ORGANISIERUNG
Initiativen zur Selbstvertretung von Wohnungslosen
Rainer Balcerowiak | S. 14

VERANSTALTUNG
Wie Obdach- und Wohnungslosigkeit überwinden?
13. November | S. 15

FRAGEN & ANTWORTEN
Tipps und Hinweise zu drohendem Wohnungsverlust
Rechtsanwalt Jo Strasser | S. 25

MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nr. 453 | Oktober 2025 | www.bmgev.de

Endstation

Wohnungslosigkeit

Senat rechnet bis 2030 mit über 100.000 Wohnungs- und Obdachlosen

Geschäftsstelle

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515
E-Mail: verwaltung@bmgev.de
Pressesprecher: Rainer Balcerowiak, E-Mail: presse@bmgev.de

Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr
Mittwoch 10 bis 13 Uhr
Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße
Ⓢ Yorckstraße, 🚌 M19

Bankverbindung:
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09,
BIC: PBNKDEFF

Mietrechtsberatung und Service:
Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.
Achtung! In unserer Geschäftsstelle findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

BMG online:
Webseite: www.bmgev.de
Instagram: @mieterecho
X: @mieterecho
Facebook: facebook.com/MieterGemeinschaft
Bluesky: @mieterecho.bsky.social

Impressum

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Redaktion MieterEcho: Andreas Hüttner (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Rainer Balcerowiak (Schlussredaktion/ CvD), Hermann Werle, Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)
Bei Fragen zur Zeitschrift MieterEcho: Telefon: 030 – 21002584 Montag bis Donnerstag 10 bis 14 Uhr, E-Mail: me@bmgev.de
Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)
Titelbild: Foto: Matthias Coers; Gestaltung: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 7.10.2025
Erscheinungsweise: Acht Ausgaben im Jahr

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

Bevor alle Stricke reißen...
...schnell zur Berliner MieterGemeinschaft !

Mitglied werden in Berlins preisgünstiger und engagierter Mieterorganisation.
Webseite: bmgev.de/beitritt
E-Mail: verwaltung@bmgev.de
Telefon: 030 – 2168001

Titelthema

4 **Es gibt kein Recht auf Wohnen**
Senat rechnet mit rasant steigender Wohnungslosigkeit
Rainer Balcerowiak

6 **Wohnungsnot mit Ansage**
Kapitalinteressen verhindern soziale Wohnraumversorgung
Christoph Butterwegge

7 **Repression statt Unterstützung**
Einige Bezirke gehen massiv gegen Obdachlose vor
Tom Küstner

8 **Raus in 15 Minuten**
Was Zwangsräumungen über unser Rechtssystem verraten
Sarah Klosterkamp

10 **Keine Wohnung, dafür Hetze gratis**
Kaum Chancen für Sinti und Roma auf dem Wohnungsmarkt
Nicolas Šustr

11 **Wohnungslose bleiben außen vor**
Senat will MUF-Häuser langfristig nur für Geflüchtete nutzen
Rainer Balcerowiak

12 **Lukratives Geschäftsmodell**
Mit Wohnungslosenunterkünften lässt sich viel Geld verdienen
Nicolas Šustr

14 **Wohnungen statt Unterkünfte**
Initiativen zur Selbstvertretung von Wohnungslosen
Rainer Balcerowiak

16 **Von Karlsruhe lernen**
Vermeidung von Wohnungsverlust und Wohnraumakquise
Heiko Lindmüller

Berlin

17 **Einstürzende Sozialbauten**
Jährlich fallen tausende Wohnungen aus der Sozialbindung
Alexander Poliwczyk

18 **Laut gegen Universa**
Mieter/innen wehren sich gegen dubiose Hausverwaltung
Philipp Möller

19 **Kommunale Vermieter mit Schwachstellen**
Berlinweite Vernetzung von Mieter/innen bei den LWU
Peter Nowak

20 **Grundstücke zu verschenken**
Entwicklung von Berlins Mitte für die „Reichen & Schönen“
Philipp Oswalt

21 **Von der Bremse zur Patrone**
Wedding: Rheinmetall-Tochter stellt auf Rüstungsproduktion um
Björn Tvätt

22 **Kurz notiert**
DWE legt Gesetzentwurf zur Vergesellschaftung vor / Austausch von Rauchwarnmeldern / Sozialticket wird deutlich teurer / Veranstaltung Sparen bei Energie- und Heizkosten / Gewählte Delegierte / Neue BG Pankow und Weißensee

24 **Aktive Mieter/innen im Stadtteil**
BMG-Bezirksgruppe Kreuzberg mit neuem Schwung
Peter Novak

Mietrecht

25 **Wohnungs- und Obdachlosigkeit**
Mieter/innen fragen – wir antworten
Rechtsanwalt Jo Strasser

27 **Recht und Rechtsprechung**

31 **Beratung, Service, Bezirksgruppen**

32 **Rechtsberatung**

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist ein Desaster mit Ansage. Freimütig erklärt der Berliner Senat, dass sich die Zahl der von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen bis zum Ende des Jahrzehnts voraussichtlich auf deutlich über 100.000 ungefähr verdoppeln wird. Und die erhebliche Grauzone ist dabei noch gar nicht eingerechnet. Ebenso freimütig räumt der Senat ein, dass er keine Idee hat, wie man dieser Entwicklung wirksam begegnen könnte. Zumal der Entwurf für den kommenden Landeshaushalt erhebliche Kürzungen für niederschwellige Hilfs- und Beratungsangebote vorsieht. Von einem großen kommunalen Wohnungsbauprogramm für bezahlbaren Wohnraum ganz zu schweigen.

Wir sollen es also als normal akzeptieren, dass für immer mehr Menschen in dieser Stadt – in der derweil wieder fröhlich über Olympiabewerbungen und eine Magnetschwebebahn diskutiert wird – schlicht kein regulärer Wohnraum vorhanden ist, sondern bestenfalls prekäre Übergangswohnungen oder behördlich angeordnete Unterbringungen oder Notübernachtungen. Wir sollen es normal finden, dass für diejenigen, die auch durch diese Netze fallen, vielleicht mal eine Tasse Tee oder eine warme Suppe angeboten wird, aber nicht die notwendige umfassende Hilfe und Unterstützung und vor allem keine Perspektive für den Weg aus dem Elend. Und da man meint, den Bürger/innen den alltäglichen Anblick der oftmals kranken Gestrandeten so weit wie möglich ersparen zu müssen, setzen viele Landes- und Bezirksbehörden auf Drangsalierung und Vertreibung der Obdachlosen. Durch Räumung von Lagerstätten, Aufenthaltsverbote und andere Repressalien.

Es gibt aber auch betroffene Menschen und Unterstützer/innen, die diese Zustände nicht hinnehmen wollen. Auch mit denen haben wir für dieses Heft gesprochen. Ferner werden Lösungsstrategien für diesen sozialen Skandal beleuchtet, wie proaktive Verhinderung von Wohnungslosigkeit durch Räumungen und „Housing First“ – also unmittelbare Wohnungsvermittlung für Betroffene ohne vorgeschaltete teure und ineffiziente „Hilfesysteme“.

Es geht bei Wohnungs- und Obdachlosigkeit eben nicht in erster Linie um „Sozialfürsorge“, sondern um das Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum. Zu dessen Durchsetzung braucht es in erster Linie eine Wohnungspolitik, die nicht von den Verwertungsinteressen des Kapitals dominiert wird, sondern mit massiven öffentlichen Investitionen und politischen Interventionen vom Kopf auf die Füße gestellt wird.

In Zeiten, in denen staatliche „Daseinsvorsorge“ von den herrschenden Parteien vor allem als Bündelung aller Ressourcen für Aufrüstung und Kriegsvorbereitung sowie verstärkte Umverteilung von unten nach oben definiert wird, mag das wie ein romantischer, weltfremder Traum erscheinen. Doch davon dürfen auch und gerade wir als Berliner MieterGemeinschaft uns nicht entmutigen lassen.

Ihr MieterEcho

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- ☐ **Betriebskostenabrechnung**
- ☐ **Eigentümerwechsel**
- ☐ **Heizkostenabrechnung**
- ☐ **Kündigung durch den Vermieter**
- ☐ **Mängelbeseitigung**
- ☐ **Mieterhöhung**
- ☐ **Mietpreisbremse**
- ☐ **Mietsicherheit/Kaution**
- ☐ **Mietvertrag**
- ☐ **Modernisierung**
- ☐ **Schönheitsreparaturen**
- ☐ **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- ☐ **Untermiete**
- ☐ **Wohnfläche**
- ☐ **Wohnungsbewerbung**
- ☐ **Zutritt und Besichtigung**

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,10 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ **ORT** _____

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

Es gibt kein Recht auf Wohnen

Der Senat räumt ein, dass die Wohnungslosigkeit weiter rasant steigen wird. **Von Rainer Balcerowiak**

Der Berliner Senat geht davon aus, dass die Zahl der erfassten Wohnungslosen in Berlin bis zum Ende des Jahrzehnts von derzeit 55.656 auf rund 86.000 steigen wird. Zählt man Flüchtlinge mit einem Bleiberecht dazu, die derzeit mangels Wohnraum in Gemeinschaftsunterkünften oder Erstaufnahmestellen untergebracht sind, dann steigt der Bedarf sogar auf rund 114.000 Menschen. Das geht aus der Antwort der zuständigen Senatsverwaltung auf eine Anfrage des Abgeordneten Taylan Kurt (Grüne) hervor, die Mitte Juli veröffentlicht wurde.

Doch selbst diese Horrorzahlen spiegeln die tatsächliche Größenordnung der Wohnungslosigkeit nur eingeschränkt wider. Denn vollständig erfasst werden nur diejenigen Betroffenen, die in irgendeiner Form behördlich registriert und untergebracht werden, sei es in Trägerwohnungen, Obdachlosenheimen, Hostels oder dauerhaften Notunterbringungen. Zwar rechnet der Senat bei seinen Zahlen auch informell bei Freunden oder Bekannten ohne Vertragsstatus untergekommene Betroffene sowie Obdachlose dazu, die ganz oder überwiegend auf der Straße leben, doch gerade in diesen beiden Segmenten gibt es riesige Grauzonen, bis hin zu illegalen Miet- und Untermietverhältnissen, die keine Wohnsitzanmeldung ermöglichen und faktisch von einem Tag zum anderen beendet werden können.

Wohnungslosigkeit wird in der Stadt vor allem als harte Obdachlosigkeit wahrgenommen, wobei die Schätzungen der Anzahl der Betroffenen weit auseinandergehen und zwischen 6–10.000 liegen. Vor allem in innerstädtischen Gebieten begegnet man immer häufiger Menschen, die alleine oder in Gruppen auf der Straße leben. Mit Schlafsäcken, provisorischen Zelten und oft einem Einkaufswagen mit den verbliebenen Habseligkeiten. Man sieht sie auf Straßen und Plätzen, in Hauseingängen und Unterführungen, in Parks und U-Bahn-Höfen. Viele von ihnen – geschätzt werden bis zu zwei Drittel – sind gestrandete Wanderarbeiter/innen aus Ost- und Südosteuropa, die von behördlichen und anderen Hilfsangeboten kaum oder überhaupt nicht erreicht werden. Gestiegen ist aber auch die Zahl der obdachlosen Kinder und Jugendlichen.

