die mit Fotos, Grundrissen, Lageplänen und Daten vorgestellten Wohnbauten sollen neue Antworten auf Fragen des bezahlbaren, nachhaltigen und gemeinschaftlichen Wohnens geben. Zum Vergleich stehen daneben auch wegweisende Lösungen aus den Jahren 1924 bis 1987. Die Ausstellung ist ein Plädoyer für eine anspruchsvolle Architektur, auch wenn viel, schnell und preisgünstig gebaut werden muss. Angesichts steigender Kosten und knappen Baulandes sagte Alexander Stöckl von der Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892: „Wir brauchen Architekten, die mit immer komplizierteren Bauaufgaben umgehen können." Ingo Malter, Chef der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, machte keinen Hehl daraus: „Wir setzen auf Masse und Stückzahlen. Aber das muss nicht zu Lasten von Qualität und Vielfalt gehen." *js*

WOHNGELDKÜRZUNGEN

Frontalangriff auf eine existenzielle Hilfe



Foto: Nils Richter



Foto: pa/Geisler-Fotopress



Foto: pa/Britta Pedersen

„Linke Tasche, rechte Tasche“: Wird der Staat zwar weniger für Wohngeld, dafür mehr für Grundsicherung ausgeben müssen? Die Milliarden-Einsparung von Bundesbauministerin Hubertz (SPD) ist für die Präsidentin des Deutschen Mieterbunds, Weber-Moritz, „das falsche Signal“

Die geplanten drastischen Einschnitte beim Wohngeld haben bei Sozialverbänden und Mieterorganisationen Unverständnis und Empörung ausgelöst. Von einem fatalen Signal mitten in der Wohnungsnot spricht der Berliner Mieterverein.

Etwa eine Milliarde Euro will Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) durch Wohngeldkürzungen einsparen. Rund 1,2 Millionen Haushalte in Deutschland beziehen derzeit Wohngeld, allein in Berlin sind es 54 000. Etwa ein Drittel davon könnte künftig leer ausgehen. Der Referentenentwurf sieht unter anderem eine Halbierung der Heizkostenkomponente vor, eine Aussetzung der jährlichen Anpassung für 2027 sowie eine Erhöhung des angerechneten Einkommens. Als bitter, aber aufgrund der Haushaltslage notwendig, bezeichnete Hubertz (SPD) die Reform.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert zusammen mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) eine Rücknahme der Pläne. In Zeiten explodierender Mieten wären die Kürzungen ein falsches Signal, erklärte DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Wohngeld sei kein Zuschuss „on top“, sondern häufig die entscheidende Voraussetzung, um die eigene Wohnung halten zu können. Das Risiko für Mietrückstände, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit steige also an.

Auch der Berliner Mieterverein (BMV) schlägt Alarm. „In einer Stadt mit anhaltender Wohnungsnot, steigenden Mieten und wachsender Armut wäre eine Kürzung des Wohngeldes sozialpolitisch unverantwortlich und kurzsichtig“, sagt BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Betroffen wären vor allem Alleinerziehende, Rentner:innen sowie Familien mit wenig Einkommen. Es sei ohnehin nur eine Aktion nach dem Muster „von der linken Tasche in die rechte Tasche“ – das Wohngeld würde bei Bund und Ländern gespart, für die neu auftretenden Kosten für die Grundsicherung müssten dann die Kommunen aufkommen.

Noch ist das Gesetz im Abstimmungsprozess. Voraussichtlich im Herbst soll es im Bundestag beraten werden. Der BMV fordert den Berliner Senat auf, sich gemeinsam mit anderen Bundesländern gegen die Kürzungspläne zu stellen.

Birgit Leiß

■ *Der Mieterverein zu Hamburg ruft zum Protest auf und stellt Mietenden einen Musterbrief für ihre Abgeordneten zur Verfügung. Er muss aber an die Berliner Situation angepasst werden:* ***www.mieterverein-hamburg.de/wp-content/uploads/2026/07/Musterbrief_Wohngeldreform.pdf***



Foto:Nils Richter

„Unverantwortlich und kurzsichtig“ meint die Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, Wibke Werner, zur geplanten Wohngeldeinsparung

VERANSTALTUNG

Vom Kornspeicher zum Junggesellenhaus



Der Tag des offenen Denkmals, 12. und 13. September, Programm unter: ***www.berlin.de/landesdenkmalamt/veranstaltungen/tag-des-offenen-denkmals*** *Anmeldung teilweise erforderlich*

Beim diesjährigen Denkmaltag – eigentlich ein Denkmalwochenende – öffnen wieder über 350 Denkmale ihre Türen. Das Motto in diesem Jahr: „NetzWERKE: Denkmale & Infrastruktur“. Es geht um Zeugnisse der Industrie- und Verkehrsgeschichte, die Berlin in besonderer Weise prägen, von historischen Brücken über ehemalige Kornspeicher bis hin zu Straßenbahndepots. Die berühmten Siedlungen der Moderne, etwa die Hufeisensiedlung, das Corbusierhaus oder das Hansaviertel, sind ebenfalls zu besichtigen. Weniger bekannt, aber nicht minder spannend: das von einem jüdischen Architekten entworfene Junggesellenhaus in Charlottenburg. Hier entstanden funktionale Kleinwohnungen für alleinstehende Männer.

bl

BUNDESPROGRAMM GEWERBE ZU WOHNUNGEN

Gute Idee mit Strickfehlern

Leerstehende Bürotürme und Kaufhäuser, aufgegebene Fabrikgebäude und nicht mehr benötigte Schulen: Hier schlummert ein Riesenpotenzial für den Wohnungsbau – und zwar ohne dass man zusätzliche Flächen versiegeln müsste. Nun hat der Bund Fördergelder für den Umbau zur Verfügung gestellt.

„Endlich ist das Problem des Gewerbeleerstands auf Bundesebene angekommen“, kommentierte der Berliner Mieterverein den Start des Förderprogramms zum 1. Juli 2026. 300 Millionen Euro stellt der Bund bereit. Gefördert werden 30 Prozent der Umbaukosten, bis zu 30000 Euro davon werden als nicht rückzahlbarer Direktzuschuss gezahlt – ohne irgendwelche Vorgaben. Und das ist problematisch. „Ohne Höchstmieten und Sozialbindungen droht der Zuschuss faktisch zu einem Geldgeschenk an Investor:innen zu werden“, kritisiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV).

Ein Blick auf die bereits realisierten Bauprojekte belegt, dass nur selten preisgünstige Mietwohnungen geschaffen wurden. So entstanden auf dem historischen Schlachthofgelände zwischen Prenzlauer Berg und Friedrichshain vor allem Townhouses. In Spindlersfeld werden derzeit auf ehemaligen Industrieflächen rund 500 Eigentumswohnungen gebaut. Eines der eher wenigen Positivbeispiele: Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land plant zurzeit 160 Wohnungen in einer ehemaligen Möbelfabrik am Maybachufer.

Unverständlich ist aus Sicht des BMV außerdem, dass nur eine einzige Wohnung entstehen muss, um die Förderung in Anspruch nehmen zu können – und diese nach zehn Jahren auch wieder in Gewerbe umgenutzt werden kann. Der BMV fordert pro Maßnahme ein Minimum von zehn neu geschaffenen Wohnungen. „Nur so lässt sich verhindern, dass das Programm bei kleinteiligen Einzelmaßnahmen verpufft, statt einen spürbaren Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot zu leisten“, erklärt Bartels.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Mittermeier

Durch den Umbau von Gewerbegebäuden (hier: am Wilhelmsruher Damm) kann attraktiver – und vor allem dringend benötigter – Wohnraum geschaffen werden

STADTGRÜN

Der große Bäume-Schwund

Die Hitzewelle in diesem Sommer hat einmal mehr gezeigt, wie wichtig wirksamer Hitzeschutz ist. Vor diesem Hintergrund alarmieren Zahlen der Deutschen Umwelthilfe (DUH), die zeigen, dass fast eine Million Stadtbäume aus deutschen Städten verschwunden sind.

■ *Unter mitmachen.duh.de/stadtgruen sammelt die DUH Unterschriften für ein Bundesgesetz, das Stadtbäume und Grünflächen wirksam schützt und bei Planungen verbindlich berücksichtigt*



Foto: Nils Richter

In deutschen Städten hat die Anzahl der Bäume erheblich abgenommen

Der „Hitze-Check“ der DUH hat in 195 deutschen Städten mit mehr als 50000 Einwohner:innen untersucht, wie es um die Baumüberschirmung und Flächenversiegelung steht. Demnach sind zwischen 2018 und 2025 über 900000 Bäume aus den Städten verschwunden. Die DUH fordert eine konsequente Umsetzung der sogenannten 3-30-300-Regel: „Bürgerinnen und Bürger sollten von ihrem Zuhause aus mindestens drei Bäume sehen können, in einem Umfeld mit 30 Prozent Baumbeschirmung leben und die nächste Grünfläche sollte höchstens 300 Meter entfernt sein.“ Zumindest bei der Baumbeschirmung schneidet Berlin mit 32 Prozent gut ab. Insgesamt landet die Bundeshauptstadt aber nur im Mittelfeld, weil die Versiegelung zwischen 2018 und 2025 zunahm und die Stadt beim Hitzebetroffenheitsindex eher schlecht abschneidet. 57157 Bäume hat Berlin demnach im Untersuchungszeitraum verloren. Aktuell gibt es berlinweit rund 439000 Straßenbäume – mit Abstand am häufigsten kommt die Linde vor, gefolgt von Ahorn und Eiche. Mehr als die Hälfte der Bäume ist über 40 Jahre alt. Das im Herbst per Volksentscheid erkämpfte Berliner Klimaanpassungsgesetz schreibt eine Umsetzung der 3-30-300-Regel gesetzlich vor, ebenso eine Million Stadtbäume und gut 4000 Mini-Parks bis 2040. Expert:innen befürchten, dass dieses Ziel nicht zu halten ist und warnen im Juni vor einem „Fehlstart“. Die Bezirke, in denen die Diskrepanz zwischen Fällungen und Neupflanzungen besonders groß ist, sind Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Pankow.

Katharina Buri

„SCOUT THE STREETS“

Blick hinter die Fassade

Durch die Stadt spazieren, unterwegs das Handy auf interessante Häuser richten und direkt erkennen, ob – und wenn ja, welche – Wohnungen darin frei sind? Eine neue Funktion von ImmoScout24 bietet genau das. Wir haben sie getestet.

„Mit ‚Scout the Streets‘ rückt die Immobiliensuche ein Stück näher an den Alltag“, schreibt ImmoScout24 zu der im Frühjahr eingeführten Funktion. Dem Unternehmen zufolge braucht es lediglich ein Smartphone mit Kamera – den Rest erledigt Augmented Reality, eine Technologie, die die reale Umgebung mit digitalen Inhalten überlagert. Beim Spaziergang durch die Stadt soll es genügen, das Handy auf ein Wohngebäude zu richten, und schon lassen sich direkt im Kamerabild Informationen zu freien Wohnungen anzeigen (so es denn welche gibt). Per Fingertippen geht es dann weiter zu Exposé und weiteren Informationen. Auch der Zugriff auf Wohnungen, die noch nicht inseriert sind, soll möglich sein: Interessierte können sich vormerken lassen und werden informiert, sobald ein passendes Angebot verfügbar ist.

Der Selbsttest über die App verläuft zunächst unproblematisch: Es ist kein Login erforderlich (auch wenn die App gerne möchte, dass ich mich einlogge). Über das Symbol ganz rechts im Suchfeld lässt sich die Funktion starten. „Gebäude auf der anderen Straßenseite scannen“ weist mich die App an – und auch darauf hin, dass Sicherheit vorgeht: Ich solle keine Straßen oder Fahrradwege betreten. Ein berechtigter Hinweis, wenn man mit Handy in der Hand durch die Stadt stolpert.



Foto: Nils Richter

Mit der Handy-Kamera, die auf ein Haus gerichtet wird, erkennen, ob darin Wohnungen frei sind – ImmoScout24 verspricht das

Als ich von außen auf ein Wohnhaus ziele, das mir optisch gefällt, zeigt die App den Hinweis „Mehrfamilienhaus. 10 Wohneinheiten“ sowie den durchschnittlichen Quadratmeter-Mietpreis. Dazu aber auch den Hinweis „Derzeit nicht verfügbar“. Stattdessen bietet die App mir drei Immobilien in der Nähe an, für die keine genaue Adresse hinterlegt wurde. Fazit: Die Funktion macht Spaß – aber wo das Angebot fehlt, bleibt sie bloße Spielerei.

Katharina Buri

■ *Die Funktion „Scout the Streets“ ist über die ImmoScout24-App für Android und iOS verfügbar*

Anzeige



REINICKENDORF-OST

Die CDU steht auf der Milieuschutz-Bremse

Eigentlich schien darüber bereits Einigkeit innerhalb der Bezirksverordnetenversammlung hergestellt – doch dann bremste die CDU im Bezirk die Festlegung der Gebiete aus.



Fotos: Sabine Mittermeier



In den Reinickendorfer Gebieten Residenzstraße West und Hausotterplatz (ganz links) ist ein Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung dringend geboten

In den Gebieten Residenzstraße West, Breitkopfbecken und Hausotterplatz ist ein Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung dringend geboten. Das hat eine Sozialuntersuchung des Büros S.T.E.R.N. ergeben. Deshalb hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) schon im März einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Damit können Bauanträge aber nur vorläufig zurückgestellt werden.

Damit der Milieuschutz wirksam wird, muss die BVV die Verordnung noch formell beschließen. Die Forderung der Bezirksverordneten von Grünen, SPD und Linken, dies noch vor der Sommerpause zu tun, wiesen CDU und FDP mit ihrer Mehrheit zurück. Die CDU sehe „weiterhin Klärungsbedarf", erklärt die Fraktionsvorsitzende Cassandra Hoffmann. „Eine Entscheidung mit weitreichenden Folgen für Mieter und Eigentümer sollte aus unserer Sicht nicht wenige Wochen vor Ende der Wahlperiode unter Zeitdruck getroffen werden, sondern auf Grundlage eines ordentlichen und transparenten Verfahrens", so Hoffmann. Sie lehne den Milieuschutz nicht grundsätzlich ab.

„Kaum zu fassen, dass aus den Reihen der CDU der Milieuschutz in Reinickendorf blockiert wird", kritisiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Er vermutet vor allem wahltaktische Motive. „Immerhin hat die CDU weder im Stadtentwicklungsausschuss noch im Bezirksparlament relevante inhaltliche Einwendungen erhoben", so Bartels.

„Direktkandidat Burkard Dregger hat uns im Rahmen einer Podiumsdiskussion im April versichert, dass die CDU hinter den Milieuschutzgebieten steht", berichtet auch die Reinickendorfer BMV-Bezirksaktivengruppe. Sie hat deshalb eine Petition gestartet und will die CDU von ihrer Blockadehaltung abbringen.

Jens Sethmann

■ *Petition für Milieuschutzgebiete in Reinickendorf: www.change.org/topic/mieterrechte-de-de*

BUCH

Mehr Gemeinschaft wagen



Christine May: Zuhause anders denken. Warum gemeinsames Wohnen unsere Zukunft ist. Otto Müller Verlag, Salzburg, 2026, 23 Euro

Welche Wohnformen gibt es neben dem Single-, Paar- oder Kernfamilien-Wohnen noch? Dieser Frage geht die Journalistin Christine May in einem neuen Buch nach. Dafür hat sie sieben sehr unterschiedliche Wohnprojekte in Österreich besucht: kleine mit nur elf Bewohner:innen und große mit 100, ländlich oder mitten in der Großstadt gelegene. Ihre These: Der Mensch ist darauf ausgelegt, als Teil einer Gemeinschaft zu fungieren. Und gemeinsam zu wohnen kann Einsamkeit verhindern und der Psyche guttun. Die Geschichten der Bewohner:innen gehen in die Tiefe, sind individuell und doch exemplarisch. Sie legen offen, welche Schwierigkeiten das Zusammenwohnen mit sich bringen kann: Unstimmigkeiten, die mitunter langwierige Suche nach passenden Mitbewohner:innen oder finanzielle Belastungen. Sie zeigen aber vor allem auch, dass gemeinschaftliches Wohnen funktionieren und sehr zufrieden machen kann.

kb



Von Bayerns Bauminister Christian Bernreiter (CSU) ging die Initiative aus, die Vergesellschaftung von Wohnungen mit einem Beschluss der Bauministerkonferenz zu geißeln. Sein Chef, Ministerpräsident Markus Söder, hat einen Gang zum Bundesverfassungsgericht angekündigt



Foto: pa/Peter Kneffel

Vor fünf Jahren stimmte die Mehrheit der Berlinerinnen und Berliner in einem Volksentscheid dafür, dass private profitorientierte Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen vergesellschaftet werden sollen. Fünf Jahre lang hat der Senat in zwei unterschiedlichen Zusammensetzungen die Umsetzung des Volkswillens verzögert, hingehalten und verweigert, erst eine Expertenkommission eingesetzt, dann ein Vergesellschaftungsrahmengesetz von zweifelhaftem Wert beschlossen und letztendlich keine einzige Wohnung in Gemeinwohl überführt. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen" (DWE) hat mittlerweile ein eigenes Vergesellschaftungsgesetz erarbeitet, für das sie ein neues, diesmal verbindliches Volksbegehren starten will. Die Zustimmung in der Bevölkerung ist anhaltend hoch. Auch wenn am 20. September mit den Wahlen in Berlin die Vergesellschaftung nicht direkt zur Abstimmung steht, wird sie für viele Wahlberechtigte mitentscheidend dafür sein, wo sie ihr Kreuz machen werden. Pünktlich zum Wahlkampf startete eine beispiellose Kampagne gegen die Vergesellschaftung, getragen von allerhand Leuten, die der Wohnungsmisere in Berlin bisher kaum Aufmerksamkeit geschenkt haben – allen voran der Bundeskanzler.

Pünktlich zum Wahl

Beispiellose

gegen die Vergesellschaftung von

Wir werden die Verstaatlichung privater Wohnungsbaugesellschaften und Mietwohnungen durch Vergesellschaftungsgesetze unterbinden", verkündete Bundeskanzler Friedrich Merz (CDU) Anfang Juli. Im Koalitionsausschuss haben die Regierungsfraktionen CDU/CSU und SPD beschlossen: „Um den privaten Wohnungsbau nicht zu gefährden, wird durch Bundesgesetz geregelt, dass die Verstaatlichung privater Mietwohnungsbestände durch Vergesellschaftungsgesetze auf Landesebene nicht mehr möglich ist."