Vom Senat kommt nur BlaBla

Aber diese extreme Form der Wohnungslosigkeit ist nur die deutlich sichtbare Spitze des Eisbergs, während die anderen, „geregelten" oder informellen Formen in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen werden. Der „Einstieg" in die Wohnungslosigkeit ist in Berlin in den vergangenen Jahren sozusagen immer niedrigschwelliger geworden und beginnt oft mit dem Verlust der Wohnung durch Kündigung wegen Mietschulden, oder auch wegen – oftmals vorgetäuschten – Eigenbedarfs der Besitzer/innen. Auch Durchschnittsverdiener/innen haben in Berlin so gut wie keine Chance auf eine neue, bezahlbare Wohnung, für die wenigen entsprechenden Angebote gibt es nicht selten 300 und mehr Bewerber/innen. Und wer vermietet schon seine Wohnung an jemanden, der zuvor Mietschulden hatte. Zwar gibt es ein sogenanntes „geschütztes Marktsegment" für von Wohnungslosigkeit bedrohte oder bereits betroffene Menschen, aber das umfasst laut einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen lediglich 1.350 Wohnungen pro Jahr – angesichts von schon jetzt 55.600 Wohnungslosen mit deutlich steigender Tendenz ein eher homöopathisches Angebot.

Was den Betroffenen bleibt, ist das Ausweichen auf prekäre, informelle und oftmals nur temporäre Unterkünfte, die Inanspruchnahme behördlicher Unterbringungen unter teilweise katastrophalen Bedingungen oder der Absturz in die harte Obdachlosigkeit mit oftmals dramatischen Folgen für die physische und psychische Verfassung. Das alles weiß der Berliner Senat natürlich. Doch außer seit über einem Jahrzehnt in steter Regelmäßigkeit veröffentlichten Phantasieplänen zur stufenweisen „Überwindung der Wohnungslosigkeit" kam und kommt da nichts.

Auch in der Antwort auf die Anfrage des Abgeordneten Taylan Kurt gab es nur ein paar warme Worte und marktübliches Bürokraten-BlaBla. Verwiesen wurde auf „aktuelle Vorhaben zur Stärkung des Regelsystems der Wohnungsnotfallhilfe". So würde die „gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung vorangetrieben, deren zentrales Ziel es ist, eine bedarfsgerechte und qualitätsgesicherte Unterbringung für alle von Wohnungslosigkeit bedrohten oder betroffenen Personen zu gewährleisten". Wichtig sei auch eine „gelingende Präventionsarbeit durch die bezirklichen Sozialen Wohnhilfen bei der Weiterentwicklung hin zu Fachstellen, der Digitalisierung und bei der Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards".

Immerhin räumt man ein, dass das wohl nicht reichen wird, denn „größtes Hindernis bei der Überwindung der Wohnungslosigkeit ist der eklatante Mangel an bezahlbarem Wohnraum." Und generell setze man auf die Bundesregierung, die mit ihrem Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAPW) „eine größere Verantwortung bei der Überwindung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit übernommen hat".

Als durchaus zynisch kann man wohl ein besonderes Eigenlob des Senats einstufen: „Housing First wird in Berlin seit 2018 kontinuierlich ausgebaut und soll in die Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII integriert werden" (was immer das heißen mag). In der Tat ist „Housing First" ein seit vielen Jahren erprobtes und erfolgreiches Konzept zur Überwindung von Wohnungslosigkeit. Bei „Housing First" rückt regulärer Wohnraum

Bei der Mietendemo am 4. Juni unterstützte auch der Republikanische Anwaltsverein die Forderung nach einem Recht auf Wohnen, wie es auch im UN-Sozialpakt verankert ist.
Foto: Peter Homann

an die erste Stelle – ein entscheidender Unterschied zum derzeit meist praktizierten System. Darin müssen Betroffene zunächst ihre „Wohnfähigkeit“ unter Beweis stellen, die Zurverfügungstellung von Wohnraum ist an die Erfüllung von Auflagen und Wohlverhalten gekoppelt.

„Housing First“ wäre Alternative

Bei „Housing First“ besteht von Anfang an ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten, Pflichten und Regeln. Wohnbegleitende Hilfen werden aktiv angeboten: Betroffene werden dazu ermutigt, Probleme mit Unterstützung anzugehen, aber nicht dazu verpflichtet. Dort, wo „Housing First“ bereits praktiziert wird, sind die Ergebnisse überzeugend. Etwa in Helsinki, wo mithilfe dieses Konzeptes die Obdachlosigkeit inzwischen fast vollständig überwunden werden konnte. Und Berlin, wo Housing First laut Senat „seit 2018 kontinuierlich ausgebaut wird“? Bis zum heutigen Tag wurden weniger als 250 Wohnungen über verschiedene Träger nach diesem System belegt.

Offensichtlich hat sich der Berliner Senat längst damit abgefunden, dass die Zahl der Wohnungslosen (also nicht nur der Obdachlosen) weiter rasant steigen wird. Und es wird auch nichts Nennenswertes unternommen, um in den entfesselten Wohnungsmarkt einzugreifen. In keiner anderen deutschen Großstadt sind die Mieten in den vergangenen Jahren so stark gestiegen wie in Berlin. Die selbst gesteckten Neubauziele im Bereich bezahlbarer Wohnraum sind wenig ambitioniert und werden dennoch regelmäßig krachend verfehlt. Natürlich liegt die Verantwortung in vielen Bereichen bei der Bundesregierung, etwa bei der allgemeinen Mietenregulierung. Aber dennoch hätte das Land etliche Stellschrauben, um da einzugreifen. Viele dieser Punkte wurden in den letzten Monaten (in unterschiedlicher Gewichtung) auch von den Oppositionsparteien Grüne und Linke aufgegriffen, die entsprechende Gesetzentwürfe in der Pipeline haben.

Einige der dringend notwendigen und im Prinzip auch möglichen Interventionen im Sinne von Mieter/innen und Wohnungslosen seien an dieser Stelle einmal zusammengefasst.

- Im Neubau braucht es ein umfassendes kommunales Wohnungsprogramm, am besten in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft. Also weder in Form von Fördermitteln für „Sozialwohnungen“, die dann nach 15–20 Jahren aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen, noch über landeseigene Wirtschaftsunternehmen, die ihre Investitionen in den Neubau aus ihren Erlösen auch aus den Bestandsmieten finanzieren müssen. Neubau muss als Teil der öffentlichen sozialen Daseinsvorsorge verstanden und dem Markt so weit wie möglich entzogen werden.
- Im Bestand müssen spekulativer Leerstand, Zweckentfremdung und illegale Mietpreisüberhöhung endlich konsequent erfasst und bekämpft werden. Das seit vielen Jahren versprochene Wohnungskataster wäre ein erster notwendiger Schritt in diese Richtung.
- Zur Überwindung der Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit muss das Land deutlich mehr Belegungsrechte für betroffene und gefährdete Personen wahrnehmen können, auch bei privaten Vermietern. Dies gab es früher in Westberlin.
- „Housing First“ muss raus aus der Bonsai-Nische und zum Kernelement der Überwindung (und auch Verhinderung) von Obdachlosigkeit werden.

Wohnungsnot mit Ansage

Seit Beginn der 1990er Jahre wird der Wohnungsmarkt konsequent an Kapitalinteressen ausgerichtet. **Von Christoph Butterwegge**

Prof. Dr. Christoph Butterwegge
hat von 1998 bis 2016 Politikwissenschaft an der Universität zu Köln gelehrt und zuletzt die Bücher „Deutschland im Krisenmodus“ und „Umverteilung des Reichtums“ veröffentlicht.

Die gegenwärtige Wohnungsmisere und der „Mietenwahnsinn“ sind nicht vom Himmel gefallen, sondern durch politische Entscheidungen zugunsten von Immobilienkonzernen und Großinvestoren erzeugt worden. CDU, CSU und FDP schafften zum 1. Januar 1990 das Wohngemeinnützigkeitsgesetz ab, mit dem der Staat Bauherren bestimmte Steuervorteile (Befreiungen von der Körperschaft-, Grunderwerbs-, Gewerbe- und Vermögensteuer sowie Ermäßigungen bei der Grundsteuer) gewährte, sie dafür jedoch zur Beschränkung auf eine Kostenmiete und zur Begrenzung von Gewinnausschüttungen verpflichtet hatte. Vorher preisgebundene Wohnungsbestände gelangten nunmehr auf den Immobilienmarkt, wo es primär um hohe Renditen ging.

Mit vier Finanzmarktförderungsgesetzen schufen unterschiedlich zusammengesetzte Bundesregierungen seit 1990 ein günstiges Investitionsklima für institutionelle Kapitalanleger. Mietwohnungen, die eine Mehrheit der Bevölkerung benötigt, um menschenwürdig leben zu können, werden seither als Waren und Spekulationsobjekte behandelt, sodass sich Menschen mit zu geringem Einkommen auf dem entsprechenden Markt nicht behaupten können.

Die SPD-geführte Bundesregierung unter Gerhard Schröder befreite Gewinne von Kapitalgesellschaften, die aus dem Verkauf von Tochterfirmen und Aktienpaketen anderer Kapitalgesellschaften resultierten, kurz nach der Jahrtausendwende von der Körperschaftsteuer – eines der größten Steuergeschenke an die Unternehmen überhaupt. Parallel dazu wurde das Mietrecht mehrfach liberalisiert und der in Deutschland traditionell relativ strenge Kündigungsschutz gelockert.

Seit dem 1. Januar 2007 sind auch bei uns die in den USA bereits 1960 eingeführten REITs (Real Estate Investment Trusts) gesetzlich zugelassen. Dabei handelt es sich um steuerbegünstigte Immobilien-Aktiengesellschaften, durch deren Geschäftsmodell sich der Privatisierungsdruck auf öffentliche Wohnungsbestände weiter erhöhte.

Bund, Länder und Kommunen haben, dem neoliberalen Zeitgeist gehorchend, große Teile ihres Wohnungsbestands – häufig genug zu Schleuderpreisen – an US-amerikanische Investmentgesellschaften, internationale Finanzinvestoren und börsennotierte Immobilienkonzerne verkauft, was maßgeblich zur Mietenexplosion in deutschen Städten beitrug. „Betongold“ wurde nach der globalen Finanzkrise 2007/08 immer beliebter, weil Kapitalanleger weitere Bankpleiten und Börsenzusammenbrüche fürchteten.