Schon zuvor hatten Mitte Juni einige Bundesländer in dieser Frage Druck aufgebaut. Die Bauministerkonferenz beschloss auf Initiative Bayerns und Nordrhein-Westfalens einen Antrag, der sich gegen die Berliner Vergesellschaftung richtet. Diese würde „sich bundesweit nachteilig auf die Bereitschaft zu Investitionen in den Mietwohnungsbau auswirken", heißt es in dem Beschluss. Die Mehrheit der

Druck vom Kanzler – und einigen Ländern

Bauminister:innen befürchtet nicht weniger als „negative Auswirkungen für den Wirtschaftsstandort Deutschland, den Bankensektor, den Finanzmarkt und die öffentliche Finanzwirtschaft". Bayerns Ministerpräsident Markus Söder (CSU) hatte bereits angekündigt, vor das



Foto: pa/Matthias Balk





Foto: pa/Florian Boillot

Der Berliner Finanzsenator Stefan Evers und sein Hamburger Ressortkollege Andreas Dressel (Bild ganz unten, Mitte) haben initiiert, dass die Finanzministerkonferenz jedwede Vergesellschaftung per Gesetz verunmöglicht sehen will. Stefan Evers strebt jetzt das Amt des Regierenden Bürgermeisters von Berlin und damit die Nachfolge von Kai Wegner an



Foto: pa/Markus Scholz

kampfauftakt startete eine

Kampagne

Wohnungen

Bundesverfassungsgericht zu ziehen, sollte Berlin die Vergesellschaftung umsetzen. Er nennt das eine „Schnapsidee“, sein Bauminister Christian Bernreiter (CSU) warnt vor einer „DDR 2.0“ und meint: „Da baut kein Mensch mehr Wohnungen.“

Gleichzeitig entdeckten auch die Finanzministerien der Länder das Thema. Auf Initiative der Finanzsenatoren Stefan Evers (Berlin, CDU) und Andreas Dressel (Hamburg, SPD) besprach die Finanzministerkonferenz Ende Juni Eckpunkte für ein Gesetz, das die Überführung von privatem in öffentliches Eigentum unmöglich machen soll. Nach Informationen der Tageszeitung taz hatten die Finanzminister:innen kurz zuvor einen Brief des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) mit einer klaren Aufforderung erhalten: „Es wäre ein dringend erforderliches Signal, wenn auch Sie den Gedankenspielen zur Verstaatlichung eine klare Absage erteilen.“ Die Finanzministerkonferenz schlug daraufhin der Bundesregierung per Brief bundeseinheitliche Regelungen für Vergesellschaftungen vor: Die Entschädigungssumme solle dem Marktwert entsprechen und sofort bezahlt werden, zudem solle die Vergesellschaftung erst wirksam werden, wenn eine gerichtliche Überprüfung abgeschlossen ist. Das hieße, die Entschädigung würde sich nicht wie von der Initiative DWE für Berlin berechnet nach dem Ertragswert auf 8 bis höchstens 17 Milliarden Euro belaufen, sondern auf 36 Milliarden Euro. Damit müsste die öffentliche Hand auch die Spekulationsgewinne der Konzerne zahlen – und zwar sofort, nicht wie geplant mit Schuldverschreibungen über 100 Jahre. Eine Vergesellschaftung wäre dadurch praktisch undurchführbar.

Erstaunen über das plötzliche Interesse

In Berlin herrscht Erstaunen, dass man sich auf den Regierungsbänken in München, Hamburg und Düsseldorf sowie im Kanzleramt plötzlich so sehr für eine innere Angelegenheit der Stadt interessiert, dass man dafür sogar mit einer „Lex Berlin“ den Vergesellschaftungs-Artikel 15 des Grundgesetzes aushebeln will.

„Der Vorschlag der Bundesregierung wendet sich gegen den Willen der Berliner:innen und zeugt damit von einem zutiefst gestörten Demokratieverständnis“, kritisiert Karla Hildebrandt, Sprecherin der Initiative DWE. „Merz und Söder tun nun ihr Bestes, um den Willen der Investoren kurz vor der Wahl zum Abgeordnetenhaus in Berlin ein für alle Mal gegenüber den Bedürfnissen der Mieter:innen durchzusetzen.“ Für Jasmina Rühl vom „Berliner Bündnis gegen Vonovia & Co.“ ist das Ansinnen der Bundesregierung ein „Skandal“: „Die Bundesregierung schützt die Immobilienlobby statt unseren

„Die Initiative für bezahlbaren Wohnraum“ von vier Berliner Banken entpuppte sich rasch als Initiative gegen die Vergesellschaftung

demokratischen Willen und die Daseinsvorsorge.“ Die Initiative „Stop Heimstaden“ will weiter für die Vergesellschaftung kämpfen: „Denn nur so können wir Mieterinnen vor der kriminellen Energie unseres Vermieters wirksam geschützt und das Menschenrecht auf Wohnen gewährleistet werden.“

Auch in anderen Städten hofft man auf Vergesellschaftungen. „Wir wünschen uns nach Akelius und Heimstaden einen sozialen Vermieter und keinen Profitmaximierer“, sagt Christina Zeh von „Heimstaden stoppen!“ in Hamburg. Antonietta Ferri von der Mieterinitiative Stuttgart erklärt: „Wir brauchen unser hart verdientes Geld zum Leben und sind nicht



Foto: pa/XAMAX

Auch die Berliner Wirtschaft reiht sich bereitwillig in die Phalanx der Enteignungsgegner ein – IHK und Unternehmensverbände fahren mit der Kampagne „Berlin denkt weiter“ einen Frontalangriff auf die Vergesellschaftung, IHK-Präsident Sebastian Stietzel: „... eine fahrlässige Scheinlösung“

bereit, jeden Monat Hunderte von Euro zur Bereicherung der Vonovia-Aktionäre und -Manager zu bezahlen.“ Dem Protest schlossen sich weitere Mieterinitiativen aus Braunschweig, Münster, Erkrath, Bottrop und Oberhausen an.

Knut Unger, langjähriger Aktivist vom MieterInnenverein Witten, kündigt an: „Wir arbeiten daran, ein bundesweites Bündnis aufzubauen, das sich dafür einsetzt, die Forderung der Vergesellschaftung der finanzdominierten Wohnungswirtschaft auf das gesamte Bundesgebiet auszuweiten.“

Nicht zuletzt kommt scharfer Protest auch vom Berliner Mieterverein (BMV): „Die Mieten in den Metropolen steigen ungebremst, der soziale Wohnungsbau kommt nicht hinterher – und nun soll ein im Grundgesetz vorgesehenes Instrument zur gemeinwohlorientierten Ausrichtung der Wohnraumversorgung vom Bund ausgehebelt werden?“, fragt Geschäftsführerin Wibke Werner. „Ein solches Gesetz ist ein Angriff auf das Grundgesetz und auf den demokratischen Willen von über einer Million Berlinerinnen und Berliner.“

Das Ansinnen der Bundesregierung bringt auch die Berliner SPD in die Bredouille. Die Sozialdemokraten wollen die Vergesellschaftung als Hebel nutzen, um private Wohnungsunternehmen zu Mietenbegrenzungen zu bewegen. Das von der Bundes-SPD mitgetragene Verbotsvorhaben entzieht diesem Ansatz die Grundlage. Dementsprechend verschnupft reagierte der Berliner SPD-Fraktionsvorsitzende Raed Saleh auf das Verhalten des Vizekanzlers Lars Klingbeil (SPD): „Ich erkenne darin den Bundesfinanzminister, aber nicht meinen Parteivorsitzenden“, sagte Saleh in der rbb-Abendschau.

Gedroht wird mit der Verunsicherung der Investoren

Im Juni reihten sich auch vier Banken in die Kampagne gegen die Vergesellschaftung ein. Die Berliner Sparkasse, die Berliner Volksbank, die Deutsche Kreditbank und die Investitionsbank Berlin (IBB) legten Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft und des Forschungsinstituts Empirica vor, die sie mit der reichlich abgedroschenen Phrase zusammenfassten: „Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung.“ Das ist zwar gar nicht das Ziel der Vergesellschaftung, doch die Banken sehen nur im Wohnungsbau die Lösung der Berliner Wohnungsmarktprobleme. Ihre Warnung: Eine Vergesellschaftung könnte „zu einer nachhaltigen Verunsicherung von Investoren, Projektentwicklern, institutionellen Kapitalgebern und finanzierenden Banken führen“. Schon heute sei wegen der anhaltenden Debatte darüber eine Zurückhaltung bei Investitionen in den Wohnungsmarkt zu beobachten.

Ihr Untergangsszenario verkaufen die vier Geldhäuser als „Banken-Initiative für bezahlbaren Wohnraum“



Foto: Marie Stagatt

– ein dreister Etikettenschwindel. Sie präsentieren keine neuen, eigenen Vorschläge für den Bau bezahlbarer Wohnungen und erst recht keine Konzepte für die Bezahlbarkeit des vorhandenen Wohnraums. Die Kosten der beiden Gutachten seien „marktüblich“ und wurden von den vier Banken zu gleichen Teilen getragen, so IBB-Sprecher Jens Holtkamp. Heißt: Über die landeseigene IBB wurden die Studien also zu einem Viertel mit öffentlichen Geldern bezahlt.

Auch Wirtschaftsverbände machen mobil. Die Industrie- und Handelskammer (IHK), die Handwerkskammer, die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg und der Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) haben eine Kampagne unter dem Titel „Berlin denkt weiter“ gestartet. Damit werben sie vordergründig ganz allgemein für verlässliche Rahmenbedingungen für die Wirtschaft, um sich dann frontal gegen die Vergesellschaftung zu wenden. Berlin brauche „ausreichend und bezahlbaren Wohnraum“, heißt es auf der Kampagnen-Webseite. „Das geht nur durch Neubau, nicht durch Enteignung.“ Seit August prangen an Plakatwänden, in Zeitungen und in sozialen Medien Slogans gegen die „Verstaatlichung“, wie sie hier durchgängig genannt wird. Die Wirtschaftsverbände machen keinen Hehl daraus, dass es sich hierbei um politische Werbung handelt. Der

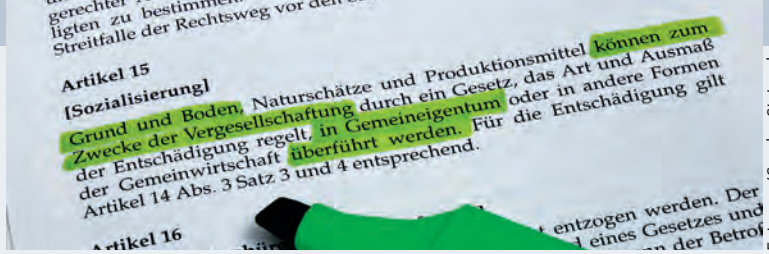


VBKI sponsert die Kampagne mit 80400 Euro.
Die IHK polemisiert schon seit Langem gegen die Vergesellschaftung. IHK-Präsident Sebastian Stietzel nennt sie ein „nachgewiesenermaßen untaugliches Instrument“ und eine „wirtschaftspolitisch fahrlässige Scheinlösung“ und warnt: „Wenn hier ruinöse Vergesellschaftungs-Experimente durchgespielt werden, drohen negative Auswirkungen für ganz Deutschland.“

„Ruinöse Vergesellschaftungsexperimente“

Ein Unterstützer der Kampagne ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Im BBU sind zwar vor allem kommunale und genossenschaftliche Unternehmen organisiert, aber auch profitorientierte Konzerne wie Vonovia/Deutsche Wohnen oder Covivio, die von einer Vergesellschaftung betroffen wären.
Unter Genossenschaftsmitgliedern schürte der BBU regelrecht Ängste. In einem vorproduzierten Interview, das die Mitgliedermagazine mehrerer Genossenschaften wortgleich abgedruckt haben, sagt BBU-Vorständin Maren Kern: „Ich mache mir Sorgen um die Genossenschaften.“ Darin behauptet sie, „viele Juristen“ hätten „erhebliche Zweifel“ daran, dass Genossenschaften von einer „Verstaatlichung“ ausgenommen werden könnten. Die seinerzeit vom Berliner Senat eingesetzte hochrangig besetzte Expertenkommission hatte daran zwar überhaupt keine


Foto: Vonovia


Artikel 15
[Sozialisierung]
Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.
Artikel 16
Foto: pa/Sascha Steinach

Grundgesetz-Artikel 15

Staatlicher Erstickungsversuch

Die Initiative zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungskonzerne will erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik den Artikel 15 des Grundgesetzes anwenden. Er besagt, dass Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel „zum Zwecke der Vergesellschaftung (...) in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden“ können. Seitdem die Berliner:innen vor fünf Jahren den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ mit über 59 Prozent angenommen hatten, wird das legitime Anliegen immer wieder und von immer neuen Akteuren aus Wirtschaft und Politik in die Nähe verfassungsfeindlicher Umtriebe gerückt.
Die Enteignung wird dabei immer wieder als willkürliche Zwangsmaßnahme eines undemokratischen Unrechtsregimes dargestellt. Was verschwiegen wird: Enteignungen sind in der Bundesrepublik alltäglich. Vor allem für den Straßenbau und für den Braunkohletagebau werden ohne mit der Wimper zu zucken große Ländereien enteignet. Niemand beklagt dabei den Untergang der Demokratie oder ein Wiederauferstehen der DDR. In der gesamten Bundesrepublik gibt es auf Landes-, Regierungsbezirks- oder Landkreisebene Enteignungsbehörden. In Berlin ist die Enteignungsbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt. Als Rechtsgrundlage gibt es seit 1964 das Berliner Enteignungsgesetz.
Die Vergesellschaftung ist auch keine Verstaatlichung. Beabsichtigt ist, die Bestände profitorientierter Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen nicht in die Hände des Staates zu legen, sondern sie in eine demokratisch kontrollierte Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zu überführen und gemeinwohlorientiert zu bewirtschaften. Wenn Bundeskanzler Friedrich Merz und andere von „Verstaatlichung“ sprechen, rücken sie das Vorhaben bewusst oder aus Unkenntnis in ein falsches Licht.
Kann die Bundesregierung überhaupt ein Grundrecht aus der Verfassung durch ein einfaches Gesetz wirkungslos machen? Der Bund könnte in der konkurrierenden Gesetzgebung die Zuständigkeit an sich ziehen, wenn er selbst vergesellschaften möchte. „Unzulässig ist hingegen ein Bundesgesetz, das nur dem Zweck dient, den Landesgesetzgeber auszuschließen, ohne eine eigene Regelung zu treffen“, erklärt der Jurist Timo Laven, der über den Artikel 15 promoviert hat. Eine solche Vergesellschaftungssperre sei deshalb „nicht verfassungsgemäß“, schreibt er im „Verfassungsblog“.
DWE-Sprecherin Karla Hildebrandt ist sich sicher: „Sollte die Bundesregierung dieses rechtswidrige Gesetz erlassen, wird es spätestens bei der verfassungsgerichtlichen Prüfung unseres Gesetzesvolksentscheids gekippt werden.“ Die Bundesregierung wolle „Zeit schinden und die Vergesellschaftung langsam ersticken“, doch davon lasse man sich nicht stoppen. *js*

■ Deutsche Wohnen & Co enteignen: *dwenteignen.de*



Mockup: AdobeStock

Ergebnis einer Vonovia-Studie im Tagesspiegel, Vonovia-Sprecher Christoph Metzner: „Eine Veröffentlichung war nie beabsichtigt“

Zweifel, und es gibt niemanden, der irgendein Interesse an einer Vergesellschaftung von Genossenschaften hätte. Aber Maren Kern stellt dennoch bedrohliche Fragen in den Raum: „Was heißt das aber, wenn meine eigene Genossenschaft plötzlich doch verstaatlicht würde: Was passiert mit meiner Wohnung? Mit meiner Mitgliedschaft? Was wird aus meinen Genossenschaftsanteilen – also meinem Geld? Was passiert, wenn meine Genossenschaft wegen der Verstaatlichung ihrer Wohnungen am Ende sogar insolvent wird?“ „Die Genossenschafter:innen“, eine Initiative kritischer Mitglieder, nennen das eine „Desinformationskampagne“ und erklären: „Es ist ein Skandal, wie Maren Kern sich vor den Karren des profitgetriebenen Immobiliensektors spannen lässt und Ängste in den Genossenschaften schürt, um die Interessen der Immobilienwirtschaft durchzusetzen.“



Foto: Ralf Hoffrogge

Die Chefin des BBU, Maren Kern, hatte ihre Anti-Enteignungs-Haltung ausgerechnet dadurch zum Ausdruck gebracht, dass sie unter den Genossenschaftsmitgliedern Ängste vor Wohnungs- und Geldverlust schürte, obwohl die Genossenschaften von einer Vergesellschaftung ausgeschlossen wären

Die Stimmung in der Berliner Bevölkerung ist auch nach fünf Jahren des Hinhaltens, Ausbremsens und Blockierens immer noch pro Vergesellschaftung. Das zeigt ausgerechnet eine von Vonovia beauftragte Studie. Sie wurde nicht veröffentlicht, liegt aber dem Tagesspiegel vor. Demnach sind 56 Prozent der Wahlberechtigten für eine Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen und 17 Prozent dagegen. Der Rest ist unentschlossen oder macht keine Angabe. Es ist nicht verwunderlich, dass Vonovia dieses für sie unerfreuliche Ergebnis verheimlichen wollte. „Eine Veröffentlichung ist und war nie beabsichtigt, unabhängig von den erhobenen Daten und getroffenen Feststellungen“, versichert Vonovia-Sprecher Christoph Metzner. „Wir wollten das tatsächliche Meinungsbild in der Stadt besser verstehen“, so Metzner. Vonovia fühlt sich durch die Untersuchung darin bestärkt, „dass es einen großen Informationsbedarf zum Thema gibt“, so Christoph Metzner.