Foto: Peter Homann

Systemwechsel ist notwendig

Nirgendwo versagt das kapitalistische Wirtschaftssystem so eklatant wie bei der Wohnungsversorgung. Aber um eine adäquate Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen, muss sie als öffentliche Aufgabe begriffen und vom Staat als soziale Daseinsvorsorge für seine Bürger/innen gewährleistet werden. Raumordnungs-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik darf nicht an Kapitalverwertungsinteressen, sondern muss an den Bedürfnissen der (potenziellen) Bewohner/innen orientiert sein.

Wohngeld hilft als Maßnahme der „Subjektförderung“ letztlich weniger den bedürftigen Familien als den Eigentümern jener Häuser, in denen sie zur Miete leben, und ist daher eine staatliche Fehlsubvention. Möglich und verfassungsrechtlich legitimiert wäre eine Kommunalisierung, d. h. die Überführung wohnbaurelevanter Grundstücke in Gemeindeeigentum. Zu einer neuen und gerechten Bodenordnung gehört, dass wohnungsrelevantes Eigentum nur noch in Erbpacht vergeben wird, damit Gemeinden die Kontrolle über den Boden behalten.

Dringend notwendig wären ferner die Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus, ergänzt durch eine soziale Mietpreisgestaltung, sowie eine vollständige Wiederherstellung der Wohnungsgemeinnützigkeit, um die Aktivitäten genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften durch Steuervorteile zu stimulieren. Nur dann könnten deutsche Kommunen dem Vorbild der österreichischen Hauptstadt („Rotes Wien“) nacheifern, und auch durch eigene Bautätigkeit mehr Wohnungen für sozial Benachteiligte schaffen.

Repression statt Unterstützung

Landesbehörden und Bezirke setzen verstärkt auf Vertreibung von Obdachlosen. **Von Tom Küstner**

Wohnungs- und Obdachlosigkeit sind in Berlin längst alltäglich geworden, auch als Sinnbild der Widersprüchlichkeit der bürgerlichen Wirtschaftsideologie. Die leeren Versprechen von der „sozialen Marktwirtschaft“ verpuffen, wenn der Markt, der angeblich alles regelt, für immer mehr Menschen offensichtlich keine Lösung für das elementare Bedürfnis nach angemessenem Wohnraum anbieten kann.

Die regierenden Parteien und die Verwaltungen versuchen es mit einer Art „Doppelstrategie“. Auf der einen Seite werden in steter Regelmäßigkeit Pläne und Strategien verkündet, wie man die Wohnungslosigkeit mittelfristig zu überwinden gedenkt und aktuell mehr Hilfsangebote schaffen kann. Auf der anderen Seite wird gegen die Spitze des Eisbergs in diesem Problemfeld, die sichtbare Obdachlosigkeit auf Straßen, in Parks oder in „wilden“ Camps, teilweise mit massiver Repression vorgegangen, um dem Bedürfnis vieler Bürger nach „Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung“ zu entsprechen.

Diverse Behörden des Landes und der Bezirke, wie Straßen- und Grünflächenämter, Sozial- und Ordnungsämter, Berliner Stadtreinigung und die Polizei, sind mit der Frage von Duldungen und Räumungen befasst, ohne dabei auf die tatsächliche Notlage vieler Betroffener einzugehen.

Die Liste der Räumungen von Obdachlosencamps ist lang. Dazu einige Beispiele: In der Rummelsburger Bucht in Lichtenberg ließ das Bezirksamt in der Nacht zum 6. Februar 2021 ein Camp räumen, offiziell zum Schutz vor extremer Kälte. Sozialstadtrat Kevin Hönicke (SPD) verteidigte dies als „Evakuierung“. Kritiker/innen sahen darin hingegen eine Zwangsräumung zugunsten von Bauvorhaben.

Am Helmholtzplatz und im Blankensteinpark in Pankow erfolgten zwischen August 2024 und Juli 2025 mehrere Räumungen (Pankow), teilweise ohne klare Rechtsgrundlage und vor allem ohne Angebote nachhaltiger Hilfen bei der Unterbringung der Betroffenen. Begründet wurde das u. a. mit Anwohnerbeschwerden und fehlender Müllentsorgung.

Auch am Stuttgarter Platz in Charlottenburg ist seit 2024 ein deutlich rigideres Vorgehen des Bezirks zu verzeichnen. So werden Räumungs- und Reinigungseinsätze unter der S-Bahn-Unterführung Lewishamstraße nicht mehr – wie zuvor üblich – angekündigt. Für ein hartes Vorgehen ist auch der Bezirk Neukölln bekannt, wo 2024 insgesamt 15 von Obdachlosen genutzte Lagerstätten geräumt wurden.

Keine Verbesserung in Sicht

Uwe Mehrtens, Sprecher der Union für Obdachlosenrechte Berlin (UFO), kritisiert diese Politik scharf. Er betont, dass höchstens 10% der Betroffenen freiwillig auf der Straße leben.

Wohnungsnot ist im Kapitalismus systembedingt. Foto: Matthias Coers

Die meisten seien unfreiwillig obdachlos und gefangen in einer Spirale aus Verschuldung, fehlender Meldeadresse und oftmals auch massiven gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Auch die BVG-Initiative der „Reinigungsstreifen“ auf der U-Bahnlinie 8, insbesondere den Einsatz von Hunden, weist er entschieden zurück. Schließlich seien „Obdachlose keine Kriminellen“. Mehrtens fordert vom Senat die Einrichtung einer „Unabhängigen Beschwerdestelle für obdach- und wohnungslose Menschen“.

Derweil steigt die Zahl der Obdach- und Wohnungslosen immer weiter rapide an. In seinen offiziellen Prognosen geht der Senat davon aus, dass sich deren Anzahl von aktuell rund 55.000 bis Ende 2029 auf knapp 90.000 erhöhen wird. Zählt man die Bedarfe für Geflüchtete dazu, die teilweise langjährig in provisorischen Massenunterkünften leben müssen, kommt man auf insgesamt 114.000. Dazu kommt noch eine erhebliche Grauzone von nicht registrierten Obdach- und Wohnungslosen.

Bisher ist nicht ersichtlich, wie die Berliner Politik das von der UN formulierte Ziel zur Abschaffung der Obdachlosigkeit bis 2030 noch erreichen will. Noch haben wir keine „amerikanischen Verhältnisse“, doch ohne eine nachhaltige Lösung der Wohnungsfrage könnte es durchaus in diese Richtung gehen. In den USA wird unter der Trump-Regierung ein immer härterer Kurs gegen Obdachlose eingeschlagen, mit generellen Aufenthaltsverboten im öffentlichen Raum bis hin zu Zwangseinweisungen in Kliniken. Sogar die Nationalgarde soll dafür eingesetzt werden.

Raus in 15 Minuten

Was Zwangsräumungen über unser Rechtssystem verraten.

Von Sarah Klosterkamp

Dr. Sarah Klosterkamp ist Geographin und leitet seit 2024 das DFG-Projekt „Zwangsgeräumt – Logiken, Praktiken und Vulnerabilitäten im Kontext von Entmietungen in Zeiten der Mehrfachkrise“ am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt am Main. Sie forscht zu Recht, Stadtentwicklung und sozialer Ungleichheit.
Foto: Friederike Pauk

In deutschen Amtsgerichten dauert es im Schnitt nur 15 Minuten, bis über den Verlust einer Wohnung entschieden wird – mit weitreichenden Folgen für die Betroffenen. Unsere Beobachtungen im DFG-Forschungsprojekt „Zwangsgeräumt – Logiken, Praktiken und Vulnerabilitäten im Kontext von Entmietungspraktiken in Zeiten der Mehrfachkrise“ zeigen, wie kurz diese Verfahren sind und wie stark sie in das Leben von Mieter/innen eingreifen.

Seit Anfang 2024 untersuchen wir, wie Gerichte, Vermieter/innen und Mieter/innen in diesen Prozessen agieren und welche Bedeutung sie für die Wohnungsfrage in Deutschland haben. Ziel des Projekts ist es, die bislang wenig beleuchteten Verhandlungen in Amtsgerichten zu dokumentieren und zu analysieren. Wir verfolgen dabei einen ethnographischen Ansatz: Wir beobachten Gerichtsverhandlungen, führen Gespräche mit Richter/innen, Anwält/innen, Mieter/innen und Gerichtsvollzieher/innen und werten Daten zu Räumungsklagen aus.

Bundesweit werden laut Statistischem Bundesamt jährlich rund 50.000 Räumungsklagen eingereicht. 2023 kam es in Folge dieser Verfahren bundesweit zur Vollstreckung von 30.275 Zwangsräumungen. 2024 ist die Zahl nach Medienberichten auf rund 35.000 gestiegen. Besonders betroffen sind Ballungsräume: 1.695 Zwangsräumungen wurden 2023 in Köln gezählt. In Berlin waren es 2023 sogar 2.369. 2024 gab es mit 2.239 Zwangsräumungen zwar einen leichten Rückgang, aber noch immer ein alarmierend hohes Niveau. Unsere eigenen Datenerhebungen an vier Amtsgerichten deuten darauf hin, dass jede dritte Klage im Zusammenhang mit Mietschulden steht, während Eigenbedarfskündigungen insbesondere im Raum München zunehmen.

Niederschwellige Hilfen notwendig

Um den Druck der kurzen Verfahren abzufedern, setzen wir mittlerweile auf eine praxisnahe Beratung – und darauf, die Ergebnisse aus unserer Forschung unmittelbar für die Praxis fruchtbar zu machen. Gemeinsam mit der Mietrechts Law Clinic (MILCC) der Universität zu Köln und dem Netzwerk „Recht auf Stadt Köln“ haben wir daher eine offene Mieterberatung aufgebaut (1mal im Monat, jeden 3. Montag). Dort erleben wir die konkreten Sorgen von Betroffenen: Allein in den ersten sechs Monaten 2024 haben wir über 20 Ratsuchende begleitet. Häufig geht es um Mietschulden nach Jobcenter-Verzögerungen, Eigenbedarfsklagen oder Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Viele Betroffene berichten von Unsicherheit und fehlendem Wissen über ihre Rechte. Hinzu kommt, dass zahlreiche Ratsuchende keinen Anwalt finden, der sie unterstützt – oder Angst haben, sich eine anwaltliche Beratung überhaupt nicht leisten zu können. Diese Lücken wollen wir durch Forschung, Beratung und Informationsmaterial schließen.

Auf Grundlage unserer Beobachtungen in den Gerichtssälen und der Beratungen haben wir einen Leitfaden entwickelt, der Schritt für Schritt erklärt, was bei einer Räumungsklage zu tun ist – von Fristen über die Beantragung von Prozesskostenhilfe bis hin zu möglichen Widersprüchen. Entstanden ist der Leitfaden in Kooperation mit Jurist/innen aus Köln, lokalen Initiativen in Köln, Frankfurt und Halle sowie Informationsdesigner/innen der Kunsthochschule Burg Giebichenstein in Halle. Für jede Stadt wurde eine eigene Fassung gestaltet und gedruckt. Insgesamt 10.000 Exemplare wurden bislang an Mietervereine, Sozialberatungsstellen, Stadtteilgruppen und offene Rechtsberatungen verteilt. Ziel ist es, Betroffenen eine niedrigschwellige Orientierung zu bieten und Handlungsmöglichkeiten sichtbar zu machen.