Lobbyismus zum Schutz von Konzerninteressen

Dass nach diesem Umfrageergebnis nun von mehreren Seiten eine breite Kampagne gestartet wurde, ist für die grüne Wohnungspolitikerin Katrin Schmidberger kein Zufall: „Kaum wurde die Zustimmung bekannt, soll Berlin die Vergesellschaftung per Bundesgesetz verboten werden. Das ist Lobbyismus und das Aushöhlen von Demokratie zum Schutz von Konzerninteressen“, so Schmidberger. Die jährlich von der Linken-Bundestagsabgeordneten Caren Lay abgefragten Lobbykontakte der Bundesregierung weisen in die gleiche Richtung: „Viermal traf sich die Bundesregierung vor dem angekündigten Vergesellschaftungsverbot mit Vonovia“, berichtet Caren Lay. „Erst Gespräche, dann Geschenke! Die Regierung hat leider komplett den Kompass verloren.“

Den Gegenwind aus der Bevölkerung hat Vonovia sich selbst zuzuschreiben. So zieht die Aktiengesellschaft Jahr für Jahr rund eine Milliarde Euro aus dem Unternehmen, um sie an die Anteilseigner:innen auszuschütten. „166 Euro ihrer Miete zahlen Mieterinnen und Mieter von Vonovia jeden Monat, um die Dividende der Aktionärinnen und Aktionäre zu bedienen“, hat Caren Lay ausgerechnet. „In vergesellschafteten Wohnungen könnte dieses Geld gespart oder in sinnvolle Modernisierungen investiert werden.“ Stattdessen knausert Vonovia bei der Instandhaltung, stellt unerklärlich hohe Heiz- und Betriebskosten in Rechnung und sticht auch nicht besonders mit Neubau-Investitionen hervor – vom Bau bezahlbarer Wohnungen ganz zu schweigen. „Mit ihrem Geschäftsgebaren haben die großen Wohnungskonzerne seit Jahren das Vertrauen der Berlinerinnen und Berliner verspielt“, stellt Katrin Schmidberger fest. Die Vergesellschaftung sei dafür „der politische Boomerang“.



Foto: BBU/Tom Maelsa

Die Berliner Parteien haben sich in Stellung gebracht: Linke und Grüne sind für die Vergesellschaftung, die SPD will sie ohne Enteignung für eine „Marktregulierung“ nutzen, CDU und AfD sind gänzlich dagegen. Die in den Umfragen führende Linke will keinen Koalitionsvertrag ohne Vergesellschaftung unterschreiben. Die für eine Senatsmehrheit voraussichtlich notwendige SPD zieht bei dieser Forderung jedoch eine rote Linie. Die Vergesellschaftung könnte also zum Knackpunkt bei der Regierungsbildung werden.

Jens Sethmann

WÄRMEPLAN

Viel Luft nach oben

■ *Die digitale Wärmekarte unter: www.berlin.de/waermeplan*

Am 29. Juni hat der Senat den Berliner Wärmeplan veröffentlicht. Er zeigt auf, welche Wärmeversorgungsoptionen in einem bestimmten Quartier möglich sind, und soll Gebäudeeigentümer:innen als Orientierungsrahmen dienen. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die Richtung, fordert aber Nachbesserungen.



Umweltsenatorin Ute Bonde erläuterte Ende Juni auf einer zentralen Informationsveranstaltung den vom Senat beschlossenen Wärmeplan

Fotos: Anne Freitag

■ *Zentrale Anlaufstelle rund um die Wärmewende in Berlin ist die Wärmewendeagentur in Trägerschaft der Energieagentur. Sie berät und unterstützt Gebäudeeigentümer:innen, öffentliche Einrichtungen sowie Bezirke bei der Umsetzung der Wärmewende: www.waermewendeagentur.de*

Nach dem Wärmeplanungsgesetz mussten Kommunen mit über 100 000 Einwohnern ihren Wärmeplan bis zum 30. Juni 2026 vorlegen. Kleinere Städte haben noch bis zum 30. Juni 2028 Zeit. Der neue Wärmeplan ist sozusagen der Fahrplan für die Wärmewende. Der Status quo in der Hauptstadt ist alles andere als rühmlich. Die Wärmeversorgung wird immer noch vor allem durch Erdgas, Heizöl und – überwiegend fossil erzeugte – Fernwärme gedeckt. Nur 6 Prozent kommen aus erneuerbaren Energien und Abwärme. Die Folge: Die Wärmeversorgung ist für rund 40 Prozent der Berliner CO_2-Emissionen verantwortlich. Da ist noch viel Luft nach oben. Doch das soll sich ändern.



Bis 2045 soll der Versorgungsgrad über Wärmenetze und Wärmepumpen bei 95 Prozent liegen – mit einem Zwischenschritt von 40 Prozent erneuerbarer Wärme beziehungsweise unvermeidbarer Abwärme (etwa aus Rechenzentren) bis 2030. Dieses ehrgeizige Ziel ist nur zu erreichen, wenn möglichst viele Hausbesitzer:innen mitziehen und ihre alten Ölkessel austauschen. Eine Pflicht gibt es aber nicht. Der Wärmeplan, so heißt es bei der federführenden Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, schafft vor allem Transparenz über die vorhandenen Optionen. Gebäudeeigentümer:innen können in den Karten des Wärmeplans (siehe Randspalte) sehen, welche Netzbetreiber vor Ort tätig sind oder dies zukünftig planen.

Der Wärmeplan teilt die Stadt in verschiedene Wärmeversorgungsgebiete ein, etwa bestehende Wärmenetzgebiete, Gebiete mit Erschließungsperspektive und Prüfgebiete. Außerdem gibt es Gebiete der dezentralen Versorgung, wo sich individuelle Lösungen wie Wärmepumpen anbieten.

Wird sich der Plan als leere Hülse entpuppen?

Der BMV warnt vor überzogenen Erwartungen. „Der neue, mit hohem Aufwand erstellte Wärmeplan 2026 könnte sich als luftleere Hülse für die soziale Wärmewende entpuppen“, befürchtet der Vertreter des Berliner Mietervereins im Klimaschutzrat des Landes Berlin, Reiner Wild. Zum einen, weil er keinerlei rechtliche Verbindlichkeit hat, zum anderen, weil



es an der Umsetzung hapert. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz der Bundesregierung torpediert die Klimaziele, indem es weiterhin den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen erlaubt. „Ein zentraler Baustein der Berliner Wärmewende sind neue Wärmenetze. Ihre Wirtschaftlichkeit hängt aber entscheidend davon ab, dass die Nachfrage nach fossiler Wärme sinkt“, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Das Gebäudemodernisierungsgesetz bewirkt jedoch das Gegenteil. Hinzu kommt die nach wie vor viel zu niedrige Sanierungsquote. Der BMV befürchtet daher, dass die angestrebte CO_2-Reduktion in weitere Ferne rückt.

Birgit Leiß

Mein Block, meine Wärmeversorgung

Auch Mieter:innen können sich über künftige Versorgungsoptionen informieren. Die digitale Wärmekarte ermöglicht eine Adresssuche, zwar nicht gebäudescharf, aber doch für einen bestimmten Block. Wer beispielsweise „Spichernstraße“ eingibt, erfährt, dass Fernwärmenetze vorhanden sind und ein Anschluss möglich ist. Im Karower Damm in Blankenburg ist dagegen ein Anschluss an das Fernwärmenetz unwahrscheinlich. Hier ist davon auszugehen, dass jedes Gebäude auch zukünftig einen eigenen Wärmeerzeuger haben wird. Die Schlesische Straße in Kreuzberg wiederum ist Fernwärme-Erweiterungsgebiet bis 2030.

bl

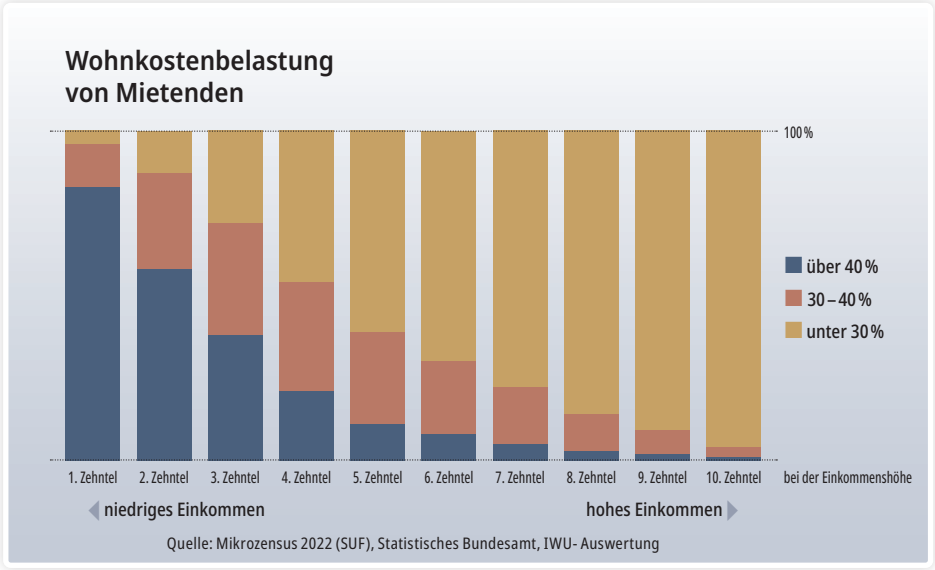
DMB-STUDIE WOHNKOSTENBELASTUNG

Die Hälfte der Mieterhaushalte ist am finanziellen Limit

Die Frage der Wohnkostenbelastung spielt in der politischen Diskussion eine große Rolle. Doch fundierte Analysen gibt es kaum, zudem sind sie häufig undifferenziert. Die Ersteller einer Studie im Auftrag des Deutschen Mieterbunds (DMB) haben genauer hingeschaut und warten mit überraschenden Ergebnissen auf.

Die Studie „Wohnkostenbelastung von Mietenden in Deutschland“ liefert eine detaillierte Bestandsaufnahme der finanziellen Situation von Mieterhaushalten: Welche Gruppen sind am stärksten belastet? Welche Rolle spielen das Baujahr des Hauses oder die Heizungsart? Welche regionalen Unterschiede gibt es? Erstellt wurde die Studie vom Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) auf Basis des Mikrozensus 2022 sowie aktueller Fortschreibungen bis 2024.

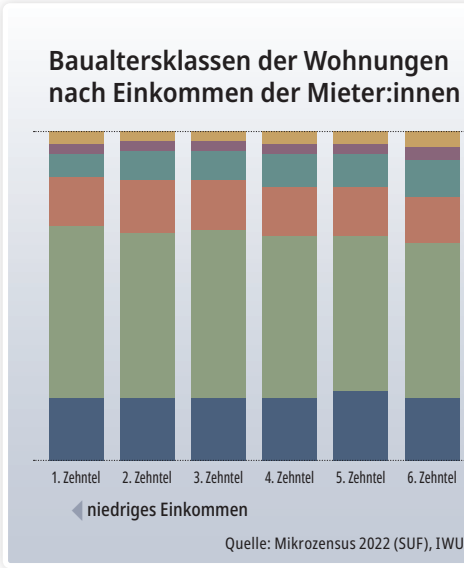
merhaushalte im Schnitt aus mehr Personen bestehen. Doch eine andere Zahl ist ungleich brisanter: 42 Prozent der Mieterhaushalte haben lediglich ein durchschnittliches Nettoeinkommen von 1417 Euro zur Verfügung. Diese bundesweit 8,3 Millionen Haushalte verfügen über die geringsten finanziellen Puffer und sind entsprechend anfällig gegenüber Mietpreissteigerungen und Nebenkostenerhöhungen, schreiben die Verfasser:innen der Studie. Interessant ist ein Blick auf die Wohn-



Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), Statistisches Bundesamt, IWU- Auswertung

Es liegt auf der Hand, dass das verfügbare Haushaltseinkommen entscheidend ist für die tatsächliche Wohnkostenbelastung. Die Auswertungen zeigen zunächst, dass Mieterhaushalte ein deutlich niedrigeres Einkommen haben als Eigentümer:innen. Wer zur Miete wohnt, hatte 2024 in Deutschland im Durchschnitt 2960 Euro netto zur Verfügung. Bei den Eigentümer:innen waren es 4511 Euro, wobei zu berücksichtigen ist, dass Eigentü-

verhältnisse, wenn man die Mietenden nach den Baualtersklassen der von ihnen bewohnten Gebäude betrachtet. Haushalte mit niedrigem Einkommen wohnen überdurchschnittlich häufig in einfachen Nachkriegsbauten der Jahre 1949 bis 1978. In Neubauten ab 2011 wohnt dagegen nur 4 Prozent des untersten Einkommenszehntels. Auch in den begehrten Gründerzeitaltbauten sind eher einkommensstarke Haushalte anzutreffen.

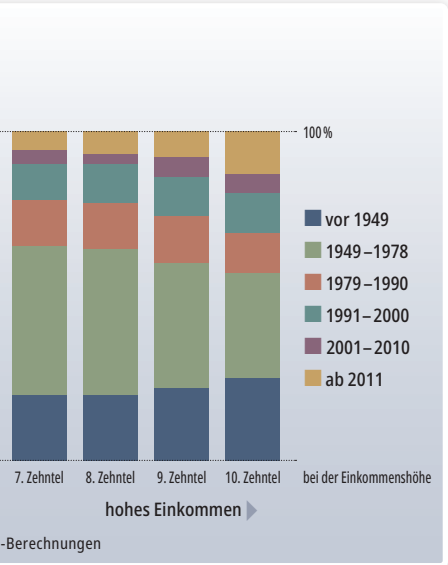


Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), IWU

Die Studie belegt zudem, dass die Heizungsart einen signifikanten Einfluss auf die tatsächliche Wohnkostenbelastung hat. Mit Abstand am teuersten ist das Heizen mit Fernwärme – und das ist vor allem im Mietsegment verbreitet. Dagegen sind dezentrale Heizsysteme wie Ölheizungen oder Wärmepumpen vorwiegend in Eigentümerhaushalten anzutreffen. Die hohen Fernwärmekosten von knapp 2 Euro pro Quadratmeter resultieren zum einen aus regionalen Monopolstellungen der Versorger, zudem wird hier häufig das Wärme-Contracting praktiziert, das zu zusätzlichen Kosten führt. Am zweitteuersten sind elektrische Heizsysteme (ohne Wärmepumpen), etwa Nachtspeicheröfen. Die klassischen fossilen Energieträger Gas und Heizöl liegen im Mittelfeld.

Die Einkommensschwachen haben die höchsten Heizkosten

Im Klartext: Wer in einer Wohnung lebt, die mit Fernwärme oder Strom beheizt wird, ist deutlich höheren finanziellen Belastungen ausgesetzt – ohne dass Mieter:innen daran etwas ändern können.
Die Verfasser:innen der Studie haben sich die konkreten Wärmeausgaben genauer angeschaut und sind auf strukturelle Ungleichheiten gestoßen. Das einkommensschwächste Zehntel zahlt mit rund 1,60 Euro pro Quadratmeter den höchsten Preis für Wärme. Das macht deut-



lich, dass einkommensschwache Haushalte überproportional häufig Wohnraum mit geringerer Energieeffizienz oder höherem Energiebedarf belegen. Die Folgen, in Zahlen ausgedrückt, sind erschreckend: 12 Prozent des Einkommens muss das unterste Einkommenszehntel nur für die Wärmeversorgung ausgeben. Zum Vergleich: Bei der einkommensstärksten Gruppe sind es lediglich 2 Prozent.

Doch wie sieht es nun mit der Wohnkostenbelastung insgesamt aus? Auch sie ist extrem ungleich verteilt. Im Schnitt geben Mietende rund 31 Prozent ihres Einkommens für die Bruttomiete aus. Doch für das einkommensschwächste Zehntel ist die Situation ungleich dramatischer. Durchschnittlich 60 Prozent ihres Einkommens geben sie für die Wohnkosten aus. Nimmt man die unteren drei Zehntel zusammen, sind es immer noch 48 Prozent – deutlich über der von der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) definierten Obergrenze von 40 Prozent.

Differenziert nach dem Haushaltstyp zeigt sich bei Singles mit durchschnittlich 36 Prozent die höchste Wohnkostenbelastung. Die zweithöchste weisen Alleinerziehende auf (33 Prozent). Am niedrigsten ist sie bei kinderlosen Paaren (23 Prozent). Insgesamt, so hat das IWU errechnet, müssen rund 3,2 Millionen Mieterhaushalte mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aufbringen und gelten damit als überlastet. Bei weiteren 3,4 Millionen liegt der Anteil bei 30 bis 40 Prozent, also immer noch hoch.

Eine große Rolle spielt die Wohndauer. Wer einen älteren Mietvertrag hat (vor 2020), hat eine deutlich niedrigere Wohnkostenbelastung. Das Baualter des Wohnhauses hat ebenfalls einen erheblichen Einfluss. In Neubauten (ab Baujahr 1991) ist die Wohnkostenbelastung mit 36 Prozent am höchsten.

Die Wohnkostenbelastungen unterscheiden sich erheblich

Der hohe Anteil an älteren Mietverhältnissen mit vergleichsweise moderaten Bestandsmieten ist auch der Grund dafür, dass Berlin (noch) nicht zu den deutschen Spitzenreitern bei der Wohnkostenbelastung zählt. Das ist Bremen mit 35 Prozent. Berlin liegt mit einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und einer Wohnkostenbelastung von 31 Prozent im Mittelfeld. Aber auch hier zeigt der Trend deutlich nach oben. Während bei älteren Mietverträgen (vor 2020) durchschnittlich 9,40 Euro zu zahlen sind, sind es in Neuverträgen 12,90 Euro.

Zusammenfassend bestätigt die Studie, dass die Wohnkostenbelastung in Deutschland ungleich verteilt ist. Am höchsten ist sie insbesondere bei Neumieter:innen in Ballungsräumen und einkommensschwachen Haushalten in energetisch weniger effizienten Beständen.

Dass es nicht besser geworden ist – die Studie stützt sich wie gesagt auf Zahlen von 2024 – belegen aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts. Demnach waren 2025 in Deutschland 11,2 Prozent der Haushalte überlastet, das heißt, sie mussten mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben. Deutschland lag damit deutlich über dem EU-Durchschnitt von 7,7 Prozent. Nur in Griechenland und Dänemark ist die Belastung noch höher.