Unsere bisherigen Erhebungen verdeutlichen, dass Zwangsräumungen nicht nur individuelle Schicksale, sondern auch strukturelle Probleme offenlegen: die ungleiche Verteilung von Wohnraum, die soziale Selektivität der Gerichte und fehlende Präventionsmechanismen der Kommunen. Die Verhandlungen sind oft kurz – durchschnittlich unter 15 Minuten, an manchen Standorten sogar weniger als 8 Minuten lang –, hoch formalisiert und enden fast immer zugunsten der Vermieter/innen. Für die Mieter/innen bleibt der Eindruck zurück, dass ihre Lebensrealität im juristischen Verfahren kaum Gehör findet. Ein zentrales Problem ist zudem der ungleiche Zugang zu Rechtsbeistand: Während Vermieter/innen fast immer anwaltlich vertreten sind, berichten viele Mieter/innen, dass sie keinen Anwalt finden – oder sich anwaltliche Beratung schlicht nicht leisten können.

Zwangsräumungen enden nicht im Gerichtssaal, sondern an der Wohnungstür. Dort treten Gerichtsvollzieher/innen in Erscheinung – und prägen entscheidend, wie ein Urteil in die Praxis übersetzt wird. Unsere Beobachtungen zeigen: Zwar sind sie an rechtliche Vorgaben gebunden, verfügen aber über Handlungsspielräume. Manche setzen auf Vermittlung, räumen stufenweise oder suchen gemeinsam mit Sozialdiensten nach Lösungen. Andere halten strikt an formalen Abläufen fest – mit dem Effekt, dass der Wohnungsverlust für Betroffene abrupt eintritt.

Typisch ist ein eng getakteter Vollstreckungsablauf: Kurzfristige Terminankündigung, Eintreffen mit Schlüsseldienst, teils Spedition und – bei Bedarf – Polizei. Die Kosten werden meist von Vermieterseite vorgelegt und anschließend den Mieter/innen auferlegt. Aus einer Krise wird so schnell eine Schuldenfalle. Verbreitet ist zudem die „vereinfachte“ Vollstreckung (oft als „Berliner Räumung“ bezeichnet). Die Wohnung wird

Broschüren als kostenlose Rechtsberatung zum Entmietungsgeschehen in Köln, Frankfurt/Main und Halle/Saale. © Sarah Klosterkamp 2025

nicht ausgeräumt und die Habseligkeiten verbleiben zunächst in der Wohnung, zu der der Zugang verwehrt wird. Für Betroffene bedeutet das häufig den Verlust des Zugriffs auf persönliche Dinge und die Gefahr späterer Entsorgung.

Fehler liegt im Rechtssystem

Gleichzeitig existieren Ermessensspielräume – etwa bei Terminierung, kurzer Fristverlängerung oder dem Hinweis auf Härtefallanträge beim Vollstreckungsgericht (z. B. bei Krankheit, Pflege, akuter Wohnungslosigkeit). In unseren Gesprächen berichten Gerichtsvollzieher/innen von Zielkonflikten – zwischen Neutralitätspflicht, Arbeitsdruck und der sozialen Realität an der Tür. Auffällig ist, dass auch Gerichtsvollzieher/innen selbst den Druck thematisieren. Vor allem steigende Räumungszahlen, schwierige Situationen mit Betroffenen und ein enger Zeitplan. Ihre Praxis macht deutlich, dass Zwangsräumungen nicht nur juristische Entscheidungen, sondern auch Verwaltungs- und Vollzugsroutinen sind – und damit ein weiteres Bindeglied zwischen Wohnungspolitik und sozialer Realität.

Bis Ende 2026 werden wir weitere Fallstudien in Hamburg, München und Leipzig durchführen, um regionale Unterschiede zu untersuchen. Parallel entwickeln wir mit lokalen Initiativen Strategien, wie juristische Unterstützung niedrigschwelliger zugänglich gemacht werden kann. Unsere bisherigen Ergebnisse zeigen jedoch schon jetzt: Zwangsräumungen sind nicht nur eine Folge fehlenden Wohnraums, sondern auch Ausdruck eines Rechtssystems, das Eigentum meist höher gewichtet als soziale Belange. Ein Grundrecht auf Wohnen gibt es in Deutschland nicht – und genau das macht die Verfahren so einseitig.

Besonders alarmierend: Unter den Kläger/innen finden sich nicht nur private Eigentümer/innen oder große Konzerne, sondern auch kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und sogar Immobilienverwaltungen der beiden Großkirchen, die die Entmietung betreiben. Diese Eindrücke decken sich mit den Ergebnissen einer Berliner Studie von Laura Berner, Andrej Holm und Inga Jensen (2015), die zeigt: Räumungen sind nicht allein eine Frage von Eigentumsformen, sondern in hohem Maße eine Frage der Bewirtschaftungspolitik – und damit eine entscheidende Weichenstellung dafür, wer sich die Stadt morgen noch leisten kann.

Quellen:
Abgeordnetenhaus Berlin 2024
https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-18834.pdf (letzter Zugriff 23.09.2025)
Berliner Mieterverein 2025
https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0425/raeumungsklagen.htm (letzter Zugriff 23.09.2025)
Berner, L., Holm, A., & Jensen, I. (2015). Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin. Humboldt-Universität zu Berlin. Online verfügbar hier: https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_a-z/holm/studie_zr_web.pdf/@@download/file/studie_zr_web.pdf
Deutscher Bundestag 2024
https://dip.bundestag.de/vorgang/anzahl-von-zwangsräumungen-in-den-jahren-2022-und-2023/319073?f.deskriptor=Zwangsvollstreckung&rows=25&pos=6&ctx=d (letzter Zugriff 23.09.2025)
Landtag NRW 2024
https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD18-9147.pdf (letzter Zugriff 23.09.2025)
RND 2025
https://www.rnd.de/wirtschaft/zahl-der-zwangsraeumungen-in-deutschland-gestiegen-gerichtsvollzieher-mahnt-zu-vorsicht-GANDAFDD7RCQ3MT4FAV5SJAQCE.html (letzter Zugriff 23.09.2025)

Keine Wohnung, dafür Hetze gratis

Sinti und Roma sind besonders chancenlos auf dem Berliner Wohnungsmarkt. **Von Nicolas Šustr**

Bereits seit Monaten ist ein als Notunterkunft auf Grundlage des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) betriebenes Hotel in Berlin-Schöneberg nahe dem Nollendorfplatz immer wieder in den Schlagzeilen. Wohnungslose Menschen werden hier durch die bezirklichen Sozialämter eingewiesen. In dem 48-Zimmer-Haus sind es hauptsächlich Roma, die als Aufstocker Anspruch darauf haben, bei drohender Obdachlosigkeit von Amts wegen untergebracht zu werden. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg teilte auf Anfrage eines CDU-Bezirksverordneten mit, dass es einen „erheblichen Ungezieferbefall" in der Einrichtung gebe. Und das laut Medienberichten bei einem Tagessatz von 27 bis 54 Euro pro Person.

Wenig überraschend bei den Bedingungen. Vier einander fremde Menschen dürfen laut den Regelungen in einem 28-qm-Zimmer gemeinsam untergebracht werden. Bei Familien erlauben die Standards auch noch mehr Personen pro Raum, wenn mindestens sieben qm pro Kopf gewährleistet sind.

Die weiteren Folgen der drangvollen Enge sind auch klar: Bis spätabends halten sich viele der Bewohner/innen auch vor der Unterkunft auf. Anwohner/innen fühlen sich belästigt, es soll auch schon zu körperlichen Auseinandersetzungen gekommen sein. Sie machen über soziale Medien und die Presse ihrem Unmut Luft. In einem Bericht erklärt ein Anwohner auch seine Hauptsorge wegen der Situation: Er fürchtet einen Wertverlust seiner Eigentumswohnungen, von denen er mehrere im Umfeld besitzt.

Ähnlich läuft es in einem zur Unterkunft umgenutzten ehemaligen Hotel in Friedrichshain, unweit der Warschauer Brücke. Auch hier häuften sich die Berichte, die Klagen waren vergleichbar. Seit vielen Jahren gänzlich unauffällig sind beispielsweise hingegen zwei weitere, deutlich kleinere Unterkünfte in zuvor zu Hostels umgenutzten Ladenräumen in Friedrichshain. Auch hier müssen sich ganze Familien einen Raum teilen.

Notunterkünfte als Dauerlösung

„In den öffentlichen Debatten wird auf die seit Jahren bekannten Missstände in der Unterbringungspraxis von wohnungslosen Menschen überhaupt nicht eingegangen. Anstatt auf strukturelle Probleme in diesem Bereich sowie auf rassistische Diskriminierungserfahrungen einzugehen, reproduzieren Medien vielmehr Vermutungen und verbreiten nicht überprüfte Informationen", kritisierte der transkulturelle Jugendverband Amaro Foro im September. Dessen Sozialberater Georgi Ivanov war vor Ort in Schöneberg im Einsatz. „Viele Menschen verbleiben auf Dauer in den Unterkünften. Wir kennen Menschen, die seit fünf Jahren in solchen Unterkünften leben und zwischenzeitlich mehrere Unterkünfte wechseln mussten", sagt Ivanov dem *MieterEcho*.

Amaro Foro ist eine Selbstorganisation von Rom*nja und Nicht-Rom*nja.
Foto: Sarah Eick / Amaroforo.de

Es dürfe „kein Standard sein, dass eine Familie dauerhaft in einem Zimmer untergebracht ist, so ist es jedoch derzeit oft der Fall. Es muss auch regelmäßige Vor-Ort-Begehungen durch die zuständigen Behörden geben", fordert der Sozialberater. „Wenn ein Unterkunftsbetreiber Tagessätze von bis zu 50 Euro pro Person verlangt, dann sollte sich zumindest eine Sozialberatung für die Bewohnenden finanzieren lassen." Da es keine Verpflichtung dafür gebe, sei das im Geschäftsmodell des privaten Unterkunftsbetriebs aber nicht vorgesehen.

Wegen der weit verbreiteten Diskriminierung hätten die Menschen praktisch kaum eine Chance auf dem regulären Wohnungsmarkt. „Wenn sie es rausschaffen aus der Unterkunft, sind sie oft auf dubiose Vermieter angewiesen", so Ivanov weiter. Immer wieder erklärten Gesundheitsamt oder Wohnungsaufsicht die Wohnungen irgendwann für nicht bewohnbar, „doch für Ersatzwohnungen sorgt der Vermieter dann oft nicht, und die Behörden halten sich raus". Am Ende steht dann wieder die Unterbringung in einer ASOG-Unterkunft an.

„Die prekäre Unterbringungssituation hat sich in den 13 Jahren, in denen ich die Arbeit mache, nicht geändert", lautet Ivanovs ernüchterndes Fazit. Die teils rassistische Medienberichterstattung habe allerdings eine lange Pause gemacht, als andere Themen mehr auf dem Radar waren. „Jetzt, wo die Diskussion um Verschärfungen beim Bürgergeld wieder voll entbrannt ist, geht es wieder los", so der Experte. Die Hetze werde „wieder hochkochen".

Wohnungslose bleiben außen vor

Senat will MUF-Häuser langfristig nur für Geflüchtete nutzen.
Von Rainer Balcerowiak

Es sollte ein kleiner Quantensprung bei der Unterbringung von Geflüchteten werden. Im Februar 2016 beschloss der damalige Senat, ein modulares Bauprogramm für Flüchtlingsunterkünfte (MUF) aufzulegen. Dabei handelt es sich um Wohnhäuser mit einer Lebensdauer von 50 bis 60 Jahren, die in serieller Bauweise errichtet werden. Im ersten Schritt wurden 28 Standorte in Abstimmung mit den Bezirken ausgewählt, wobei es viele Bauverzögerungen gab. 2018 folgte eine weitere Tranche (MUF 2.0), insgesamt sollten im Land Berlin somit 53 Neubauten zur Flüchtlingsunterbringung entstehen.

Bauträger der MUF waren städtische Wohnungsbaugesellschaften sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Seinerzeit hieß es seitens des Senats: „Zunächst werden hier Geflüchtete untergebracht“, aber perspektivisch „soll dieser neu geschaffene Wohnraum auch anderen wohnungssuchenden Berlinerinnen und Berlinern zur Verfügung stehen. Mit dem Bauprogramm wird also weiterer, in unserer Stadt dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen.“ Ziel des Senats sei es, „integrative Lösungen zu erreichen“, für alle von Wohnungsnot Betroffenen. Das gelte auch „für den Zugang von Geflüchteten zu Wohnungen in anderen Wohnungsbauprojekten“.

Das hätte allerdings sowohl eine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, etwa durch forcierten Neubau, als auch eine Entspannung beim Zuzug weiterer Geflüchteter erfordert. Doch bekanntlich kam es anders. Besonders die große Zahl von Flüchtlingen aus der Ukraine erforderte ab 2022 die schnelle Einrichtung von Massen- und Notunterkünften, wie etwa auf dem Areal des Flughafens Tegel. Und obwohl Geflüchtete aus der Ukraine einen vergleichsweise privilegierten Status haben und ohne weitere Prüfungen reguläre Wohnungen anmieten könnten, gab der Wohnungsmarkt das nicht her. 2023 und 2024 wurden weitere MUF fertiggestellt.

Die langfristige Nutzung der MUF ist nicht geklärt.
Foto: Matthias Coers

Anfrage im Abgeordnetenhaus

In einer Anfrage an den Berliner Senat wollte der fraktionslose Abgeordnete Alexander King (BSW) im September wissen, wie sich der Bau und die Nutzung der MUF inzwischen entwickelt haben. In der Antwort heißt es: „Von den 53 ursprünglich geplanten Standorten (...) wurden 36 Standorte realisiert und sieben Standorte aufgegeben.“

In Planung befinden sich derzeit noch 10 weitere MUF. Deren Fertigstellung (mit einer Ausnahme) aber frühestens Ende 2028 erfolgen wird und in 3 Fällen „noch nicht abschätzbar“ ist.

Die Kapazitäten der bereits genutzten MUF sind sehr unterschiedlich und liegen zwischen 100 und 562 Plätzen, insgesamt sind es über 12.000. Die meisten sind derzeit voll oder fast voll belegt. Und zwar ausschließlich mit Geflüchteten. King wollte in seiner Anfrage aber auch wissen: „Was ist aus den ursprünglichen Plänen geworden, MUF auch für die Wohnraumversorgung von wohnungslosen bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen (ohne Fluchthintergrund) zu nutzen?“

Die Antwort könnte man einfach zusammenfassen: Gar nichts! Im Wortlaut heißt es: „Für die von den LWU errichteten und an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vermieteten MUF-Standorte zur Unterbringung von Geflüchteten ist vorgesehen, dass diese nach Ablauf der Mietzeit (...) dem Wohnungsmarkt zur Nutzung zugewiesen werden. Hierbei wurde keine Festlegung getroffen, dass die Wohnungen der MUF-Standorte an wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen vermittelt werden.“ Es liege im Interesse des Senats, „dass die in den MUF-Standorten wohnenden Menschen mit Fluchtgeschichte im Falle der Beendigung des Mietvertrages mit dem LAF übernommen werden“. Darüber hinaus verfolge das LAF das Interesse, „bei Standorten, die nach Auslaufen des Mietvertrags nicht umgehend für die Nutzung Wohnen bereitgestellt werden, Mietverträge zur Anmietung der Objekte neu auszuhandeln“, also weiter für die Unterbringung nur von Geflüchteten.

Angesichts des unzureichenden Wohnungsbaus werden auf diese Weise Wohnungslose mit und ohne Fluchthintergrund gegeneinander in Stellung gebracht, wobei, so Alexander King, nicht nachvollziehbar sei, „dass ein ganzes Segment für soziale Zwecke neu geschaffenen Wohnraums auch längerfristig nur für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stehen soll“.

Lukratives Geschäftsmodell

Mit Wohnungslosenunterkünften lässt sich sehr viel Geld verdienen.
Von Nicolas Šustr

Rund 365 Millionen Euro erhielten laut Angaben des Senats die Betreiber von ASOG-Unterkünften (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz) für Wohnungslose im Jahr 2024. Der Löwenteil dieser Summe floss dabei an privatwirtschaftliche Betreiber von Hotels, Hostels, Wohnheimen und weiteren Unterbringungsformen. Nur etwas über 10% der knapp 3.500 Betten in Charlottenburg-Wilmersdorf werden laut Angaben des Bezirks von gemeinnützigen Trägern bereitgestellt. In Pankow sind es nicht einmal 5% der knapp 2.300 Betten.

Ein lukrativer Markt angesichts eines aktuellen Tagessatzes von derzeit durchschnittlich 35 Euro pro Person. Gerade bei abgerockten Immobilien in peripherer Lage mit geringen Chancen auf Nutzung als Touristenunterkunft oder Bürofläche erweist sich die Nutzung als ASOG-Unterkunft als Renditebringer. Über 100 Euro Umsatz pro Monat und qm Gebäudefläche lassen sich so erzielen, bei wesentlich geringeren Bewirtschaftungskosten als in einem Hotel. Beispielsweise muss die Bettwäsche nur alle zwei Wochen gewechselt werden.

„Es gibt auch tolle gewerbliche Betreiber, die sich wirklich auch um Menschen mit Behinderungen und Erkrankungen kümmern, die vernetzt sind mit dem sozialpsychiatrischen Dienst im Bezirk und mit ambulanten Pflegedienstleistern und ihr Geld wirklich ordentlich verdienen. Und es gibt auch Freie Träger, die nicht so eine gute Arbeit machen. Aber grundsätzlich ist es natürlich die Privatwirtschaft, die sich da eine goldene Nase verdient.“, sagt Susanne Gerull zum *MieterEcho*. Die Professorin für Theorie und Praxis der Sozialen Arbeit der Alice-Salomon-Hochschule Berlin beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit dem Thema Wohnungslosigkeit. Ende 2024 veröffentlichte sie den Bericht „Die Lebenssituation wohnungsloser Menschen in Berliner ASOG-Unterkünften“.

Katastrophale Zustände

Sie berichtet von einem Betreiber, der in Treptow-Köpenick ohne die nötigen Genehmigungen Campingmobile als Unterkünfte aufgestellt und vermietet hat. Rund 150 Menschen lebten in den Siedlungen an der Moosdorfstraße und am Adlergestell, bis im Februar 2023 das Verwaltungsgericht Berlin dem Bezirk Recht gab, die aus seiner Sicht illegale Nutzung zu beenden.

Das Verwaltungsgericht begründete dies in beiden Fällen unter anderem mit erheblichen brandschutzrechtlichen Bedenken. Das betraf fehlende Abstandsflächen, fehlende Brandwände, fehlende oder unzureichende Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen. Zudem seien die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude auch hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie in Bezug auf Schallschutz, Abfallentsorgung, Wärmeschutz und Sanitäranlagen mangelhaft. Zudem meldete der Bezirk auch eine Rattenplage. „Am Anfang konnte er das tatsächlich bei einigen Bezirksämtern als ASOG-Unterkünfte abrechnen“, so Gerull. Laut Gericht bestehe das Geschäftsmodell darin, „Grundstücke zu erwerben und diese ohne Rücksicht auf baurechtliche Anforderungen oder Gebote entweder selbst kurzfristig zu nutzen oder anderen zur Nutzung zu überlassen“.

Der Betreiber habe im Berliner Stadtgebiet mehrere Grundstücke erworben und lässt auf diesen ungenehmigt Baucontainer aufstellen, die er selbst oder über ein Firmenkonsortium vor allem Bezieher/innen von SGB-II-Leistungen zur Wohnnutzung anbietet, wobei die Mieten durch das Jobcenter direkt an ihn oder die anderen Vermieter gezahlt werden müssen. Die Warmmieten belaufen sich in den gerichtlich bekannt gewordenen Fällen auf monatliche Beträge von 500 bis 600 Euro.

Infolge der hohen Geflüchtetenzahlen in den Jahren 2015 und 2016 wurden der Wildwuchs und die Geschäftsmodelle bei ASOG-Unterkünften auch immer wieder in der Presse thematisiert. So wurde 2019 bekannt, dass das Berliner Landeskriminalamt in großem Umfang gegen Hostelbetreiber wegen des Verdachts ermittelte, bei der Abrechnung der Unterbringung wohnungsloser und geflüchteter Personen zu betrügen. Berichtet wurde über mehr als 130 Ermittlungsverfahren in drei Jahren, die bereits an die Staatsanwaltschaft übergeben worden seien, sowie 200 noch in Bearbeitung befindliche Verfahren. Meist wurde die Unterbringung in einer normalen Wohnung als Hostelunterbringung abgerechnet, mit damaligen Tagessätzen zwischen 20 und 25 Euro.

Berlinweite Aufmerksamkeit bekam 2016 auch der Fall in der Berlichingenstraße 12 in Moabit. Das seit den 1980er Jahren als Wohnungslosenunterkunft genutzte Haus sollte künftig als seinerzeit deutlich lukrativere Geflüchtetenunterkunft genutzt werden. Die bisher vereinnahmten 30 Euro Warmmiete pro qm waren nicht mehr einträglich genug.