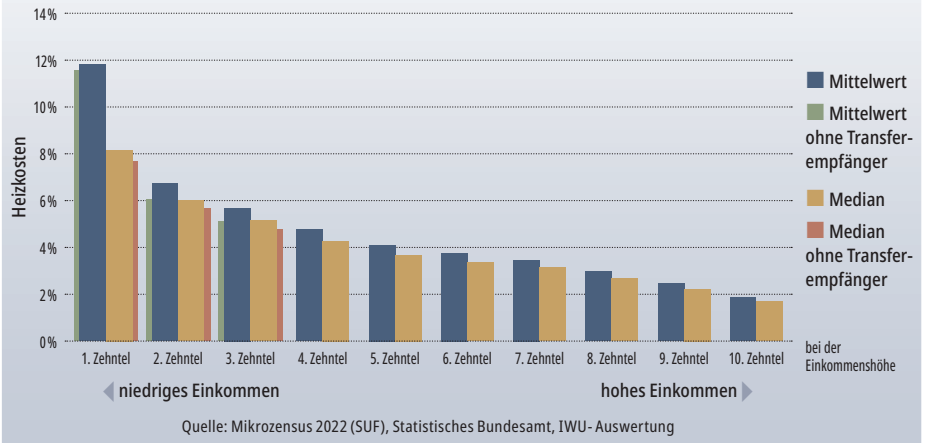
Birgit Leiß

Klarer Handlungsauftrag an die Politik

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbunds (DMB) lassen die Zahlen keinen Raum für politische Beschwichtigungen. Es sei alarmierend, dass fast die Hälfte aller Mieterhaushalte 48 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen müssen, so DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz: „Wer so viel fürs Wohnen ausgeben muss, dem bleibt immer weniger für Lebensmittel, Mobilität, Gesundheit, Bildung und gesellschaftliche Teilhabe.“ Wohnen entwickle sich zum Armutsrisiko. Das gefährde den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Der DMB fordert daher ein entschlossenes politisches Handeln. Das heißt vor allem: eine wirksame Kontrolle der Mietpreisbremse, ein Mietenstopp und der Bau von bezahlbaren Wohnungen und Sozialwohnungen. „Die Bundesregierung muss jetzt Mieterinnen und Mieter vor weiteren Belastungen schützen“, fordert Melanie Weber-Moritz.

bl

Anteil der Wärmeenergieausgaben am Nettoeinkommen mietender Haushalte



Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), Statistisches Bundesamt, IWU- Auswertung

MIETERSTROM

Schwache Beteiligung trotz finanziellen Vorteils

Zu den Klimazielen beitragen und noch günstigen Strom beziehen – das ist die Idee des Mieterstroms vom Dach. Doch ob das Konzept aufgeht, muss sich erst noch herausstellen.



Foto: Panasonic/WagnisART

Wohnsiedlung der Münchener Genossenschaft Wagnis, die ihren Mitgliedern die Möglichkeit zum Mieterstrombezug bietet

Wer in Berlin zur Miete wohnt, kann in der Regel nicht selbst entscheiden, ob auf dem eigenen Dach eine Solaranlage installiert wird. Dennoch sollen auch Mieter:innen von der Energiewende profitieren können. Dafür wurde das Modell des Mieterstroms geschaffen. Dabei wird Solarstrom auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und direkt an die Bewohner geliefert. Der Strom muss nicht durch das öffentliche Netz transportiert werden, was Kosten spart und den lokal erzeugten Strom günstiger machen kann.

Der Ausbau der Solarenergie spielt eine zentrale Rolle in den Klimaschutzzielen des Landes Berlin. Mit dem Masterplan Solarcity verfolgt der Senat das Ziel, bis 2045 einen erheblichen Teil des Berliner Strombedarfs durch Solarenergie zu decken. Dazu gehören Förderprogramme, die Solarpflicht für Neubauten und umfassend sanierte Dächer sowie Beratungsangebote rund um Mieterstromprojekte.

Mit Mieterstrom sollen Mieter:innen am Klimaprogramm der Stadt unmittelbar teilhaben. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass geförderter Mieterstrom preiswerter sein muss als die örtliche Grundversorgung. Gleichzeitig wird die Energiewende direkt im Wohnquartier sichtbar und erlebbar. Trotzdem bleibt die Verbreitung bislang hinter den Erwartungen zurück. Untersuchungen zeigen, dass sich in Berlin durchschnittlich nur rund 30 Prozent der Haushalte in einem Gebäude für Mieterstrom entscheiden. Dabei hängt die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte entscheidend von der Zahl der teilnehmenden Haushalte ab. Niemand kann zum Bezug von Mieterstrom verpflichtet werden, auch eine Kopplung an den Mietvertrag ist unzulässig.

Ein Forschungsprojekt der Berliner Hochschulen hat die Gründe für die Zurückhaltung untersucht. Manche Haushalte scheuen den Aufwand eines Anbieterwechsels oder haben bereits günstig erscheinende Verträge abgeschlossen. Auch die Kommunikation der Anbieter entscheidet oft darüber, wie gut ein Projekt angenommen wird. Obwohl der Staat Mieterstrom durch Zuschläge fördert, gelten die gesetzlichen Rahmenbedingungen weiterhin als kompliziert. Soll Mieterstrom künftig einen spürbaren Beitrag zur Energiewende leisten, sind daher nicht nur Solaranlagen auf den Dächern nötig, sondern auch einfachere und attraktivere Regeln für das Stromangebot.

Umstritten ist die Regelung, wonach sich der zulässige Preis bei Mieterstrom am jeweiligen Grundversorgungspreis orientiert und mindestens 10 Prozent unter diesem liegen muss. Tatsächlich liegen die derzeitigen Angebote für die Mieter:innen sogar 30 Prozent unter diesem Grundpreis – bei etwa 30 Cent/kWh. Das erscheint aber nur auf den ersten Blick als günstig. Der Grundversorgungspreis liegt nämlich weit über dem Marktpreis und wird meist nur von Mieter:innen gezwungenermaßen in Anspruch genommen, weil sie etwa wegen Schufa-Einträgen keinen Vertrag auf dem freien Markt bekommen können. Auf den Vergleichsplattformen im Internet sind bei den üblichen Stromanbietern durch Bonuszahlungen Preise von 26 Cent/kWh zu finden. Und man ist nur ein Jahr gebunden, während die Mieterstromverträge oft Laufzeiten von fünf Jahren vorsehen. Ebenfalls wichtig vor dem Abschluss: Mieter:innen sollten die Verträge genau prüfen, ob und in welchem Umfang Preiserhöhungen während der Laufzeit möglich sind.

Stefan Klein

Günstiger Preis nur auf den ersten Blick

Größtes Mieterstromprojekt Deutschlands

In Berlin-Treptow entsteht derzeit das nach Angaben der Projektpartner größte Mieterstromprojekt Deutschlands. Die Wohnungsbaugenossenschaft Treptow Nord eG lässt gemeinsam mit der „Calor Energy GmbH“ auf mehr als 80 Wohngebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über fünf Megawatt installieren. Mehr als 2850 Haushalte können den erzeugten Solarstrom direkt vom eigenen Dach beziehen. Der Stromtarif „Gemeinschaftskraft“ soll dabei rund 30 Prozent günstiger sein als die Grundversorgung. Je mehr Haushalte teilnehmen, desto günstiger wird der Strom. Wird eine Beteiligungsquote von 70 Prozent erreicht, sinkt der Arbeitspreis um 1 Cent/kWh zusätzlich. Die Genossenschaft muss die Anlagen nicht selbst finanzieren. Planung, Bau und Betrieb übernimmt ein externer Partner. So wird die Anlage betrieben, ohne dass die Genossenschaft hohe Investitionen tätigen muss.

stk

MIGRANT:INNEN IN BERLIN

Ein Weg aus der Sackgasse sind fremdsprachige Angebote

Sprachbarrieren, fehlendes Wissen über das deutsche Mietrecht und ein extrem angespannter Wohnungsmarkt führen dazu, dass in Deutschland ankommende Migranten überdurchschnittlich häufig in prekären Wohnverhältnissen landen. Informelle und illegale Untermietverhältnisse, überhöhte Mieten oder Wohnungen ohne Möglichkeit der Anmeldung trifft man ausgesprochen häufig dort an. Ein Weg aus der Sackgasse könnten mehrsprachige Beratungsangebote sein.



Fotos: Rilana Krick

Mit dem Common ▶ Ground Forum kamen in Berlin migrantische Aktive zusammen, die über ihr „Recht auf Stadt" diskutierten

Die fehlende Möglichkeit, sich bei der Meldebehörde zu registrieren, erlaubt im weiteren Verlauf weder Kontoeröffnung noch Arbeitsaufnahme. Gleichzeitig nutzen manche Vermieter:innen diese Notlage aus.

Common Ground Forum

Mit dem **Common Ground Forum** fand im Juni 2026 erstmals ein berlinweites Treffen statt, welches das Recht auf Stadt aus migrantischer Perspektive beleuchtet. Im Mittelpunkt standen migrantische Organisationen und stadtpolitische Initiativen, die einen Tag lang über Wohnen, Leben und Teilhabe in Berlin debattiert und sich untereinander kennengelernt und vernetzt haben. Organisiert wurde das Forum von **Ciudad Migrante** gemeinsam mit **Anmeldung für Alle** und weiteren Berliner Initiativen. *rk*

■ *Die Autorin dieses Beitrags, Rilana Krick, ist Koordinatorin für Ehrenamt, Nachwuchs und Organisierung im Berliner Mieterverein. Als solche ist sie in Kontakt mit migrantischen stadtpolitischen Akteur:innen, wie Right to the City und Ciudad Migrante. In ihrem Text bezieht sie sich auf die Erfahrungen im Austausch mit den Aktivist:innen dieser Gruppen.*

Hinlänglich bekannt sind zum Beispiel Gemeinschaftswohnungen, in denen sich mehrere Lieferdienstfahrer ein Zimmer teilen und mehr als 500 Euro pro Person zahlen müssen. Wer neu nach Berlin kommt und seine Rechte nicht kennt, kann sich gegen überhöhte Mieten oder rechtswidrige Zustände kaum wehren. Auswirkungen hat das nicht nur auf die unmittelbar Betroffenen: Was an der einen Stelle widerstandslos durchgeht, wird bald auch an anderer Stelle praktiziert. Und schließlich fließen solche völlig überhöhten Mieten auch in den Mietspiegel ein und verschieben das Preisgefüge insgesamt. Deshalb liegt es im Interesse aller Berliner Mieter:innen, dass neu Zugewanderte ihre Rechte kennen und durchsetzen können.

Hier kommt dem Berliner Mieterverein eine wichtige Rolle zu. Er erreicht viele Menschen, doch neu Zugewanderte, die Beratung und Unterstützung dringend nötig haben, tun sich mit dem Angebot schwer, weil es häufig sprachlich oder organisatorisch nicht ausreichend zugänglich ist. Der BMV bietet zwar spezielle englischsprachige Beratungen an. Schriftliche Informationen, etwa zu Mietverträgen, Nebenkosten, Mängeln oder Kündigungen, sind aber auf Deutsch. Sie sollten in diversen Sprachen verfügbar und leicht verständlich sein. Ebenso wichtig sind Kooperationen mit Nachbarschaftszentren, Sprachschulen, Beratungsstellen und migrantischen Initiativen, die in den Communitys bereits Vertrauen genießen.



Die Themen Wohnen, Leben und Teilhabe waren der Gegenstand der Diskussion in kleinen Gruppen des Common Ground Forums

Gleichzeitig brauchen Menschen in informellen Wohnverhältnissen oft mehr als klassische Rechtsberatung. Niedrigschwellige Erstinformationen, mehrsprachige Online-Angebote oder Kooperationen mit sozialen Trägern können Betroffene frühzeitig unterstützen und an die richtigen Stellen vermitteln.

Eine Aufgabe des Mietervereins

Beim Common Ground Forum im Juni 2026 (hierzu unsere Infobox) wurde deutlich, welche Ressourcen beim Ankommen in Deutschland oder Berlin tatsächlich helfen: Freund:innen, Nachbar:innen, Communitys oder WhatsApp-Gruppen, die Wissen weitergeben. Es gehört auch deshalb zur Aufgabe des Berliner Mietervereins und seiner Mitglieder, neu Zugezogene über ihre Rechte und die Angebote des Vereins zu informieren, weil die Erfahrung zeigt, dass es da, wo Mieter:innen sich im Haus vernetzt haben, für Migrant:innen leichter ist, an Informationen zu kommen.

Migration ist Teil der Realität des Berliner Wohnungsmarktes. Ein Mieterverein, der sprachlich zugänglich ist, Kooperationen mit migrantischen Initiativen ausbaut und neue Formen der Beratung entwickelt, hilft nicht nur einzelnen Mitgliedern. Er trägt dazu bei, dass das Recht auf gutes und sicheres Wohnen für alle Berliner:innen ein realistisches Ziel wird.

Rilana Krick

PRO & CONTRA

Ist der Anbau eines Aufzugs Luxus?

Immer wieder werden Gründerzeitaltbauten mit Aufzügen nachgerüstet. Während die einen neue Bequemlichkeit begrüßen, hadern die anderen mit den anfallenden Kosten. Für die in ihrer Beweglichkeit Eingeschränkten ist ein Aufzug oftmals die Tür, die wieder gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht.



Foto: Christian Muhrbeck

Ein Aufzug im Mietshaus? Für manche ist das vor allem bequem. Für andere kann er darüber entscheiden, ob sie in ihrer Wohnung bleiben können oder irgendwann umziehen müssen. Denn wer schlecht zu Fuß ist, im Rollstuhl sitzt, einen Kinderwagen schiebt oder sich nach einer Operation nur mühsam über Treppen bewegt, erlebt die Stufen vor der eigenen

Selbstständigkeit und Teilhabe

Wohnung nicht als kleines Hindernis, sondern als echte Barriere. Gerade in älteren Berliner Mietshäusern ist der Weg von der Straße bis zur Wohnungstür oft alles andere als barrierefrei. Ein nachträglich eingebauter Aufzug kann das ändern. Er macht Wohnungen zugänglicher und ermöglicht Menschen, länger selbstständig in ihrem vertrauten Zuhause zu leben. Das ist besonders wichtig in einer Stadt, in der bezahlbare Wohnungen knapp sind und ein Umzug in eine geeignete, barrierefreie Wohnung keineswegs selbstverständlich ist. Ein Aufzug kann damit auch vor unfreiwilligem Wohnungsverlust schützen. Und Barrierefreiheit betrifft längst nicht nur eine kleine Gruppe. Die eigene Mobilität kann sich durch Alter, Krankheit oder Unfall jederzeit verändern. Auch Besucher:innen mit eingeschränkter Beweglichkeit profitieren davon, wenn die Treppe nicht mehr die einzige Verbindung zwischen Wohnung und Straße ist. Ein Aufzug schafft also mehr Selbstständigkeit und Teilhabe. Natürlich muss ein solcher Einbau gut geplant werden, vor allem die Kosten müssen fair geregelt sein. Aber wenn ein Aufzug sinnvoll eingebaut werden kann, sollte die Frage nicht nur lauten, ob er heute gebraucht wird. Sie sollte auch lauten: Wie wollen wir in unseren Häusern in 10, 20 oder 30 Jahren wohnen? Ein barrierearmes Mietshaus ist für alle eine gute Vorsorge. Denn niemand weiß, wann aus den drei Etagen plötzlich drei Hürden werden.



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

Als Studentin habe ich in einer Mitwohnzentrale gejobbt. Damals hatten wir es häufig mit jungen, fit wirkenden Menschen zu tun, deren wichtigstes Suchkriterium ein Aufzug im Gebäude war – jedenfalls bei Wohnungen oberhalb der 2. Etage. Seitdem weiß ich, dass es manchmal schlicht um Bequemlichkeit geht, ganz so, als sei es gesunden Menschen nicht zuzumuten, ihre Einkäufe in den dritten Stock zu schleppen. Kleiner Tipp: Ein Stuhl auf jeder Etage kann hilfreich sein und wird von vielen Hausverwaltungen geduldet. Dabei ist Treppensteigen aus gesundheitlicher Sicht regelrecht ein Wundermittel. Es stärkt das Herz-Kreislauf-System, trainiert die Muskulatur und lässt Fettdepots schmelzen, wie eine Genfer Studie herausgefunden hat. Regelmäßiges Treppensteigen kann das Leben um zwei Jahre verlängern, lautet das Ergebnis einer großen US-Studie.

Oft nur aus Bequemlichkeit

Menschen, die mobilitätseingeschränkt sind oder im Rollstuhl sitzen, hilft das natürlich nicht weiter. Sie haben ein Recht auf Barrierefreiheit. Doch die Altbauten flächendeckend mit Aufzügen nachzurüsten, würde das Wohnen erheblich und zwar für alle verteuern. Zum einen durch den Modernisierungszuschlag, zum anderen durch die monatlichen Betriebskosten. Zu beachten auch: An der Gebäudeaußenseite angebrachte Aufzüge sorgen in der Regel nicht für wirkliche Barrierefreiheit, weil sie jeweils auf halber Treppe halten – für Rollstuhlfahrende sind sie nutzlos.



Welche Alternativen sind denkbar? Man könnte Mobilitätseingeschränkten das Recht auf den Tausch mit einer Wohnung im Erdgeschoss einräumen. Wird dann tatsächlich ein Aufzug eingebaut, könnte man es zur Pflicht machen, dass Gebäudeeigentümer:innen Fördermittel in Anspruch nehmen müssen – das senkt für die Mietenden den Modernisierungszuschlag. Und es lassen sich durch Vorschrift auch die Kosten für den Aufzugseinbau deckeln. Denn was hilft es, wenn man zwar seine Wohnung barrierefrei erreichen kann, sich aber die Miete nicht mehr leisten kann?

GERICHT ZUR ZWANGSLAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Schluss mit den Wuchermieten?

Endlich kommt Schwung in die Anwendung des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Ein aktuelles Urteil macht es den Bezirken leichter, gegen überhöhte Mieten vorzugehen. Danach ist der Nachweis für Mieter:innen, dass sie bei der Anmietung einer Wohnung in Zwangslage waren, nicht mehr erforderlich. Wird ein zu hoher Mietpreis beim Service-Portal Berlin angezeigt, unternimmt das zuständige Bezirksamt alle notwendigen Schritte.