„Im Moment gibt es mit der überwältigenden Anzahl der Betreiber keine vertraglichen Vereinbarungen. Das kann dazu führen, dass ein Betreiber von einem Tag auf den anderen sagt, dass er jetzt den doppelten Betrag pro Übernachtung haben will, wenn er sieht, dass das Angebot knapp ist“, sagt Gerull. Das sei zu ihrer aktiven Zeit als Sozialarbeiterin bei zwei Sozialen Wohnhilfen „immer wieder ein Gefeilsche gewesen, den Tagessatz wieder zu senken, wenn sich die Lage wieder entspannt hatte“.

Seit Jahrzehnten fordern Betroffene, Wissenschaft und Praxis, diesen Wildwuchs zu unterbinden. „Denn die Bezirke sind verpflichtet, jemanden unterzubringen, wenn er unfreiwillig obdachlos ist und glaubhaft erklärt, dass er keine andere Möglichkeit hat. Es wäre eine unglaubliche Verbesserung, dass man da wirklich eine vertragliche Grundlage hat. Weil dann kann halt

Die Wohnungslosenpolitik setzt vor allem auf Notunterbringungen und prekäre Unterkünfte. Mit „Housing First“ gäbe es eine bewährte Alternative.

Foto: Matthias Coers

ein Betreiber nicht einfach herkommen und sagen kann: ‚Nö, machen wir ab morgen aber anders‘, so Gerull weiter.

Zwar hätten sich die zwölf Bezirke deren Angaben zufolge auf Mindeststandards für ASOG-Unterkünfte geeinigt. „Die sind aber ein Wunschkonzert der Bezirke, was sie für wichtig halten würden – und die Betreiber unterschreiben das oder auch nicht. Und wenn die Betreiber es nicht unterschreiben, dann können die Bezirke diese auch nicht geltend machen“, kritisiert Gerull.

Im Zuge der gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung und der neuen Leitlinien der Wohnungslosenhilfe durch die Sozialsenatorin sind zwar kürzlich Mindeststandards vom Senat beschlossen, aber noch nicht vom Abgeordnetenhaus verabschiedet worden. „Ob das die jetzige Koalition in der jetzigen Legislatur noch schafft, vor dem Wahlkampf, mag ich nicht beurteilen“, so Gerull. Seit über fünf Jahren arbeitet die Senatssozialverwaltung an dem Konzept.

Prinzip Elendsverwaltung

Es sei „wirklich verrückt, dass für Menschen in ordnungsrechtlicher Unterbringung bisher noch keine klaren Standards verhandelt sind, gerade auch in Anbetracht der großen Zahl von Menschen, die das inzwischen betrifft“, sagt Gerull. In anderen Bereichen der Unterbringung, zum Beispiel Seniorenwohnheimen, gebe es klare rechtliche Grundlagen und Mindeststandards. „Wenn da irgendetwas nicht richtig funktioniert, kann man dagegen klagen als Bewohner. Oder die Medien gehen hin und sagen: Die erfüllen die Standards nicht“, erläutert sie. In Geflüchtetenunterkünften gebe es zum Beispiel verpflichtende Schutzkonzepte für Kinder und Familien.

Dass die Betroffenen sich meist kaum wehren, ist für Gerull aus ihrer Praxis nachvollziehbar. „Zum Teil kennen die Leute auch so schlechte Unterkünfte, dass sie schon froh sind, wenn sie überhaupt ohne große Randale, ohne rassistische Diskriminierung oder sexistische Belästigung wohnen können“, berichtet sie. Das sei „das Blöde, dass viele dann auch der Meinung sind, naja, wir können ja froh sein, dass wir nicht mehr auf der Straße sind. Die haben gar nicht mehr die Idee, dass sie ein Anrecht auf eine echte Wohnung haben. Viele arrangieren sich halt irgendwie damit.“

Man dürfe nicht vergessen: „Der Augenblick, in dem Menschen erstmalig wohnungslos werden, ist in der Regel die größte Krise in ihrem Leben. Wenn sie da durchgekommen sind, dann werden sie sich oft eher anpassen, als permanent auf die Barrikaden zu gehen und zu sagen: Mir steht nach der Menschenrechtskonvention oder nach der Kinderrechtskonvention ein anderes Leben zu.“ Das sei meistens eine nachvollziehbare Bewältigungsstrategie. Und solange die Mietenkrise nicht beendet wird, und Sozialamtsbeschäftigte einfach froh sind, dass sie einen Fall vom Tisch haben und jemanden wohin auch immer vermittelt haben, wird der Betrieb auch ein lukratives Geschäftsmodell bleiben.

Wohnungen statt Unterkünfte

In Berlin gibt es mehrere Initiativen zur Unterstützung und Selbstvertretung von Obdach- und Wohnungslosen. **Von Rainer Balcerowiak**

Wohnungs- und Obdachlose haben keine starke Lobby. Wenn überhaupt, wird in den großen Talkshows, in der Presse oder auch in Wahlkämpfen zwar über sie, aber nicht mit ihnen geredet. Das gilt besonders für diejenigen, die ganz oder überwiegend auf der Straße leben. In Berlin wird deren Zahl auf 6–10.000 geschätzt. Die Rede ist dann von „Schandflecken“ und verwahrlosten Plätzen, Parks oder Bahnhöfen, wo es „aufzuräumen“ gelte. Und diejenigen, die man in irgendwelchen Notunterkünften, Wohnheimen, Hostels oder Behelfswohnungen untergebracht hat, oder die sich als „Couch-Surfer“ bei Bekannten durchschlagen, werden weitgehend ausgeblendet. Das sind derzeit laut offiziellen Zahlen über 50.000 in Berlin, dazu kommt eine riesige Grauzone. Und nur die wenigsten von ihnen haben eine realistische Chance, in absehbarer Zeit eine eigene Wohnung mit einem regulären Mietvertrag zu erhalten.

Tag der Wohnungslosen am 11. September. Immer mehr Betroffene organisieren sich und verlangen, dass nicht nur über sie, sondern vor allem mit ihnen geredet wird. Foto: Matthias Coers

Viele verzweifeln angesichts dieser düsteren Lebensrealität, und ergeben sich in ihr Schicksal. Doch es gibt auch betroffene Menschen, die sich damit nicht abfinden und gemeinsam mit Unterstützer/innen Öffentlichkeit schaffen wollen und gegen die herrschenden Verhältnisse kämpfen – in eigenen Vereinen, Initiativen und sogar einer Stiftung. Mit einigen haben wir uns in der Redaktion zum Gespräch getroffen.

Eine von ihnen ist Janet. Die 47-jährige war selber 6 Jahre obdach- und 12 Jahre wohnungslos. Nachdem sie ihre Wohnung in Bonn verloren hatte, strandete sie während der Corona-Phase irgendwann in Berlin. Im Zuge der Besetzung des Hauses Habersaathstraße in Berlin-Mitte (an der sie nicht direkt beteiligt war) und des zähen Kampfes um die wenigstens befristete Nutzung der Wohnungen durch Obdachlose kam sie dann in Kontakt mit anderen Betroffenen. „Da habe ich dann hautnah mitbekommen, wie das hier abläuft. Da gab es intakte Wohnungen, die standen leer und sollten irgendwann luxusmodernisiert werden, damit der Besitzer mehr Kohle macht, während gleichzeitig viele tausend Menschen auf der Straße oder in Behelfsunterkünften leben müssen“, erzählt Janet.

Vielfältige Aktivitäten

Inzwischen hat sie eine Wohnung, aber ihr Engagement geht weiter. Sie gehört zu den Organisatoren einer großen Mahnwache gegen Obdachlosigkeit, die seit 7 Jahren jährlich vor dem Roten Rathaus stattfindet. „Wir fordern vor allem die Umsetzung von Artikel 28 in der Berliner Landesverfassung.“ Der lautet: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.“

Janet engagiert sich auch stark in der Öffentlichkeitsarbeit für Betroffene und arbeitet mit dem Verein Querstadtein zusammen, der unter anderem Stadtführungen zum Thema Obdachlosigkeit anbietet, bei denen Betroffene zu Wort kommen. „In meinen Führungen versuche ich, den Teilnehmenden das Leben in dieser Stadt aus der Sicht von Obdachlosen zu vermitteln“, erläutert Janet. Die Honorare für diese Arbeit sind mittlerweile ihre materielle Existenzgrundlage, als Zuverdienst zum Bürgergeld.

Auch Lothar Schmischo, der nach dem Tod seiner Frau in eine schwere Krise geriet, hat sich intensiv in die Bewegung eingeklinkt, vor allem in der Union für Obdachlosenrechte Berlin (UfO Berlin), die sich als unabhängige und selbstbestimmte Interessenvertretung versteht und von wohnungslosen und ehe-

mals wohnungslosen Menschen und ihren Verbündeten getragen wird. UfO bemüht sich vor allem um Lobbyarbeit bei Behörden und Politiker/innen und „die Sensibilisierung der Mehrheitsgesellschaft“, wie es in der Selbstdarstellung heißt. Er habe damals „gerade noch die Kurve gekriegt“ und sei nicht in die Obdachlosigkeit gerutscht, erzählt Schmischo. Er habe aber immer viel Kontakt mit Obdachlosen gehabt und nach Kräften geholfen, „und seien es nur ein paar belegte Schrippen gewesen, die ich dann verteilt habe“. UfO sieht er als Möglichkeit, öffentlichkeitswirksam Druck zu machen, damit genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. neu geschaffen wird.

Steffen Doebert war nach der Trennung von seiner Frau einige Zeit wohnungslos und hat sich bei Freund/innen durchgeschlagen. Inzwischen hat er wieder eine reguläre Wohnung. Er hat sich anfangs in der Mieterbewegung in Pankow engagiert, auch im Bündnis „Mietenwahnsinn“. Dort sei er dann auch verstärkt mit obdach- und wohnungslosen Menschen in Kontakt gekommen und habe z. B. geholfen, eine Mahnwache anzumelden, „da die meisten Betroffenen ja keinen festen Wohnsitz haben, und daher so was nicht machen können“, berichtet Doebert. Dann habe er sich am Wohnungslosenparlament beteiligt, „und dann ging das immer weiter“.

So ähnlich beschreibt das auch seine Partnerin Nicole Lindner: „Wenn man da einmal die Augen aufgemacht hat, dann kriegt man sie auch nicht wieder zu. Wenn man eine Wohnung hat, dann kann man darum kämpfen, dass man die behalten kann. Aber wenn man keine hat, dann geht es um was viel Grundlegenderes.“ Beide beklagen auch den brutalen Umgang mit Obdachlosen im öffentlichen Raum, wenn etwa Bänke abgeschrägt oder mit Zwischenlehnen versehen werden, damit sich da niemand mehr hinlegen kann. Oder auch die Räumungen von Bauwagensiedlungen, wo das Eigentum der Geräumten in vielen Fällen einfach vernichtet wurde.