„Das 20 Jahre alte Urteil des BGH ist von der Realität eingeholt worden“: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Mietpreisüberhöhungen kann man seit dem 1. Juli online dem Bezirksamt melden

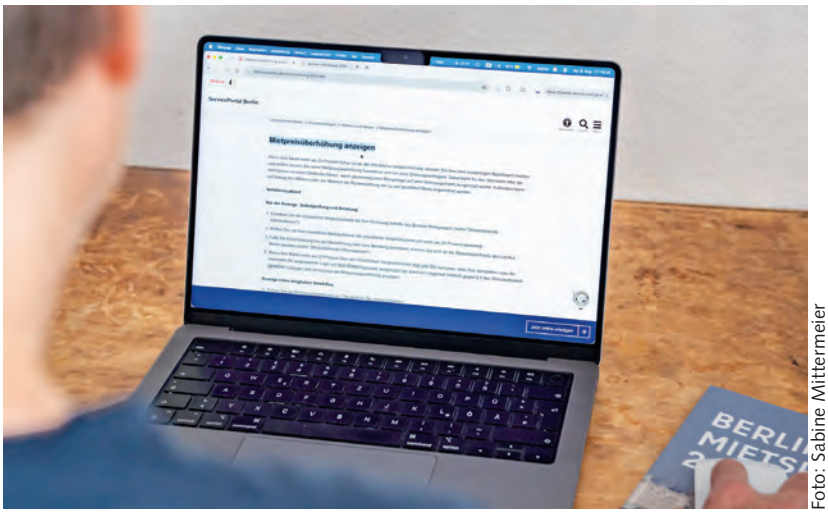


Foto: Sabine Mittermeier

■ *Online-Anzeige über das Service-Portal: service.berlin.de/dienstleistung/355534*
Die BMV-Rechtsberatung gibt erforderlichenfalls Unterstützung.

Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz – umgangssprachlich fälschlicherweise auch Wucherparagraph genannt – war bisher faktisch tot. Zwar heißt es im Gesetz recht eindeutig, dass es sich um eine Ordnungswidrigkeit handelt, wenn „unter Ausnutzung eines geringen Angebots“ mehr als 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Doch nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2004 muss nachgewiesen werden, dass sich Mieter:innen bei der Anmietung tatsächlich in einer individuellen Zwangslage befunden haben, als sie den Mietvertrag mit der überhöhten Miete unterschrieben haben (BGH vom 28. Januar 2004 – VIII ZR 190/03 –). Dieser Nachweis ist in der Praxis fast unmöglich.

Der angespannte Wohnungsmarkt ist Zwangslage genug

Das Amtsgericht Tiergarten hatte nun eine andere Sicht auf die Frage der Zwangslage. Im Verfahren um eine Wohnung in der Kreuzberger Katzbachstraße verhängte es wegen Mietpreisüberhöhung nach § 5 ein Bußgeld von 1000 Euro gegen die Vermieterin und stellte fest, dass bereits die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ausreicht, um den Tatbestand des „Ausnutzens eines geringen Angebots“ und somit das Vorliegen einer individuellen Zwangslage zu erfüllen (AG Tiergarten vom 6. August 2026 – 330 OWi 506/25 –). Das Verfahren war bewusst als Musterfall angelegt worden, um eine gerichtliche Klärung herbeizuführen. Für die Bezirke, insbesondere Friedrichshain-Kreuzberg, ist das Urteil ein großer Erfolg. Künftig können Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung leichter durchgesetzt werden. Im konkreten Fall hatte das Bezirksamt zunächst ein Bußgeld von 10000 Euro sowie die Rückzahlung überhöhter Mieten angeordnet. Nachdem sich Vermieterin und Mieter zivilrechtlich auf eine deutliche Mietsenkung sowie eine Ausgleichszahlung von 3000 Euro geeinigt hatten, musste das Gericht nur noch über das Bußgeld entscheiden. Das Urteil ist rechtskräftig.



Foto: Mike Auerbach

Für Mieter eine Erleichterung

Für Mieter:innen verbessert sich dadurch die Situation deutlich. Besteht der Verdacht, dass die verlangte Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, können sich Betroffene an ihr Bezirksamt wenden (siehe Infobox).
„Das BGH-Urteil aus dem Jahre 2004 ist von der Realität eingeholt worden“, kommentiert der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels. Damals war der Wohnungsmarkt entspannt. Bei der heutigen Marktsituation ist die Zwangslage offensichtlich. „Dennoch sollten Betroffene ihre Zwangslage, das heißt fehlende Alternativangebote, vorsorglich dokumentieren“, rät Bartels.
Stefan Klein/Birgit Leiß

Klarer Handlungsauftrag an die Politik

Seit dem 1. Juli 2026 haben Mieter:innen die Möglichkeit, Mietpreisüberhöhungen über das Service-Portal Berlin online anzuzeigen. Zunächst sollte man seine ortsübliche Vergleichsmiete über den Abfrageservice des Berliner Senats *(mietspiegel.berlin.de/berliner-mietspiegel/mietspiegelabfrage)* ermitteln. Kommt dabei heraus, dass sie um mehr als 20 Prozent überschritten ist, kann man dies über das Service-Portal melden. Die digitale Anzeige wird dann an das zuständige Bezirksamt weitergeleitet. Dieses setzt sich mit den Anzeigenden in Verbindung. Wenn geklärt ist, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind, leitet die Behörde weitere Schritte ein. Liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, kann eine Geldbuße verhängt und die Rückerstattung der zu viel gezahlten Miete angeordnet werden. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) spricht von einem weiteren Baustein für einen starken Mieterschutz in Berlin: „Mit der jetzt geschaffenen Einrichtung der Online-Anzeige tragen wir dazu bei, Mietwucher konsequent zu identifizieren und wirksam zu verfolgen.“ *bl*



Illustrationen: Kersten Urbanke

Anhand dieser Handlungsfelder hat das MieterMagazin die Positionen der Parteien ermittelt

Wohnen wählen!

Wenn Wahlen anstehen, pflegt die MieterMagazin-Redaktion Positionen und Vorhaben der Parteien im Bereich der Wohnungs- und Mieterpolitik zu ermitteln und vorzustellen. Wir sind dazu übergegangen, die Parteien nicht mehr um die Beantwortung unserer Fragen zu bitten, sondern Aussagen in ihren Programmen und Äußerungen ihrer Fach- und Spitzenpolitiker zu wohnungs- und mietenpolitischen Themen, die für Berlin von besonderer Bedeutung sind, zusammenzufassen. Das schafft Übersicht und erlaubt Vergleiche. Und es räumt den einzelnen Parteien etwa gleich viel Platz ein. Die Reihenfolge der Parteidarstellungen folgt der jeweiligen Fraktionsgröße im Berliner Abgeordnetenhaus. Den Abschluss bilden die Standpunkte des Berliner Mietervereins zu denselben Themen. Wie immer geben MieterMagazin und Berliner Mieterverein keine Wahlempfehlungen. Doch wir bitten Sie, in Ihre Wahlentscheidung mit einzubeziehen, wie die Parteien derart große Probleme der Hauptstadt wie die Bezahlbarkeit der Mieten, die Verfügbarkeit von Wohnraum und die Sicherheit vor Verdrängung wieder herbeiführen wollen. So ist auch unsere Aufforderung zu verstehen: Wohnen wählen!

Eine Bitte zum Abschluss: Machen Sie von Ihrem Recht Gebrauch und nehmen Sie an den Wahlen zum Abgeordnetenhaus und Ihrer Bezirksverordnetenversammlung teil. Wem der Gang ins Wahllokal zu beschwerlich ist, kann von der Möglichkeit der Briefwahl Gebrauch machen. So verhindern Sie, was verhindert werden sollte: dass eine Fraktion die Mehrheit stellt, die in den Parlamenten auf jeden Fall nicht vorkommen wird – die der Nichtwähler:innen.

Die Redaktion

Mieten begrenzen



CDU Die CDU sieht **keinen Bedarf für Miethöhenbegrenzungen**. Neue Regulierungen wie einen **Mietendeckel oder Enteignungen werden abgelehnt**. Sie sieht im **Neubau das wichtigste Mittel** gegen steigende Mieten und warnt vor zusätzlichen Vorschriften, die Investitionen erschweren könnten. Gleichzeitig sollen die **Rechte von Untermietern gestärkt** werden. Vorgesehen sind verbindliche Schutzstandards, ein Auskunftsrecht über den Hauptmietvertrag, Zugang zur Mietpreisprüfstelle sowie klare Regeln gegen Missbrauch bei der Untervermietung.

SPD Die SPD-Überlegungen zur Mietenbegrenzung zielen zunächst auf eine **bessere Information** der Wohnungssuchenden und Mietenden über rechtliche Regeln wie Mietpreisbremse und Mietüberhöhung. Zusätzlich zur Mietpreisprüfstelle, die seit März 2025 Mieter:innen berät, will die SPD außerdem eine **Mietenaufsicht** einrichten. Diese „Mietenpolizei", wie sie Spitzenkandidat Steffen Krach gegenüber dem „Tagesspiegel" bezeichnete, soll eine eigene **Ermittlungsgruppe gegen Mietwucher** unterhalten und mit einer neuen Schwerpunktabteilung bei der Staatsanwaltschaft zusammenarbeiten. Das Wahlprogramm nennt **empfindliche Geld- und Haftstrafen** als Sanktionsmöglichkeiten.

Bündnis 90/Die Grünen wollen die Möglichkeiten des Landes für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik vollständig ausschöpfen. Kern ihres Programms ist das **„Bezahlbare-Mieten-Gesetz"**. Darin werden unter anderem Vermieter:innen mit mehr als 50 Wohnungen verpflichtet, einen bestimmten Anteil ihrer Neuvermietungen zu einem Preis zu vermieten, der 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Grünen wollen die **Bezirksämter im Kampf gegen den Mietwucher** stärken.
Auf Bundesebene wollen sie sich dafür einsetzen, dass den Ländern die **Einführung eines Mietendeckels** ermöglicht wird. Sie wollen die **Mietpreisbremse verbessern** und entfristen, Indexmieten verbieten und für Mieterhöhungen die **Kappungsgrenze absenken**.

Die Linke Alle gewerblichen Vermieter:innen, die mehr als 50 Wohnungen besitzen, sollen durch ein **„Sicher-Wohnen-Gesetz"** verpflichtet werden, einen steigenden Anteil davon an Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu vermieten. Jährlich könnten so etwa 17 000 Wohnungen bezahlbar vermietet werden.
Ein neues **„Landesamt für Mieter*innenschutz"** mit mindestens hundert Stellen ist als Kontrollinstanz für die Einhaltung sozialer Vermietungsregeln vorgesehen und verfolgt Mietwucher. Dort soll auch die Beantragung von Wohnberechtigungsscheinen zentral bearbeitet und ihre Vergabe insgesamt beschleunigt und entbürokratisiert werden. Gleiches gilt auch für das Wohngeld.

AfD Im Programm der AfD findet sich **keinerlei Form der Mietpreisbegrenzung**. Als „staatliche Überregulierung" lehnt sie das strikt ab. Die beste Mietpreisbremse sei ein **ausreichendes Wohnraumangebot**.
Ein Mietendeckel oder gar ein Mietenstopp würde potenzielle Investoren abschrecken und somit zu weniger Neubau führen, so Spitzenkandidatin Kristin Brinker.
Gegen hohe Mieten soll ein **Mietzuschuss** eingeführt werden – zusätzlich zum Wohngeld.

Nach Feststellung des Berliner Mietervereins (BMV) verstößt fast jeder zweite Mietvertrag gegen die Mietpreisbremse oder sogar gegen den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Der BMV setzt sich deshalb über die Expertenkommission Mietrecht dafür ein, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse sanktioniert werden und der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz praxistauglich umgestaltet wird. Zusammen mit Mietinitiativen und Bündnispartner:innen fordert der Berliner Mieterverein einen **bundesweiten Mietenstopp** und die Möglichkeit, dass Bundesländer vor Ort den Wohnungsmarkt – etwa über einen **Mietendeckel** – regulieren können. Für die bessere Verfolgung von Gesetzesverstößen sind die personelle **Stärkung der bezirklichen Wohnungsämter** sowie die geplante **Einführung eines Mietenkatasters** ein Schritt in die richtige Richtung, auch damit Mieter:innen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche mehr Rückendeckung haben.



Foto: Christian Muhrbeck

Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel 2021 für nichtig erklärte, wurde mehr und mehr die Forderung laut, einen bundesweiten Mietendeckel durch Bundesgesetz einzuführen

Autorinnen und Autoren dieses MieterMagazin Extra sind: Katharina Buri, Stefan Klein, Birgit Leiß, Carola Rönneburg, Jens Sethmann und Wibke Werner

Mehr Neubau zu bezahlbaren Mieten schaffen



CDU Die CDU stellt den Wohnungsbau in den Mittelpunkt ihrer Wohnungs- und Mietenpolitik. Nach ihrer Auffassung lässt sich die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt vor allem durch ein **größeres Wohnungsangebot** entschärfen. Deshalb setzt sie auf **schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren**, weniger Bürokratie, eine stärkere Förderung gemeinwohlorientierter Bauträger sowie **Anreize für private Investitionen**. Bis 2031 sollen 100 000 neue Wohnungen entstehen. Geplant sind unter anderem standardisierte Mehrfamilienhäuser, konsequenter angewandte **Baugebote**, des Weiteren eine **Erhöhung der Grundsteuer C** für Grundstücke, die nach Lage, Größe und Planungsrecht sofort bebaut werden könnten, es aber absichtlich nicht werden und die **Randbebauung des Tempelhofer Feldes** mit mehr als 20 000 Wohnungen. Beim Neubau zu bezahlbaren Mieten misst die CDU den landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie kirchlichen und anderen gemeinwohlorientierten Trägern eine wichtige Rolle zu. Der Bestand der landeseigenen Gesellschaften soll auf 500 000 Wohnungen wachsen. Für Genossenschaften sieht das CDU-Programm jährlich mindestens 1000 neue Wohnungen vor, davon rund 800 gefördert. **Zinsgünstige Kredite**, angepasste **Erbbaurechte** und **vereinfachte Förderbedingungen** sollen den Neubau insgesamt erleichtern.



Foto: Christian Muhrbeck

Über die Notwendigkeit des Baus neuer Wohnungen herrscht Einigkeit, beim Wo und Wie gehen die Meinungen auseinander

SPD Beim Neubau setzt die SPD auf **modulare Bauweisen** und den **Gebäudetyp E** – ein Konzept, das eine einfachere Ausstattung von Wohnungen zulässt. Die Partei geht davon aus, dass bis 2040 mindestens 230 000 neue Wohnungen benötigt werden. **100 000 Neubauwohnungen** sollen in der kommenden Legislatur entstehen, mehr als die Hälfte davon bei landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), Genossenschaften und „anderen gemeinwohlorientierten Unternehmen". Ein neues, ergänzendes **öffentliches Wohnungsbauprogramm** soll mehr Fertigstellungen ermöglichen und die LWU finanziell stärken. Landeseigene Flächen für den Wohnungsbau sollen vor allem über Erbbaurecht an Genossenschaften gehen, sofern diese ihre Bestände nachhaltig, dauerhaft und sozial bewirtschaften. Die Partei will **digitale Genehmigungsverfahren** voranbringen und erreichen, dass Bebauungspläne in längstens zwei Jahren bearbeitet werden. Das Tempelhofer Feld will sie nicht bebauen, „solang die bisherigen Flächen in Berlin ungenutzt sind".
Vorgesehen ist, den **Sozialwohnungsanteil im kooperativen Baulandmodul auf 50 Prozent zu erhöhen**. Sie will außerdem das sogenannte **Neuköllner Modell** praktizieren. Hier werden Abweichungen bei Bauvorhaben genehmigt, wenn dafür im Gegenzug Sozialwohnungen entstehen und soziale Infrastruktur mitfinanziert wird.
Neue Wohnungen sollen auf Brachen und flach bebauten Grundstücken entstehen, zum Beispiel über Supermärkten, außerdem durch den Umbau von Bürogebäuden. Die SPD plant die Wiedereinführung der **Grundsteuer C** als Instrument gegen den spekulativen Umgang mit unbebauten Flächen.

Die Grünen wollen den Wohnungsbau sowohl in den geplanten **neuen Stadtquartieren** als auch durch **Aufstockung, Dachausbau und Nachverdichtung** vorantreiben. „Unser Ziel ist der Erhalt grüner Innenhöfe und **unversiegelter Flächen"**, heißt es im Wahlprogramm. Stattdessen sollen „Baulücken, Brachen und überbreite Straßen" genutzt werden. „Berlin hat kein Flächenproblem, sondern ein Umsetzungsproblem", sagen die Grünen. Und: „Das Tempelhofer Feld ist für uns unverzichtbar. Wir lehnen jede Bebauung ab."
Die Grünen wollen gemeinwohlorientierten Trägern einen **besseren Zugang zu Baugrundstücken** bieten. Eine Fortschreibung der **kooperativen Baulandentwicklung sieht einen 50-Prozent-Anteil mietpreisgebundener Wohnungen** vor. Den **Umbau von Büros** in bezahlbaren Wohnraum wollen die Grünen mit einem Förderprogramm ankurbeln.

Die Linke Die Linke fordert ein **kommunales Wohnungsbauprogramm**: Die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erhalten jährlich bis zu **2 Milliarden Euro Eigenkapital für den Bau von 7500 kommunalen Wohnungen** pro Jahr. Diese Wohnungen bleiben dauerhaft bezahlbar, mit Mietpreisen zwischen 6 und 12 Euro pro Quadratmeter. Auch private Wohnungsbauunternehmen nimmt die Linke stärker in die Pflicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Genossenschaftsbeauftragter und der Zugang zu landeseigenen Grundstücken stärken die Genossenschaften.

AfD **Bezahlbaren Wohnraum schaffen durch Streichung von zu strengen Klimavorgaben:** Das Bauen müsse von „ideologischen Vorgaben" befreit werden, heißt es in dem von der AfD im Juli 2026 vorgelegten Posi-

tionspapier „Lösungen für die Berliner Wohnungskrise“. Angekündigt wird die **Abschaffung des Sozialen Wohnungsbaus**. Er sei zu teuer und zu bürokratisch. Die Partei bekennt sich zudem klar zur **Eigentumsförderung**. Wohneigentum schütze vor Altersarmut und stabilisiere Nachbarschaften. Damit sich mehr Menschen Eigentum leisten können, soll die Investitionsbank Berlin **den Eigentumswilligen Bürgschaften gewähren**. Außerdem soll für Ersterwerber die Grunderwerbsteuer abgeschafft werden. Mieter:innen von landeseigenen Wohnungen sollen ihre Wohnungen kaufen können.