Einen ganz anderen Zugang zur Obdachlosenszene hat Stefan Schneider gefunden. Er hat seine Diplomarbeit als Pädagoge 1989 über die Wärmestube „Warmer Otto“ in Berlin-Moabit geschrieben. „Mir ging es um die Frage, was diese Einrichtung den Betroffenen eigentlich nutzt, und das war ziemlich erschreckend.“ Schneider hat sich dann bei Straßenzeitungen wie dem „Straßenfeger“ engagiert. Später sei er nach zahlreichen Treffen mit Betroffenen zu der Erkenntnis gekommen, dass es eine politische Vernetzung und Selbstvertretung geben müsse. „Und so ist dann die Idee der Wohnungslosenstiftung entstanden“, die Schneider gründete und für die er jetzt quasi ehrenamtlich als Geschäftsführer tätig ist. Finanziert wird die Arbeit durch Projektmittel und Spenden.

Basis der gemeinnützigen Stiftung sind Netzwerktreffen, auf denen unter der Prämisse der „Mildtätigkeit“ auch diskutiert wird, wie man die zur Verfügung stehenden Gelder für direkte Hilfen verteilt. Aber vor allem gehe es da um die katastrophale Lage vieler Betroffener: „Kaum jemand ist freiwillig auf der Straße, viele wählen diesen Weg, weil die Notunterkünfte in einem furchtbar schlechten Zustand sind“, so Schneider. Und gleichzeitig bekämen die Menschen auf der Straße ja auch mit, dass viele Wohnungen leerstehen. Aber wenn man Politiker/innen darauf anspricht, „dann labern die meistens nur“.

Radikales Umsteuern notwendig

Alle an dieser Gesprächsrunde Beteiligten betonen, dass es eben nicht nur um kleinteilige Hilfs- und Unterstützungsaktionen, sondern um grundlegende Weichenstellungen geht. Es sei doch „ein Unding, dass es Räumungen von Wohnungen direkt in die Obdachlosigkeit überhaupt geben kann“, sagt Schneider. Und dann werde man in „zwangsgemeinschaftliche Notunterkünfte verbracht, wo die meisten einfach stecken bleiben“. Ein Grundproblem sieht Schneider darin, „dass ein Großteil der Wohnungslosenhilfe darauf ausgerichtet ist, dass Menschen wohnungslos bleiben“, und man denen quasi die Fähigkeit abspricht, wieder normal zu wohnen.

Schneider fordert eine konsequente Orientierung der Wohnungslosenpolitik auf das Menschenrecht auf eine Wohnung. Also Housing First, „aber nicht so wie hier, wo das ja nur eine Alibi-Wohnraumvermittlung in einer lächerlichen Größenordnung ist“. Sondern so wie in Finnland, wo man ein entsprechendes Kontingent von Wohnungen geschaffen hat. Für Obdach- und Wohnungslose brauche es nicht mehr Unterbringungen, sondern mehr Wohnungen.

Janet sieht auch die Wohnheime als großes Problem. So sei es etwa „für Menschen mit Behinderungen oder Menschen, die sich nicht von ihrem Hund trennen wollen, fast unmöglich, dort einen Platz zu bekommen“. Ohnehin seien die Wartezeiten sehr lang. Laut Gesetz sollen Menschen in diesen Wohnheimen maximal 6 Monate leben, „aber für viele ist das eine Sackgasse“. Sie kenne einen Fall, „wo ein Bewohner nach 18 Jahren mit den Füßen herausgetragen wurde“. Je länger Menschen untergebracht werden, desto mehr resignieren sie. Wichtig seien daher schnelle Hilfen zur Wiedereingliederung in reguläre Wohnformen, „und daran mangelt es“.

Informationen im Internet:
www.ufo-berlin.org
www.wohnungslosenstiftung.org
www.querstadtein.org

Eine Veranstaltung des MieterEchos

Endstation Wohnungslosigkeit

Der Berliner Senat rechnet bis 2030 mit über 100.000 Wohnungs- und Obdachlosen. Die meisten Betroffenen haben kaum eine Chance, aus dieser sozialen Erniedrigung herauszukommen. Was müsste getan werden, um Obdach- und Wohnungslosigkeit in Berlin nachhaltig zu überwinden?

Taylan Kurt
Abgeordnetenhaus Berlin, Bündnis 90/Die Grünen,
Schwerpunkt Armutsbekämpfung und Mietenpolitik

Giulia Borri
Mobile Sozialberatung Berliner Arbeitslosenzentrum
evangelischer Kirchenkreise e. V. (BALZ)

Janet
Nach jahrelanger Obdachlosigkeit Stadtführerin
zu Obdachlosigkeit bei Querstadtein e. V.

Moderation Rainer Balcerowiak
Pressesprecher der BMG und Redaktion MieterEcho

Donnerstag, 13.11.2025, 19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Von Karlsruhe lernen

In der badischen Metropole steht die Vermeidung von Wohnungsverlust und die Akquise von Belegrechten im Mittelpunkt.

Von Heiko Lindmüller

Wenn in Deutschland über Strategien zur Überwindung bzw. Eindämmung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit diskutiert wird, kommt man an Karlsruhe nicht vorbei. Denn in der mit rund 300.000 Einwohner/innen drittgrößten Stadt des Landes Baden-Württemberg verfolgt man seit vielen Jahren einen Ansatz, der die Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Mittelpunkt stellt.

Beispiel Karlsruhe: Um Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden, wird dort erfolgreich vor allem auf die Verhinderung von Räumungen und die Akquise von Wohnraum gesetzt. Foto: Matthias Coers

Er basiert auf dem „Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe“, das der Sozialplaner und spätere Sozialbürgermeister Martin Lenz (SPD) vor über 20 Jahren als Reaktion auf deutlich steigende Zahlen von Obdach- und Wohnungslosen entwickelte. In einem Gespräch mit dem „Staatsanzeiger“ erläuterte Lenz, der im September in den Ruhestand getreten ist, die Grundprämissen des „Karlsruher Weges“. „Es braucht Wohnungen, um Wohnungslosigkeit zu beenden. Die Hilfesysteme und Unterbringungshäuser lösen das Problem nachhaltig nicht wirklich. Eine vorübergehende Unterbringung ist in der Regel sogar eine Verschlechterung der Situation der Betroffenen. Der Erhalt der Wohnung, also gar nicht erst zu räumen, ist sozial betrachtet die beste Option.“ Und für die Kommunen rechne sich das sogar, betont Lenz: „Ein öffentlich untergebrachter Wohnungsloser kostet rund dreimal so viel, als wenn er eine eigene Wohnung hätte.“ Im Mittelpunkt dieses Konzeptes steht die „Fachstelle Wohnungssicherung“. Bei der laufen alle Informationen über drohende oder bereits vollzogene Räumungen zusammen. Die Mitarbeiter/innen treten dann direkt an die Vermieter heran, um die Räumung abzuwenden – und das mit einer hohen Erfolgsquote. „Man muss Räumungsklagen und damit Wohnungslosigkeit verhindern, ganz gleich, was es kostet“, so Lenz. Das könnten in einigen Fällen auch 10.000 Euro an Mietrückstand sein: „Die zahlen wir, auch wenn man das aus pädagogischen Gründen nur einmal machen kann. Dafür gibt es bei uns Sicherungssysteme, damit das funktioniert. Das leisten unsere Mitarbeiter der Fachstelle.“ Für die Vermieter sei das „ein Rundum-Sorglos-Paket“, denn die Stadt garantiere die Mietzahlung, und die Fachstelle sorge – oftmals in enger Kooperation mit Jobcenter und Sozialämtern – auch dafür, dass der/die Mieter/in das Geld aufbringen kann.

Wohnungslosenheime geschlossen

Neben der unmittelbaren Verhinderung der Wohnungslosigkeit ist die Akquise von Belegrechten das zweite große Aufgabenfeld der Fachstelle. Die Vermieter erhalten einen Zuschuss, um die Wohnung für zehn Jahre belegen zu können, und übernehmen in diesem Zeitraum eine Mietausfall-Garantie. Für die dorthin vermittelten Wohnungslosen gibt es eine von Sozialarbeiter/innen begleitete „Probezeit“, und nach einem Jahr bekommen sie einen eigenen, regulären Mietvertrag.

Bereits 2003 wurden in Karlsruhe mit einer Ausnahme alle städtischen Wohnungslosenheime aufgelöst, einige wurden privatisiert. Für bestimmte Personengruppen braucht es allerdings intensive Betreuung und Begleitung, „da hilft die Wohnung allein nicht“. Dafür gibt es Spezialeinrichtungen in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt oder der Kirchen. Aber der Fokus der Fachstelle ist eindeutig auf die Vermeidung von Wohnungslosigkeit und die stetige Akquise von Wohnungen gerichtet. Anhand der simplen Erkenntnis, dass ohne eigene Wohnung keine angemessene gesellschaftliche Teilhabe möglich ist, so Lenz.

Längst hat das „Karlsruher Modell“ Aufmerksamkeit in anderen Kommunen geweckt, etwa in Nordrhein-Westfalen. Entscheidend ist dabei nicht nur die Finanzierung, sondern die Struktur der Wohnungslosenhilfe. Denn der Erfolg in Karlsruhe basiert auch darauf, dass alles in einer städtischen Fachstelle gebündelt ist – von der Räumungsverhinderung bis hin zur Akquise und Vermittlung von Wohnungen. In vielen Städten – auch in Berlin – spielen jedoch unzählige freie Träger und kommerzielle Anbieter eine wesentliche Rolle, für die der Betrieb von Obdachlosenheimen und Übergangswohnungen ein lukratives Geschäft ist, was für die Stadt enorme Kosten verursacht und den meisten Wohnungslosen wenig Perspektive bietet. Es wäre also höchste Zeit, auch in Berlin den Hebel umzulegen.

Einstürzende Sozialbauten

Jährlich fallen tausende Wohnungen aus der Sozialbindung. Mit teils dramatischen Folgen für die Mieter/innen. **Von Alexander Poliwczyk**

„Die Situation ist psychisch stark belastend. Ständig besichtigen Kaufinteressierte deine Wohnung, und viele Altmieter/innen fürchten, als Nächste gehen zu müssen“, sagt Hannah Rose. Ihre Mitstreiterin Martha Schön ergänzt: „Die soziale Durchmischung im Kiez geht verloren.“ Doch statt zu resignieren, sind sie in der Initiative „Pankow gegen Verdrängung“ aktiv geworden. Diese engagiert sich seit 2023 gegen auslaufende Sozialbindungen, hohe Mieten und Eigenbedarfskündigungen.