[•] Neubau allein wird die Wohnungs- und Mietenkrise nicht lösen, weil – insbesondere wenn renditeorientierte private Investoren bauen – teure Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen, die sich die meisten Berliner:innen nicht leisten können. Zudem fließen diese Neubaumieten in den Mietspiegel ein und lassen das allgemeine Mietniveau ansteigen. Daher sollte stärker auf die Aktivierung der Potenziale im Bestand gesetzt werden. Hier bieten sich gemäßigte **Nachverdichtung, Dachgeschossausbauten**, aber auch die **Umnutzung leerstehender Büroflächen** an. Gut aufgestellte **Wohnungstauschprogramme** könnten zu einer besseren Ausnutzung vorhandener Wohnflächen dienen. Finger weg vom Tempelhofer Feld! Bevor sich Berlin für Jahrzehnte in eine Milliarden-Baustelle begibt und die Vernichtung wichtiger Freiflächen betreibt, sollten die Möglichkeiten im Bestand ausgeschöpft werden.

Landeseigene Wohnungsunternehmen stärken



Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen eine grundlegende bezahlbare Wohnungsversorgung der Berliner Bevölkerung gewährleisten, zeigen in der Praxis aber immer wieder große Defizite

CDU Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen finanziell gestärkt und ihre Kundenzentren wieder eröffnet werden. Die CDU will ihnen mehr Spielraum bei der Wohnungsvergabe einräumen, um den **Erhalt der sozialen Mischung** zu fördern. Gemeint ist ein Wechsel des besonderen Augenmerks von Transferhaushalten hin zu Starter- und Doppelverdiener-Haushalten, die so eine bessere Chance auf geförderten Wohnraum erhalten sollen. Für ältere Menschen, die in kleinere Wohnungen wechseln, soll innerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen die Nettokaltmiete pro Quadratmeter grundsätzlich nicht steigen. Bei Sozialwohnungen sind **regelmäßige Einkommensprüfungen** vorgesehen. Liegt das Einkommen dauerhaft über den Fördergrenzen, soll ein Mietzuschlag erhoben werden.



Foto: Christian Muhrbeck

SPD Aktuell halten die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) über 400 000 Wohnungen in ihrem Bestand. Vorgesehen ist eine **Verbesserung des geltenden Leistbarkeitsversprechens**: Mietende können den Antrag stellen, maximal 27 Prozent ihres Haushaltseinkommens für ihre Nettokaltmiete aufbringen zu müssen. Zukünftig soll dies für die Bruttokaltmiethöhe gelten.
Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen, zuletzt immer wieder in der Diskussion, sollen durch neue Regeln transparenter werden. Die Ombudsstelle, Anlaufpunkt für Mieter:innen, soll **Schlichtungsstelle** werden. Für das Landesprogramm Großwohnsiedlungen ist ein Ausbau vorgesehen. Wohnungen der landeseigenen sollen diskriminierungsfrei vergeben werden, unter anderem durch **anonymisierte Bewerbungsverfahren**.
Mieter:innen mit einem Wohnberechtigungsschein dürfen bislang ein Zimmer pro Haushaltsmitglied beziehen. Die SPD will Alleinerziehenden und ihren Kindern einen zusätzlichen gemeinsamen Raum zugestehen.

Die Grünen wollen den landeseigenen Wohnungsbestand „konsequent sozial ausrichten“. Bei ihren Neubau- und Modernisierungsaufgaben wird eine **gezielte Unterstützung der städtischen Wohnungsunternehmen** angekündigt. Gleichzeitig werden ihnen aber auch **verbindliche Gemeinwohlziele** vorgegeben. Mieter:innen sollen mehr **Mitentscheidungsrechte** bekommen. Die Grünen wollen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder einen **Mietendimmer einführen**, der Mieterhöhungen stark beschränkt. Für Einkommensschwache sollen die **Härtefallregelungen verbessert** werden. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit wollen die Grünen ein **Räumungsmoratorium** verhängen.
Eine **„Privatisierungsbremse“** in der Berliner Verfassung soll die kommunalen Wohnungen auf Dauer sichern, „denn die Wohnungen gehören uns Berliner:innen“.

Die Linke Die Linke möchte „innerhalb der ersten 100 Tage der neuen Regierung“ per Senatsbeschluss einen **Mietendeckel für die LWU** mit einem einjährigen Mietenstopp durchsetzen. Anschließend soll festgeschrieben werden, dass **Mieterhöhungen maximal ein Prozent jährlich** betragen dürfen. Mieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigen, können auf Antrag gesenkt werden.

Mieter:innen der LWU werden zudem über die Wohnwertmerkmale ihrer Wohnung informiert, um die Vergleichsmiete nach Mietspiegel leichter ermitteln zu können.
Das **Heizkosten-Contracting wird schnellstmöglich beendet** und die Preisgestaltung bei Tochterunternehmen wird überprüft. Die LWU werden zu Transparenz bei den **Betriebskostenabrechnungen** verpflichtet.

AfD Die Belegungspolitik der **landeseigenen Wohnungsunternehmen** soll grundlegend neu ausgerichtet werden. Die AfD kritisiert, dass Wohnungen vor allem an Flüchtlinge und Bürgergeldempfänger vermietet werden. Zwecks gerechter Verteilung hat die Partei ein **Punktesystem für Bewerber von öffentlichem Mietwohnraum** vorgeschlagen. Wer schon länger in Berlin lebt, soll bevorzugt werden, ebenso Angehörige sogenannter Schlüsselberufe wie Pflegekräfte oder Feuerwehrleute. Um Missbrauch zu verhindern, ist an die erneute **Einführung einer Fehlbelegungsabgabe** gedacht. Die Untervermietung von Sozialwohnungen soll generell verboten werden.

[•] Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind gemeinsam mit dem Großteil der Genossenschaften die letzten Garanten für bezahlbare Wohnungen. Durch die Kooperationsvereinbarung des Senats mit den LWU sind sie dem Auftrag einer sozialen Wohnraumversorgung verpflichtet. Eine **neue Kooperationsvereinbarung mit den LWU** muss diesem Auftrag wieder stärker gerecht werden. Mieterhöhungsspielräume müssen begrenzt und Angebotsmieten gedeckelt werden. Gleichzeitig müssen die LWU durch **Eigenkapitalzuschüsse und vergünstigte Grundstücksvergabe** in die Lage versetzt werden, günstige Wohnungen bereitzustellen. Die Landeseigenen sollten als Vorbild dienen, indem sie ihre Objekte transparent bewirtschaften, ansprechbar für ihre Mieter:innen sind und ihren Instandhaltungspflichten gewissenhaft nachkommen.

Marktverwerfungen stoppen



Für Druck und Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt sorgen die Nutzung von Wohnraum als Ferienquartier, möbliertes Wohnen auf Zeit, Umwandlung und Leerstand

CDU Wohnungsmarktverwerfungen will die CDU vor allem durch eine konsequentere **Bekämpfung der Zweckentfremdung** und eine bessere Ausstattung der Bezirke bekämpfen. Gegen Verwahrlosung, Überbelegung und illegale Zweckentfremdung sollen die Behörden **mehr Personal und zusätzliche rechtliche Instrumente** erhalten. Ein Ausbau des Milieuschutzes oder Maßnahmen gegen möblierte Vermietung werden dagegen nicht angekündigt.

SPD Leerstand, Kurzzeitvermietung, Ferienwohnungen: Wenn es nach der SPD geht, soll eine **Spezialeinheit Wohnraumschutz** beim Senat „Bezirke unterstützen und Verfahren beschleunigen". Dabei geht es in erster Linie um Ferienwohnungen, „hotelartig" möblierte Zimmer und überbelegte Räume.
Die SPD will den Zeitraum, in dem Neben- und Zweitwohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen, einschränken. Eigentümer sollen Leerstand melden müssen und eine **Leerstandssteuer** zahlen. Bebauungspläne, die unter anderem Mindestgrößen von Wohnungen vorschreiben, sollen den **Bau von Mikroappartements einschränken**. Die Partei hält am **Ausbau der Milieuschutzgebiete** fest.



Foto: Christian Muhrbeck

Die Grünen wollen das **Zweckentfremdungsverbot schärfen**. „Die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung werden wir weiter unterbinden", heißt es im Wahlprogramm. Bei Verstößen soll ein Mindestbußgeld von 50 000 Euro verhängt werden. Zur **Bekämpfung spekulativen Leerstandes** soll es nach sechs Monaten möglich sein, Wohnraum unter Zwangsverwaltung zu stellen und in letzter Konsequenz zu vergesellschaften. Die Grünen möchten den **Milieuschutz weiter ausbauen** und damit auch das **möblierte Wohnen auf Zeit unterbinden**.

Ein zentrales **Eigenbedarfskündigungskataster** soll illegale Kündigungen verhindern. Gegenüber dem Bund wollen sich die Berliner Grünen dafür einsetzen, dass Eigenbedarfskündigungen deutlich erschwert werden und dass das Berliner **Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen unbefristet** gelten darf.

Die Linke Die Linke möchte ein **Verbot von Ferienwohnungen in Wohnhäusern**. Die Bezirke sollen mit „digitalen Tools" unterstützt werden, illegale Angebote zu finden und zu ahnden. Außerdem plant sie, **spekulativen Leerstand aufzudecken und zu ahnden**. Dabei soll die „Stromzählermethode", bei der ein Wohnungsleerstand über Verbrauchsdaten bei den Energieversorgern ermittelt wird, zum Einsatz kommen.
Die Partei will außerdem Hausbesetzungen entkriminalisieren und einen **Abriss-Stopp** umsetzen. Den Umbau leerstehender Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum plant sie erheblich auszubauen.

Die Linke setzt sich für die **Ausweisung weiterer Milieuschutzgebiete**, etwa in Spandau, ein und hat dafür ein Bürgerbegehren gestartet.
Nach ihren Plänen soll die **Wohnungssuche** in **öffentliche Hand**, um die Macht kommerzieller Plattformen zu brechen.

AfD **Keine Eingriffsmöglichkeiten gegen spekulativen Leerstand oder den Missbrauch mit der möblierten Vermietung** will die AfD. Eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots sei unnötig. Den **Milieuschutz begrenzen** will man, weil er die Umwandlung in Eigentumswohnungen behindert.

[•] Solange täglich bezahlbare Wohnungen im Bestand verloren gehen, kann selbst bezahlbarer Neubau eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht bewirken. Ein **Schutz günstiger Wohnungen im Bestand** ist daher elementar.
Eindämmen muss man das Modell der möblierten Kurzzeitvermietung durch eine berlinweite Genehmigungspflicht (das heißt nicht nur wie bisher in Milieuschutzgebieten) und **Steuerungsmöglichkeiten der Bezirksämter**, denn es führt zu grotesken Mietpreisen und dem Verlust bezahlbarer Wohnungen. Leerstand muss systematisch erfasst und geahndet werden und sollte, wenn überhaupt, kürzer und unter strengeren Auflagen als bisher genehmigt werden. Bei Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot ist die Rückführung der Wohnungen in die reguläre Vermietung zu gewährleisten. Hierfür sollten die Bezirke endlich den **Einsatz von Treuhändern nutzen und Präzedenzfälle schaffen**.

Gemeinwohlorientierung der Wohnungsunternehmen



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Für Wohnungsunternehmen mit einer rein am Gewinn ausgerichteten wirtschaftlichen Orientierung ist die Frage einer Vergesellschaftung weiter auf dem Tisch

CDU Die CDU lehnt Vergesellschaftungen, Enteignungen und Zwangsverwaltungen ab. Stattdessen setzt sie auf **Investitionsanreize** sowie einen stärkeren gemeinwohlorientierten Wohnungssektor durch landeseigene Gesellschaften, Genossenschaften und andere soziale Träger. Ihr Programm sieht **keine allgemeine Sozialwohnungsquote** für private Bauvorhaben vor.

SPD Im Bund verfolgt die SPD das Ziel, einen **Mietendeckel über eine Länderöffnungsklausel** zu erreichen. In Berlin sollen Eigentümer:innen, die 50 oder mehr Wohneinheiten besitzen, zur Vergabe eines festgelegten Anteils davon an WBS-Inhaber:innen verpflichtet sein.
Zur Frage der Vergesellschaftung von großen Wohnungsbeständen äußerte sich die Partei im Wahlprogramm weder zustimmend noch ablehnend: Der Volksentscheid von 2021 zeige „für uns deutlich, dass eine Mehrheit der Berliner:innen die zügellose Abzocke großer, insbesondere börsennotierter Wohnungsunternehmen ablehnt." Steffen Krach teilte dem Magazin „Stern" allerdings Anfang August mit, er habe Enteignungen als Mittel der Wohnungspolitik immer abgelehnt.

Die Grünen wollen vor allem renditeorientierte Wohnungsunternehmen in die Pflicht nehmen. Vermieter:innen mit mehr als 50 Wohneinheiten sollen einen **bestimmten Anteil des Wohnungsbestands zu bezahlbaren Preisen** anbieten. Das Grünen-Konzept sieht nicht nur **Bußgelder bei Verstößen** vor, sondern auch das **Abschöpfen daraus entstandener Gewinne**. Großvermieter:innen, die wiederholt Regeln missachten, haben nach Ansicht der Grünen „auf Dauer nichts mehr auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu suchen" und sollen



gezwungen werden, ihre Wohnungen zu veräußern.
Von den Grünen wird der erfolgreiche Volksentscheid zur **Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne** unterstützt.

Die Linke Gegen „dreiste Vermieter" will die Linke „hart durchgreifen". Den im November 2024 eingeführten Mietwucher-Check haben der Partei zufolge 100 000 Berliner Haushalte genutzt, bei zwei Dritteln ist demnach die Miete zu hoch. Als Konsequenz plant die Partei, eine **Taskforce gegen illegale Mieten** und zu viel gezahlte Miete zu fordern. Für besonders schwere Fälle soll bei der Hauptabteilung für Wirtschaftskriminalität eine Schwerpunktabteilung für kriminelle Vermieter:innen eingerichtet werden.
Die Linke **unterstützt die Forderung nach Vergesellschaftung** von Wohnungsbeständen. Sie fordert schnellstmöglich ein Vergesellschaftungsgesetz und spricht davon, die Umsetzung dessen zu einer der „Top-Prioritäten" zu machen. Konkret wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine koordinie-

rende Abteilung für Vergesellschaftung eingerichtet, die unter anderem das Vergesellschaftungsgesetz ausarbeitet und Entschädigungsmodelle entwickelt.

AfD Die AfD ist **gegen die Vergesellschaftung**. Damit werde keine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen.

Wohnraumversorgung ist Daseinsvorsorge. Das Geschäft mit diesem existenziellen Gut darf nicht der maximalen Rendite dienen, sondern muss einen Beitrag an die Allgemeinheit beinhalten: **einen verpflichtenden Anteil von Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte**, den sichergestellten Rückfluss von Mieteinnahmen in die **Instandhaltungs- und Investitionsrücklage**, die Einrichtung von **Mieterbeiräten** und **Aufsichtsgremien** sowie die strikte **Einhaltung des Mietrechts**. Die Vergesellschaftung von Wohnraum muss möglich sein. **Marktzugangsbeschränkungen für Finanzmarktakteure** müssen diskutiert werden.

Lösungen für Probleme, die die Bezirke überfordern



Foto: Sabine Mittermeier

Um ihren Aufgaben nachzukommen, fehlen den Berliner Bezirken häufig die Mittel: Personal, Geld, technische Ausstattung

CDU Zur Lösung von Problemen, die die Bezirksämter überfordern, setzt die CDU auf **mehr Personal, Digitalisierung und schnellere Verwaltungsverfahren**. Genehmigungen sollen beschleunigt und **Verstöße gegen Miet- und Zweckentfremdungsrecht** konsequenter verfolgt werden. Hierfür soll die Mietpreisprüfstelle personell besser ausgestattet werden. Ihre Überlegungen beinhalten **kein Landesamt für Wohnungswesen**.

SPD Ein großes Problem in Berlin sind Schrottimmobilien und Geisterhäuser. Theoretisch können die Bezirke gegen Eigentümer:innen vorgehen, die ihre Häuser stark vernachlässigen oder, leergezogen, verfallen lassen. Sie können Instandhaltungsmaßnahmen beauftragen, die später von den Eigentümer:innen bezahlt werden müssen. Viele Bezirke scheuen das Risiko, in Vorlage zu gehen. Sie sollen deshalb **Geld aus einem Landesfonds** für solche Ersatzvornahmen erhalten. Bei 50 oder mehr Wohneinheiten wird die **Instandhaltungsrücklage** verpflichtend.

„Wir statten die Verwaltung so aus, dass sie in der Lage ist, schnell und effektiv zu reagieren, wo Missstände auftreten", heißt es im Wahlprogramm. Zur Unterstützung der Bezirke wollen die Grünen ein **Landesamt für Wohnungswesen** gründen. Die Partei möchte größere Vermieter:innen verpflichten, ausreichende **Instandhaltungsrücklagen** zu bilden – ansonsten sollen **Treuhänder:innen eine ordentliche Instandhaltung gewährleisten**. Grundsätzlich soll ein **Abrissverbot für Wohnraum** gelten. Um Transparenz zu schaffen, soll ein **Wohnungskataster** eingeführt werden, „denn es kann nicht sein, dass wir oft nicht wissen, wem welche Immobilien wirklich gehören".

Die Linke Geht es nach der Linken, gibt es für die Bezirke eine **Finanzierung für die Instandsetzung von lange leerstehenden „Geisterhäusern"**. Auf Bundesebene will man **gegen „Schrottimmobilien" vorgehen** und hat die Bundesregierung im Frühjahr 2026 aufgefordert, sich einen systematischen Überblick zu verschaffen und in der Baugesetzbuch-Novelle die Kommunen darin zu stärken, „Schrottimmobilien zum Wohle der Allgemeinheit nutzbar zu machen".



AfD Die Frage des Umgangs mit verwahrlosten und überbelegten „Problemhäusern" verknüpft die AfD mit „bandenmäßigem Sozialleistungsbetrug" und „organisierter Armutszuwanderung aus Südosteuropa". Als Gegenmaßnahme gegen Problemimmobilien fordert sie ein bundesweit einheitliches **Datenaustauschsystem zwischen verschiedenen Ämtern** und zum anderen ein Bundesprogramm **Problemimmobilien**, das mit Ankauf, Abriss oder Entmietung maroder Häuser Ordnung und Sicherheit wiederherstellen soll.

Die Bezirksämter spielen eine zentrale Rolle für die Durchsetzung der Steuerungsinstrumente auf dem Wohnungsmarkt. Sie verfolgen Mietpreisüberhöhungen, spüren schwerwiegende Wohnungsmängel sowie Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot auf und wachen über die Einhaltung der Vorgaben in sozialen Erhaltungsgebieten. Anstatt sie in ihren Aufgabenbereichen zu beschneiden, sollte die solide **personelle und finanzielle Ausstattung der Bezirke** gewährleistet sein und eine **gute Verzahnung zwischen Mietpreisprüfstelle, Senatsverwaltungen, Amtsgerichten und Staatsanwaltschaft** organisiert werden. Ein **Landesamt für Wohnungswesen** könnte diese Strukturen koordinieren.

Versorgung sozial Schwacher



CDU Bei der Versorgung sozial Benachteiligter will die CDU **Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine schneller verfügbar** machen und den Zugang durch digitalisierte Verfahren erleichtern. Wohnungslosigkeit soll durch den **Ausbau der Schuldner- und Sozialberatung** sowie schnellere Hilfen bei Mietschulden möglichst verhindert werden. Die Obdachlosenhilfe soll mit mehr **aufsuchender Sozialarbeit, niedrigschwelligen Unterkünften**, einem „Haus der Hilfe", einer besseren medizinischen Versorgung und zusätzlichen Angeboten für besonders schutzbedürftige Gruppen gestärkt werden. **Housing First** wird als möglicher Ansatz genannt. Für obdachlose EU-Bürger setzt die CDU verstärkt auf **Rückkehrprogramme** und Einschränkungen beim Zugang zu Sozialleistungen.

SPD Die gesundheitliche **Versorgung von Obdachlosen** und Geflüchteten will die SPD durch **medizinische Not- und Beratungsstellen** sichern und **mehr Tagesstätten für Wohnungslose** schaffen. Ein sogenanntes SozialWohnWerk soll für 2500 Wohnungen im geschützten Bereich sorgen. Das Wahlprogramm sieht **menschenwürdiges, dezentrales Wohnen für Geflüchtete** vor – Gemeinschaftsunterkünfte sollen schrittweise abgebaut werden.

Ziel der Grünen ist es, Geflüchtete mit eigenem Wohnraum zu versorgen. Wo dies nicht möglich ist, wollen sie weg von der Massenunterbringung und stattdessen **dezentrale, menschenwürdige Wohnformen für Geflüchtete** schaffen.
Die Grünen kündigen einen **Aktionsplan gegen Obdachlosigkeit** an und sie setzen auf das Konzept **Housing First**. Die landeseigenen Unternehmen sollen dafür mehr Wohnungen zur Verfügung stellen. Die Partei will **Diskriminierungen entgegentreten**, ebenso auch barrierefreie, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen schaffen und **Generationen-WGs** – auch für **queere Menschen** – fördern.

Die Linke Mit einer annähernden Verdopplung der Anzahl der Wohnungen auf 2500 hat die Linke den **Ausbau des Geschützten Wohnungsmarkts (GWM)** zum Ziel. Sie bekennt sich zum Prinzip **Housing First** – und möchte die Strategiekonferenz zur Wohnungslosenhilfe wieder verstetigen. Vermieter:innen mit mehr als 1000 Wohneinheiten sollen zehn Prozent als **bezahlbare Wohnungen an Menschen in besonderen Wohnungsnotlagen** vergeben: Menschen in Wohnungslosenunterkünften, Frauenhäusern etc. Monitorings bei den LWU machen künftig ungleiche Vergabepraktiken sichtbar. Für Geflüchtete fordert die Linke Zugang zu Wohnungen anstelle von „inhumanen, isolierten Massenunterkünften". Dafür braucht es aus ihrer Sicht **mehr mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen** für wohnungslose Menschen, „zu denen auch viele Geflüchtete gehören". Zudem sieht die Linke eine stadtweite Ausweitung von Fachberatungsstellen zur Unterstützung der Wohnungssuche für Geflüchtete vor.

AfD Im AfD-Programm finden sich **keine Überlegungen zur Versorgung sozial benachteiligter Gruppen.** Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen arbeitende Einheimische. Zu viele städtische Wohnungen würden über die soziale Wohnhilfe als Trägerwohnungen oder für besondere Bedarfsgruppen belegt. Eine verbindliche Sozialwohnungsquote für private Vermieter wird abgelehnt.

Der Geschützte Wohnungsmarkt (GWM) stellt Wohnraum für Menschen bereit, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht sind. Das jährliche GWM-Kontingent von 1350 Wohnungen wurde seit der letzten inhaltlichen Reform im Jahr 2000 nicht mehr angehoben, obwohl die Zahl wohnungsloser Menschen in Berlin drastisch gestiegen ist. Die Zustände in Sammelunterkünften für Geflüchtete sind vielerorts inakzeptabel – und auch etliche Notunterkünfte für obdachlose Menschen befinden sich in einem teils katastrophalen Zustand. Gleichzeitig rufen einige private Betreiber solcher Unterkünfte Kosten in völlig unangemessener Höhe für die Unterbringung auf und schlagen damit Profit aus der Not. Das muss ein Ende haben. Der GWM und die Housing-First-Initiative müssen gestärkt werden: Das **Wohnungskontingent an vermittelbaren Wohnungen muss erhöht und die Mittel für die soziale Arbeit ausgeweitet** werden.



Foto: Nils Richter

Trotz der vielen im Straßenland sichtbaren Notquartiere, findet Wohnungslosigkeit – davon betroffen auch viele Geflüchtete – zum größten Teil unterhalb des Radars von Politik und Öffentlichkeit statt

Klimaresilienz stärken



CDU Den klimatischen Herausforderungen will die CDU mit einem **technologieoffenen Ansatz** begegnen. Im Mittelpunkt stehen **Ausbau und Dekarbonisierung der Fernwärme**, die Nutzung von Geothermie sowie der weitere Betrieb des Gasnetzes. Staatliche Festlegungen auf einzelne Heiztechnologien lehnt sie ab. Ziel sei eine klimafreundliche Wärmeversorgung, die zugleich **Versorgungssicherheit** und **bezahlbare Betriebs- und Heizkosten** gewährleistet.

SPD Bei der Wärmeplanung liegt die SPD-**Priorität auf Fernwärme**. Das Netz der landeseigenen BEW (Berliner Energie und Wärme) soll wachsen. Dezentrale und genossenschaftliche Wärmenetze will die Partei mit Darlehen fördern und dafür Bundesmittel einfordern. Daneben hat die Partei auch Wasserstoff im Blick, der allerdings nicht für die Energieversorgung im Bereich der Wohnungen eingesetzt wird. Eine **staatliche Förderung für die Umstellung auf umweltfreundlichere Technik** benennt das SPD-Programm ebenfalls.

Die Grünen Berlin soll den Grünen zufolge ein „Vorbild für konsequenten und sozial gerechten Klimaschutz" werden. Zur Steigerung der Energieeffizienz soll die **Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude Vorrang** haben. „Dadurch sollen Mietende vor fossilen Kostenfallen geschützt werden", so das Grünen-Programm.
Zur Anpassung an den Klimawandel wollen die Grünen die Stadt **auf Hitzeperioden und Starkregen einstellen**. Sie möchten Berlin zu einer grünen Schwammstadt machen und Wasser nachhaltig nutzen. Bei Neubau und Sanierung sollen **ökologische Baustoffe** zum Einsatz kommen.

Die Linke Die Linke setzt sich dafür ein, beim Neubau einen **Mindestanteil an Grünflächen** festzulegen und zugunsten einer „sozial-ökologischen Nutzung im Sinne einer klimaresilienten Stadt" die **autogerechte Stadt zurückzubauen**. Auch die Energieversorgung plant sie, resilienter zu gestalten – etwa durch den **Ausbau von Solarenergie und Windkraftanlagen in Industriegebieten**. Die Wärmewende soll durch den **Ausbau von Fern- und Nahwärmenetzen** gelingen. Die Partei fordert, die energetische Sanierung sozialverträglich umzusetzen, beispielsweise, indem zuschussbasierte Förderprogramme ausgebaut werden. Zudem sieht sie einen **verbindlichen Hitzeschutzplan** und baulichen Hitzeschutz vor. Neben der Umsetzung des **Klimaanpassungsgesetzes**, das eine Million Straßenbäume bis 2040 vorsieht, möchte sie mehr Grüninseln schaffen.



In Zeiten des Klimawandels erfordert das Wohnen und Leben, besonders in der Stadt, schnelle und wirksame Anpassungsmaßnahmen

Foto: pa/Jochen Tack

AfD Nach Überzeugung der AfD ist die energetische Gebäudesanierung überflüssig. „Berlin braucht **keine Klimavorgaben**", heißt es im Programm. Explodierende Energiepreise und teure energetische Sanierungen würden Miete und Nebenkosten in die Höhe treiben.
Die AfD fordert die **Abschaffung von Energiewendegesetz und CO_2-Abgabe**.

Die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand wird durch das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) des Bundes gefährdet, denn es erlaubt weiterhin den Einbau von Gas- und Öl-Heizungen. Berlin sollte sich als Vorreiterin der Wärmewende verstehen und die **energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands fordern und fördern**: Landeseigene Unternehmen sollten **keine fossilen Heizsysteme** einbauen. **Für die Gebäudemodernisierung** müssen **ausreichende Fördermittel** bereitgestellt werden. Im Rahmen der Wärmeplanung darf der Fokus nicht allein auf der Versorgung mit Fernwärme liegen, sondern es müssen auch **quartiersbezogene, effiziente Nahwärme-Konzepte** berücksichtigt werden. Berlin hat sich mit dem neuen Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) und großen Investitionssummen ambitionierte Ziele gesetzt, kürzt aber gleichzeitig bei den konkreten Förderprogrammen, die Klimaanpassung vor Ort umsetzen könnten. Das ist nicht konsequent und muss verändert werden.

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Einwendungsausschlussfrist

Die Regelungen über den Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB finden grundsätzlich auch in dem Fall Anwendung, dass der Mieter geltend macht, der Vermieter habe den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entgegen § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB nicht beachtet.
BGH vom 20.5.2026 – VIII ZR 6/24 –
➔ Langfassung im Internet

Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung muss der Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach deren Zugang gegenüber dem Vermieter erheben. Nach Ablauf dieser Frist ist er mit seinen Einwendungen ausgeschlossen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Das ergibt sich aus § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB.
In der mietrechtlichen Literatur und von der untergerichtlichen Rechtsprechung wurde teilweise die Ansicht vertreten, dass der (Un-)Wirtschaftlichkeitseinwand des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung nicht der Einwendungsfrist unterliegt. Der Mieter wende sich bei genauer Betrachtung nämlich nicht gegen die Abrechnung als solche, diese ist und bleibt formal und inhaltlich richtig. Vielmehr mache er einen Schadensersatzanspruch aufgrund einer im Vorfeld eingetretenen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht geltend. Deshalb könnten Mieter den Unwirtschaftlichkeitseinwand auch noch nach Ablauf der einjährigen Einwendungsausschlussfrist erheben.
Dieser Ansicht ist der BGH nun entgegengetreten:
Es ergäben sich weder aus dem Wortlaut des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB noch aus dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift Hinweise auf eine Beschränkung des Einwendungsausschlusses. Die Bestimmung stelle im Interesse der Ausgewogenheit (BT-Drucks. 14/5663, S. 79) dem Nachforderungsausschluss für den Vermieter (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) einen Einwendungsausschluss für den Mieter gegenüber. Damit solle erreicht werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche bestehe (BT-Drucks. 14/5663, aaO).
Die insoweit beabsichtigte Befriedungsfunktion gebiete es, auch den Einwand des Mieters, die Betriebskostenabrechnung enthalte Kosten, die bei Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes durch den Vermieter (teilweise) nicht entstanden wären, als Einwendung im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB anzusehen. Denn wenn der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gegenüber einer Nachforderung des Vermieters im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB auch noch nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend machen könnte, wäre die Befriedungsfunktion nicht umfassend gewährleistet.
Diesem Verständnis stehe auch nicht entgegen, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz eine Nebenpflicht des Vermieters begründe, deren Verletzung zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führe. Zwar habe diese rechtliche Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots zur Folge, dass der Mieter in der Sache einen Gegenanspruch und damit keine (rechtshindernde oder rechtsvernichtende) Einwendung im engeren Sinne erhebe. Die vom Gesetzgeber bezweckte Befriedungsfunktion gebiete es jedoch, den Begriff der Einwendungen in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB weit auszulegen und folglich auch die vorgenannte mieterseitige „Verteidigung“ als Einwendung im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB anzusehen.
Offen gelassen hat der BGH die noch umstrittene Frage, ob die Einhaltung der Einwendungsausschlussfrist im Prozess vom Gericht unabhängig davon, ob der Vermieter sich auf den Einwendungsausschluss beruft, stets bereits dann zu prüfen wäre, wenn sich auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts hinreichende Anhaltspunkte für ein Eingreifen des Einwendungsausschlusses ergäben, oder ob sich der Vermieter auf die Versäumung der mieterseitigen Einwendungsausschlussfrist berufen müsse, damit das Gericht dies berücksichtigt.

Grundsteuerumlage

Zur Bedeutung der Einlegung von Rechtsbehelfen des Vermieters gegen einen Grundsteuerbescheid im Hinblick auf die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB.
BGH vom 20.5.2026 – VIII ZR 6/24 –
➔ Langfassung im Internet

Da der Vermieterin lediglich Grundsteuerbescheide für die zuvor noch unbebauten Grundstücke vorlagen, wies sie in der Betriebskostenabrechnung 2017 einen „Abschlag“ auf die Grundsteuer aus und behielt sich in der Abrechnung ausdrücklich eine Nachberechnung der Grundsteuer vor. Ende April 2020 ging der Vermieterin der geänderte Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 für das Jahr 2017 zu. Gegen die diesem zugrunde liegenden Bescheide über die Feststellung des Einheitswerts und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags legte die Vermieterin Einspruch ein. Der daraufhin geänderte Grundsteuerbescheid erging am 27. Oktober 2020. Bereits zuvor, nämlich mit Schreiben

vom 25. August 2020, hatte die Vermieterin den Mietern die Abrechnung über die Grundsteuer für 2017 übersandt. Im Prozess wurde u.a. darüber gestritten, ob die Vermieterin die Abrechnungsfrist eingehalten hatte.
Nach der Rechtsprechung des BGH hat der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Er ist im Regelfall gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.
Das Landgericht ist davon ausgegangen, die Vermieterin hätte ihre Nachforderung wegen der gegen sie festgesetzten Grundsteuer nach diesem Maßstab spätestens bis Ende Juli 2020 gegenüber den Mietern geltend machen müssen; die Mitteilung an die Mieter erst Ende August 2020 sei als – aus von ihr zu vertretenden Gründen – verspätet anzusehen.
Das sah der BGH anders:
Der der Vermieterin Ende April zugegangene Grundsteuerbescheid vom 21. April 2020 habe das Abrechnungshindernis jedenfalls deshalb nicht ausgeräumt, weil die Vermieterin gegen den dem Grundsteuerbescheid zugrunde liegenden Bescheid über die Festsetzung des Steuermessbetrags sowie gegen den diesem Steuermessbescheid wiederum zugrunde liegenden Bescheid über die Feststellung des Einheitswerts Einspruch eingelegt hatte. Mit Blick darauf, dass der Grundsteuerbescheid nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO grundsätzlich zu ändern sei, wenn der ihm zugrunde liegende Steuermessbescheid geändert werde, was wiederum regelmäßig dann zu geschehen habe, wenn der jenem zugrunde liegende Einheitswertbescheid geändert werde, lag ein Abrechnungshindernis hier jedenfalls so lange vor, bis die Vermieterin Kenntnis darüber erlangt habe, ob und inwieweit der Grundsteuerbescheid infolge der von ihr erhobenen Einsprüche geändert wird. Das sei hier letztlich erst der Fall gewesen, als der Vermieterin der geänderte Grundsteuerbescheid vom 27. Oktober 2020 zuging.
Somit konnte die Vermieterin eine inhaltliche Änderung (auch) des Grundsteuerbescheids bis zur Entscheidung über ihre Einsprüche (§ 367 Abs. 2 Satz 3 AO) nicht ausschließen und war deshalb nicht gehalten, vor diesem Zeitpunkt eine – dann erneut unter Vorbehalt stehende – Abrechnung gegenüber den Mietern vorzunehmen.
Auch der Umstand, dass die Vermieterin die (endgültige) Abrechnung der Grundsteuer gegenüber den Mietern bereits im August 2020 und damit vor Bekanntgabe des Änderungsbescheids vom 27. Oktober 2020 vorgenommen habe, rechtfertige im Ergebnis keine andere Würdigung. Denn die Vermieterin habe dieses Vorgehen – nachvollziehbar – damit erklärt, dass sie nach einer Erörterung zwischen der ihrerseits beauftragten Steuerberatungsgesellschaft und dem Finanzamt (§ 364a AO) Anfang August 2020 die Nachricht erhalten habe, nach Prüfung der Bescheide könne nunmehr die Umlage auf die Mieter erfolgen.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB) ist nicht schon dann verletzt, wenn der Vermieter vor der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegt, keine Vergleichsangebote einholt.
Vielmehr ist zunächst entscheidend, dass der Vermieter die fraglichen Leistungen zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt hat und deshalb das Einholen von Vergleichsangeboten auch zu einer Kosteneinsparung geführt hätte.
BGH vom 20.5.2026 – VIII ZR 6/24 –
Langfassung im Internet

Die Vermieterin hatte für die Wirtschaftseinheit einen umfassenden „Vertrag für technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement“ (im Folgenden: TGM-Vertrag) mit einem Dienstleister abgeschlossen. Einen Teil der daraus resultierenden Kosten legte sie über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter um. Die Mieter beanstandeten die Abrechnungen. Sie machten geltend, die Vermieterin habe gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen, weil sie vor Abschluss des Vertrags keine Vergleichsangebote anderer Dienstleister eingeholt habe.
Das Landgericht folgte der mieterseitigen Argumentation weitgehend.
Der BGH sah das anders:
Nach ständiger BGH-Rechtsprechung bezeichne der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB) die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Nebenpflicht komme insbesondere in Betracht, wenn der Vermieter bei der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können, nicht auf angemessene oder günstige Angebote zurückgreife. Habe der Vermieter eine solche objektiv unwirtschaftliche – zu vermeidbaren Kosten führende – Disposition getroffen, könne er sich gegebenenfalls entlasten (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB), wenn er die ihm zumutbaren Anstrengungen unternommen habe, einen preisgünstigen Anbieter zu finden.
Diese Maßstäbe habe das Landgericht bei der Bejahung einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes durch die Vermieterin nicht hinreichend beachtet.
Das Berufungsgericht habe einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz allein aufgrund der Feststellung bejaht, dass die Vermieterin vor dem Abschluss des TGM-Vertrags keine Vergleichsangebote von anderen Dienstleistern über das Gesamtpaket der mit diesem Vertrag in Auftrag gegebenen Leistungen eingeholt habe, obwohl sie verpflichtet gewesen sei, sich einen sorgfältigen Marktüberblick zu verschaffen.
Damit habe das Berufungsgericht verkannt, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht schon dann verletzt sei, wenn der Vermieter sich vor der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf

den Mieter umlegt, keinen ausreichenden Marktüberblick verschaffe. Vielmehr sei zunächst entscheidend, dass der Vermieter die fraglichen Leistungen zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt habe und deshalb das Einholen von Vergleichsangeboten auch zu einer Kosteneinsparung geführt hätte.
Erst wenn eine Beauftragung zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen feststehe, könne es auf die Frage ankommen, ob er die ihm zumutbaren Anstrengungen unternommen habe, einen preisgünstigen Anbieter zu finden. Erst in einem solchen Fall sei dann von Bedeutung, ob, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis der Vermieter vor Abschluss des fraglichen Dienstleistungsvertrags Vergleichsangebote eingeholt habe.
Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs trage der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters. Grundsätzlich treffe den Vermieter insoweit auch nicht eine sekundäre Darlegungslast, die ihn zur näheren Darlegung der für die Wirtschaftlichkeit erheblichen Tatsachen, etwa eines Preisvergleichs, verpflichten würde.
Danach sei es im Streitfall Sache der Mieter, darzulegen, dass die Vermieterin diejenigen abgerechneten Leistungen, deren Erbringung sie der GmbH übertragen hat, zu günstigeren Preisen hätte beauftragen können. Etwas anderes gelte hier auch nicht mit Blick darauf, dass der TGM-Vertrag ein umfangreiches Gesamtpaket an Dienstleistungen umfasse. Denn auch in einem solchen Fall sei es dem Mieter – anhand der ihm zustehenden Belegeinsicht – grundsätzlich möglich und zumutbar, sich einen Überblick über die Angemessenheit der dem Vermieter auf der Grundlage eines solchen Vertrags in Rechnung gestellten und auf den Mieter umgelegten Kosten zu verschaffen.
Der Mieter könne auch in einer solchen Konstellation mithilfe einer Recherche im Internet oder einer Datensammlung des örtlichen Mietervereins – gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsberaters – überschlägig abschätzen, ob und in welchem Umfang Preisnachlässe bei der Vergabe eines mit dem jeweils in Rede stehenden Gesamtleistungspaket vergleichbaren Auftragsumfangs marktüblich seien.
Hier sei es auch nicht gerechtfertigt, von der Vermieterin nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast Vortrag zu den für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots erheblichen Tatsachen – beispielsweise in Form der Darlegung von Preisvergleichen – zu verlangen. Zwar sei es zutreffend, dass die Grundsätze der sekundären Darlegungslast nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs Anwendung finden, wenn der an sich Darlegungsbelastete außerhalb des für seinen Anspruch erheblichen Geschehensablaufs steht, der Gegner (hier: Vermieterin) aber alle erheblichen Tatsachen kenne und ihm nähere Angaben zumutbar seien. Bei den „internen Details der Beauftragung" der GmbH durch die Vermieterin, „die gerade preisgestaltend sein dürften", handele es sich aber nicht um einen für den Anspruch des Mieters erheblichen Geschehensablauf. Um die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots überprüfen zu können, bedürfe es hier nämlich ausschließlich eines Vergleichs der zwischen der Vermieterin und der GmbH vereinbarten Preise mit den marktüblichen Preisen für die entsprechenden Dienstleistungen, nicht jedoch einer Kenntnis darüber, welche Kalkulationen oder sonstigen Erwägungen der in dem TGM-Vertrag enthaltenen Preisvereinbarung zugrunde liegen. Auch bei der „Marktlage" handele es sich nicht um ein Merkmal, über das sich lediglich die Vermieterin, nicht aber die Mieter Kenntnis verschaffen könnten.
Anmerkung:
An der Beweislast scheitern die meisten Einwände der Unwirtschaftlichkeit. Die Entscheidung des BGH ist insoweit etwas „blauäugig". Mieter kommen nur äußerst selten an Kostenangebote von Mitbewerbern. Bei vielen Dienstleistungen (Versicherungsverträge!) ist ein Marktüberblick nur möglich, wenn man das Glück hat, einen „Insider" befragen zu können. Zu wünschen wäre, dass der Gesetzgeber die vom BGH verworfene Beweisführung durch Bezugnahme auf den regionalen Betriebskostenspiegel ermöglicht.

Umstellung auf Wärmecontracting

1. Auf die seitens des Vermieters von Wohnraum vorgenommene Umstellung der Wärmeversorgung von durch den Mieter betriebenen Einzelöfen auf die eigenständig gewerbliche Lieferung der Wärme durch einen Wärmelieferanten findet die Vorschrift des § 556c BGB über die Umlage der Kosten einer solchen Lieferung als Betriebskosten auf die Mieter weder unmittelbare noch entsprechende Anwendung.
2. Kündigt der Vermieter die Umstellung auf eine zentrale Wärmelieferung und die Erhebung von Heizkostenvorauszahlungen an, kann in der vorbehaltlosen Zahlung dieser Vorauszahlungen durch den Mieter eine stillschweigende Vereinbarung über die Umlage von Wärmekosten liegen. Ob sich diese Zustimmung nur auf die reinen Betriebskosten einer Eigenversorgung (§ 7 Abs. 2 HeizkostenVO) oder auf die vollen Contracting-Kosten (§ 7 Abs. 4 HeizkostenVO) erstreckt, erfordert eine Auslegung der wechselseitigen Erklärungen im Einzelfall.
BGH vom 20.5.2026 – VIII ZR 46/25 –
Langfassung im Internet

Die Wohnung war bis 2015 mit elektrischen Nachtspeicheröfen und Warmwasserboilern ausgestattet, die von den Mietern selbst betrieben wurden. Die Mietverträge sahen keine Umlage von Heizkosten als Betriebskosten vor – die Mieter zahlten ihren Strom für die Heizung selbst.
Im Jahr 2013 schloss die Vermieterin mit einem Wärmelieferanten einen Vertrag über die Versorgung des Gebäudes mittels einer neuen Zentralheizungsanlage (Wärmecontracting). Die Anlage blieb im Eigentum des Wärmelieferanten. Im Juni 2015 teilte die Hausverwaltung den Mietern mit, „sie seien an die neue zentrale Heizungsversorgung der Wärmelieferantin angeschlossen. Die künftigen Nebenkostenabrechnungen enthielten dann auch die Kosten für die Heizung, so dass für die vom Beklagten genutzten Wohnungen monatlich mit Wirkung ab dem 1. August 2015 eine Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 71 Euro zuzüglich zur bisherigen Miete zu leisten sei."

Die Mieter wurden aufgefordert, monatliche Heizkostenvorauszahlungen zu leisten, was diese auch taten.
Nach Abrechnung der Betriebskosten für die Jahre 2017 bis 2020 forderte die Vermieterin Nachzahlungen für die vollständigen Wärmelieferungskosten einschließlich sämtlicher Contracting-Kosten. Die Mieter zahlten nicht, woraufhin die Vermieterin Klage erhob.
Im Prozess unstreitig war es, dass bei erstmaliger Umstellung von Einzelheizung (Ofenheizung, Nachtspeicherheizung usw.) auf Zentralheizung dies auch durch gewerbliche Wärmelieferung (Wärmecontracting) erfolgen kann (BGH v. 16.7.2003 – VIII ZR 286/02 –).
Daher ging es vor allem um die Frage, ob die Mieter die Heizkosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO oder die höheren Kosten der Wärmelieferung nach § 7 Abs.4 HeizkostenVO zu zahlen haben. Im Durchschnitt liegen die Kosten der Wärmelieferung gemäß Abs. 4 um 2,00 Euro/m² höher als die reinen Heizkosten nach Abs. 2. Denn anders als bei einer Abrechnung nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO sind bei § 7 Abs. 4 HeizkostenVO auch kalkulatorische Kosten für Instandhaltungen, Abschreibungen, Kapital und Gewinn enthalten.
Die Ausgangsfrage wäre leicht zu beantworten, wenn auf den vorliegenden Fall die Vorschrift des § 556 c BGB Anwendung finden würde: Dann hätten die Mieter die Wärmelieferungskosten zu tragen. § 556 c BGB ordnet nämlich von Gesetzeswegen an, dass Mieter – unter bestimmten Voraussetzungen – die Wärmelieferungskosten schulden, wenn die Beheizung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis umgestellt wird.
Dieser Überlegung erteilt der BGH aber eine klare Absage: § 556 c BGB sei weder direkt noch analog auf den vorliegenden Fall anwendbar.
§ 556 c BGB hat drei Tatbestandsmerkmale: 1. der Mieter muss die Kosten für Wärme/Warmwasser tragen; 2. der Vermieter versorgte seine Mieter bislang durch Eigenversorgung; 3. der Vermieter wechselt von dieser Eigenversorgung in eine Wärmelieferung durch Dritte, in der Regel durch einen Contractor.
Im vorliegenden Fall fehle die 2. Voraussetzung. Die Mieter betrieben ihre Einzelöfen selbst und trugen die Stromkosten direkt – eine Betriebskostenumlage für Wärme existierte nicht. Deshalb scheide eine direkte Anwendung des § 556 c BGB aus.
Für eine analoge Anwendung der Vorschrift auf die hier erfolgte Umstellung von einer Selbstversorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser auf eine gewerbliche Wärmelieferung durch einen Wärmelieferanten fehle es an der dafür erforderlichen planwidrigen Regelungslücke. Weder der Gesetzeshistorie noch den Gesetzesmaterialien des § 556 c BGB lasse sich mit der gebotenen Sicherheit entnehmen, dass der Gesetzgeber über den dort geregelten Fall der Umstellung von der Eigenversorgung durch den Vermieter auf eine Wärmelieferung hinaus auch sonstige Umstellungen auf eine solche Wärmelieferung regeln wollte, soweit die Mieter bereits zuvor die Wärmekosten – wenn auch nicht als Betriebskosten – zu tragen hatten.
Der Gesetzgeber habe vielmehr selbst ausdrücklich darauf hingewiesen, § 556 c Abs. 1 BGB stelle klar, dass die Regelung auf Fallgestaltungen anwendbar sein solle, bei denen die Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) vom Mieter „als Betriebskosten“ zu tragen seien. Dementsprechend habe er auch im Wortlaut des § 556 c Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich an eine bereits vor Umstellung der Versorgung bestehende Betriebskostentragungspflicht des Mieters angeknüpft. Dem Gesetzgeber sei bewusst gewesen, dass die geschaffene Regelung somit zwar nicht alle Fälle der Umstellung auf eine Wärmelieferung im laufenden Mietverhältnis, aber den weit überwiegenden Teil erfasse.
Einen Anspruch auf Zahlung der Wärmelieferungskosten könne der Vermieter daher nicht aus dem Gesetz, sondern nur aus einer mietvertraglichen Vereinbarung herleiten.
Im Ausgangspunkt sei anerkannt, dass sich eine Vereinbarung über die Umlagefähigkeit neu für eine Wohnung anfallender Betriebskosten im Wege ergänzender Vertragsauslegung ergeben könne, wenn die neuen Betriebskosten auf eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme zurückgingen.
Eine solche (stillschweigende) Vereinbarung sei im Verhalten der Parteien nach der Modernisierung zu sehen.
Denn die Mieter hätten nach der im Juni 2015 erfolgten Mitteilung der Hausverwaltung über den Anschluss an die neue zentrale Heizungsversorgung und die nunmehr in den Nebenkostenabrechnungen enthaltenen „Heizungskosten“ die von der Hausverwaltung geforderten Heizkostenvorauszahlungen erbracht.
Wegen der Einigung über die „Heizungskosten“ könne die Vermieterin jedenfalls Zahlung des Anteils der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin verlangen, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch die Vermieterin gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO angefallen wäre.
Der BGH konnte aber aufgrund der bislang vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen, ob die Mieter das Schreiben der Hausverwaltung dahingehend verstehen mussten, dass die Vermieterin nicht nur den Anteil der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch den Vermieter nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO angefallen wäre, sondern die gesamten Kosten nach § 7 Abs. 4 HeizkostenVO einschließlich der kalkulatorischen Kosten auf die Mieter umlegen wollte, und ob diese durch die Aufnahme der monatlichen Vorauszahlungen das darin liegende Angebot zur Änderung der Mietverträge angenommen haben. Insofern bedarf es weiterer Feststellungen seitens des Berufungsgerichts.

Anmerkung:

Ohne die kommende Entscheidung des Berufungsgerichts vorwegnehmen zu wollen oder zu können, sei hier eine Prognose abgegeben: Im Schreiben der Hausverwaltung wird einerseits von der „Wärmelieferantin“ gesprochen, andererseits vom „Einbau der zentralen Heizungsversorgung“. Das eine spricht für eine Fremdleistung, das andere für eine Eigenleistung des Vermieters. Diese Unklarheit sollte zu Lasten des Vermieters gehen, womit die Mieter nur die Heizkosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO zu tragen hätten.

BERATUNGSZENTREN
DES BERLINER MIETERVEREINS

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:
AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!

Beratungszentrum
Müllerstraße

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

Beratungszentrum
Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum
Altstadt Spandau

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



Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
Zugang im EG rollstuhlgerecht
Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum
Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße
Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
U 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
Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85
Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
U S Frankfurter Allee
U Samariterstraße
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)
U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße
Akutberatung vormittags:
Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr
nachmittags: Mo, Mi, Do 16-18 Uhr | Di 17-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum
Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden, zwischen Lenau- und Pflügerstraße)
Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Hermannplatz (600 m)
U Schönleinstaße (350 m)
Akutberatung vormittags:
Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr
nachmittags: Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr
Achtung: Im Beratungszentrum Hobrechtstraße findet freitags von 13 bis 15 Uhr bis auf weiteres keine Akutberatung statt!

Beratungszentrum
Bahnhofstraße Köpenick

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204
Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.
☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):
Mo, Di, Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

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
S Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf
Mo 17-19 Uhr
Kieztreff,
Marzahner Promenade 38
S 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)
S Wittenau (1000 m Fußweg)

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:
☎ 030-22626-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: **mein.berliner-mieterverein.de**

MIETERMAGAZIN ONLINE

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

Di 17-19 Uhr:
Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:
Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
Beratung nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

BERATUNG ZU SOZIAL-RECHT UND MIETE

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und 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 - 226 26-187 ist ein Anrufbeantworter geschaltet, wir rufen Sie zurück.
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

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

- **Wilmersdorf/Schöneberg**
Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

- **Hellersdorf**
Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-294 31 07 oder
☎ 0178 / 780 07 80

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209 89 2 65 oder
☎ 0163 / 826 69 44

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler
in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

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

NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 173-38 60
- **Betriebskostenspiegel**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/
- **Energiesparberatung**
des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78 79 00 60
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
www.berlin.de/umwelt/themen/laerm
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 059
www.hilfelotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html
Ambulante Dienste/GEBEWO
☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
- **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

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 Sie kommen.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf
Bezirksleitung: Niklas Hildebrandt, Raphael Thieme, Frau E. M.
Kontakt: mitmachen-chawi@berliner-mieterverein.de
- 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
Kontakt: mitmachen-lichtenberg@berliner-mieterverein.de
- 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

Mitte
Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Michaela Steiner
Kontakt über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV oder Kontakt: mitmachen-mitte@berliner-mieterverein.de

Neukölln
Bezirksleitung: Leonard Haas, Tobias Becker, Britta Grell
Kontakt: mitmachen-neukoelln@berliner-mieterverein.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
Kontakt: mitmachen-pankow@berliner-mieterverein.de
- Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a
- Kiezcafé, siehe Seite 5.

Reinickendorf
Bezirksleitung: Nils Baumann, Marie Schmidt, Mauricio Graubner
- Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am zweiten Mittwoch eines Monats von ca. 19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf. Wittenau

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

Steglitz-Zehlendorf
Bezirksleitung: Carsten Wenzlaff, Barbara von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg
Bezirksleitung: Manuel Katzer, Sigrid Dahm, Franziska Schulte
Kontakt: mitmachen-ts@berliner-mieterverein.de
- Aktiventreffen (in aller Regel am 2. Mittwoch im Monat 18 bis 20 Uhr), Geschäftsstelle des BMV, Spichernstr. 1, 10777 Berlin

Treptow-Köpenick
Bezirksleitung: Sindy Krahl, Ilona Sechting, Marco Raddatz
Kontakt: mitmachen-trkoe@berliner-mieterverein.de
- Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirksgruppe per Videokonferenz an jedem vierten Mittwoch im Monat.
Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter bezirke@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungs-Verteiler aufgenommen zu werden.
- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

DMB

Das Mieterlexikon

Neuausgabe
2026/2027



Unser Klassiker – vollständig überarbeitet und im neuen Layout

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de





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 berechtigte Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.
Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber
des Deutschen Mieterbundes

DMB



Das Mieter-Handbuch

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich – informiert über die aktuelle Rechtslage.

Tipps zum Mietvertrag für Mieter

Fallen vermeiden, Vorteile nutzen – ein Überblick über das Mietrecht mit praktischen Tipps und Rechenbeispielen.



Erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de



MieterMagazin digital – schneller als die Post, immer und überall



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

Jetzt umstellen – und sofort loslesen!

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