Die Initiative hat recherchiert, dass im Bezirk Pankow rund 7.000 Wohnungen zwischen 1993 und 2003 mit öffentlichen Fördermitteln saniert wurden. Die Eigentümer/innen bekamen staatliche Hilfe für die Instandsetzung und Erneuerung der Häuser. Im Gegenzug wurden sie verpflichtet, die Wohnungen für 20 bis 30 Jahre in der Sozialbindung zu halten. Diese sah eine Begrenzung des Mietpreises und ein temporäres Verbot von Eigenbedarfskündigungen vor. Die Initiative schätzt, dass inzwischen 95% der einst gebundenen Wohnungen auf dem freien Markt sind. Seither erhöht sich der Druck auf die verbliebenen Mieter/innen.

Mit ähnlichen Problemen haben jährlich tausende Berliner/innen zu kämpfen, denn auch die Bindung von Neubauten ist zeitlich befristet. Nimmt ein privates oder öffentliches Unternehmen die Neubauförderung in Anspruch, sind die Wohnungen im Anschluss bis zu 30 Jahre lang in der Sozialbindung. Die Mieten sind gedeckelt und nur Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) haben hierauf Anspruch. Nach Recherchen des *rbb* gab es Ende 2024 noch rund 85.800 dieser Wohnungen, wobei sich ihre Zahl bis 2034 ungefähr halbieren wird.

Massive Markteingriffe gefordert

Die zeitliche Begrenzung wird von der Mieterbewegung seit Jahren kritisiert. Doch wie die Pankower Initiative stößt auch sie mit ihren Anliegen beim Senat auf taube Ohren. Die oppositionelle Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus hat nun reagiert. Laut Niklas Schenker, ihrem mietenpolitischen Sprecher, zeige die Situation in Pankow, „einmal mehr, wie absurd dieses System der sozialen Zwischennutzung ist. Sehr viel öffentliches Geld fließt an private Unternehmen, und nach kurzer Zeit können diese Wohnungen dann abverkauft werden.“ Deshalb will er raus aus der befristeten Förderung und plädiert für einen Dreiklang aus Bauen, Regulieren und Vergesellschaften.

Statt der bisherigen Förderung auch für Private soll es zukünftig „öffentliches Geld nur für öffentliche Unternehmen“ als Direktfinanzierung geben. Dadurch verspricht er sich jährlich bis zu 7.500 dauerhaft gebundene Wohnungen bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen. Außerdem sollen künftig auch private Vermieter mit mehr als 50 Wohnungen zu einer Sozialquote verpflichtet werden, und einen Teil ihrer frei werdenden Wohnungen dauerhaft an Menschen mit WBS vermieten. Anfang September legte die Partei dazu den Entwurf für das „Sicher-Wohnen-Gesetz“ vor. So könnten rund 17.000 dauerhaft gebundene Sozialwohnungen entstehen sowie ein „Mietendeckel für einen relevanten Anteil der neu geschlossenen Verträge“, der auch rechtssicher sei, so Schenker.

Foto: Matthias Coers

Angesprochen auf den Gesetzesentwurf wagt Sebastian von Pankow gegen Verdrängung eine vorsichtige Prognose: „Hinsichtlich eines Verbots von Eigenbedarfskündigungen werden wir nicht unbedingt von den Vorschlägen profitieren. Aber angesichts der Blockadehaltung des derzeitigen Senats ist jeder Eingriff in den Markt ein Fortschritt und daher zu begrüßen.“

Einstweilen geht der Kampf der Initiative weiter. Nachbarschaftliche Unterstützung im Alltag, etwa bei Wohnungsbesichtigungen von potentiellen Käufer/innen, ist zur Praxis geworden. Außerdem wurde das Bündnis „Wohnungsnot durch Aufteilung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!“ angestoßen, bei dem Verwaltungen, Mietervereine, Initiativen und Betroffene zusammenarbeiten.

Aktuell starten sie zudem eine Umfrage zu befristetem und möbliertem Wohnen in Pankow. Denn immer mehr der ehemals gebundenen Wohnungen werden nur noch auf Zeit vermietet. Die Initiative will herausfinden, wie verbreitet diese Wohnform ist und ihre neuen Nachbar/innen dabei unterstützen, dauerhafte Verträge zu bekommen.

pankow-gegen-verdraengung.de
Umfrage zu möbliertem befristetem Wohnen im Bezirk:

Laut gegen Universa

Mieter/innen vernetzen sich gegen dubiose Hausverwaltung.

Von Philipp Möller

„Alles aus einer Hand – ein Angebot, das Sie nicht oft bei einer Hausverwaltung finden werden!“ So wirbt die Universa Hausverwaltung mbH auf ihrer Website und verweist damit auf das weit verzweigte Firmengeflecht rund um Universa, das ihren Mieter/innen das Leben schwer macht.

Eine von ihnen ist Stephanie Palm, die im Weddinger Brunnenviertel wohnt und sich im Herbst 2024 mit ihren Nachbar/innen zusammenschloss. „Anlass waren die enorm hohen Betriebskostenabrechnungen, steigende Mieten und die ausbleibende Kommunikation und Untätigkeit, wenn es um Mängel oder um Belegeinsichten ging“, berichtet sie. Zum ersten Treffen seien mehr als 50 Mieter/innen gekommen. Gemeinsam gründeten sie die Mieterinitiative „Zusammen gegen Universa“ und werden seither auch von der Berliner MieterGemeinschaft rechtlich beraten. Nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung für 2023 hielten einige Dutzend Mieter/innen die Nachforderungen zurück und forderten Belege ein. Laut Palm wurden bisher nur einer Mieterin Belege übersandt, die bei der Prüfung der Zahlen teilweise nicht nachvollziehbar waren.

Universa gehört zu jenen Hausverwaltungen, die für ihren ruppigen und teilweise rechtswidrigen Umgang mit Mieter/innen berüchtigt sind. Doch dagegen regt sich Widerstand. Foto: Matthias Coers

Berlinweit verwaltet Universa nach eigenen Angaben rund 6.500 Wohneinheiten in nahezu allen Berliner Bezirken. Bei den Rechtsberater/innen der MieterGemeinschaft ist die Hausverwaltung keine Unbekannte. Mietrechtsanwältin Franziska Dams berichtet von „auffällig hohen Betriebskosten“. Es sei unklar, ob man es bei den fehlerhaften Abrechnungen mit Unfähigkeit und Unkenntnis oder mit Kalkül zu tun habe. Häufig würden Kosten auf die Mieter/innen umgelegt, die durch den Vermieter zu leisten seien. Aufträge, etwa für Hauswarttätigkeiten oder Gartenpflege, würden durch die Universa an ein undurchsichtiges Netz an Unterfirmen vergeben. Auf Anfragen zur Belegeinsicht würde gar nicht oder nur sehr spät reagiert. In einigen Fällen klagte Dams das Recht zur Einsicht in die Belege erfolgreich ein. Vereinzelt hätte Universa sogar fristlose Kündigungen wegen vermeintlicher Zahlungsrückstände gegen Mieter/innen ausgesprochen, die sich jedoch als haltlos erwiesen, da sie aufgrund einer fehlerhaften Buchhaltung entstanden.

Spätfolgen des „Sozialen Wohnungsbaus“

Eigentümer der von Universa verwalteten Häuser sind größtenteils geschlossene, verschachtelte Immobilienfonds. Laut Recherchen der Mieterinitiative gibt es Verbindungen zwischen Geschäftsführern der Fonds und Objektgesellschaften mit der Universa und kooperierenden Firmen. Viele der Objekte sind ehemalige Sozialwohnungen, deren Sozialbindungen ausgelaufen sind.

Der Fall im Brunnenviertel steht dabei stellvertretend für die ganze Misere des alten sozialen Wohnungsbaus in West-Berlin. Fondsanleger verdienten sich mit Steuersparmodellen und den immensen Fördersummen eine goldene Nase. Nutznießer waren Personen wie der Immobilienmogul Karsten Klingbeil, dessen Klingbeil Stadtsanierung GmbH in den 1970er Jahren im Rahmen der Kahlschlagsanierung Altbauten aus dem Besitz der landeseigenen Degewo erwarb und abreißen ließ. Im Anschluss errichtete er dort öffentlich geförderte Neubauten mithilfe eigens gegründeter Abschreibungsgesellschaften, die das Geld von reichen Westdeutschen verwalteten und ihnen erhebliche Steuervorteile verschafften. Mitte der 2000er Jahre wurde die Klingbeil Stadtsanierung GmbH vom heutigen Geschäftsführer der Universa gekauft. Seit dem Auslaufen der Sozialbindungen Anfang der 2010er Jahre hagelt es Mieterhöhungen. Bereits 2016 berichtete der „Weddingweiser“ über Missstände bei der Hausverwaltung, wie etwa über fehlende Hausmeister, hohe Parkplatzgebühren und mangelhafte Instandhaltung.

Die Initiative will die Probleme mit Universa nicht länger hinnehmen und sich berlinweit mit Betroffenen vernetzen. Als ersten Schritt organisierte sie gemeinsam mit der Linkspartei, der Berliner MieterGemeinschaft und dem Berliner Mieterverein im September eine Kundgebung vor dem Universa-Sitz in der Schöneberger Kleiststraße, um Herausgabe der Belege und Korrektur der Betriebskostenabrechnungen zu verlangen. Doch von Einlenken ist bisher keine Spur, stattdessen verschickte die Hausverwaltung kurz vor der Kundgebung neue Mieterhöhungen. Es dürfte also ein langer Kampf werden.

Kontakt: nasevoll-universa@protonmail.com

Kommunale Vermieter mit Schwachstellen

Engagierte Mieter/innen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich berlinweit vernetzt. **Von Peter Nowak**

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind als Gegenpol zur privaten Immobilienwirtschaft eine zentrale Säule der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Doch die LWU sind keineswegs Paradiese für Mieter/innen. „Die vielen Beschwerden in rekommunalisierten Quartieren sind unüberhörbar. Nachverdichtungsvorhaben treffen teils auf erbitterten Widerstand in den Nachbarschaften. Neue Vorgaben in der Baukultur und bei der klimaneutralen Modernisierung bringen weitere Herausforderungen“, sagt Niklas Schenker, der wohnungspolitische Sprecher der Fraktion Die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus.

Aber es gibt bei den LWU engagierte Bewohner/innen, die ihre Interessen selbstbewusst vertreten. Sie organisieren sich in der Vernetzung der LWU-Mieter/innen und haben eine klare Zielsetzung: „Wir sind Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie stadtpolitisch aktive Menschen und engagieren uns in unseren Kiezen und in den Gremien der Wohnungsunternehmen für ein besseres und bezahlbares Wohnen“, heißt es in einer Selbstdarstellung.

Heike Kasten-Nkongolo arbeitet seit 2 Jahren aktiv in der LWU-Vernetzung mit. „Ich vertrete den Wahlkreis Neukölln im Mieterrat der Stadt und Land, und bin seit März 2025 Vorsitzende dieses Gremiums, das mich zur Teilnahme an den Treffen des LWU-Netzwerkes delegiert hat“, beschreibt sie ihr Engagement gegenüber dem *MietereEcho*. Sie verschweigt dabei nicht die Probleme bei der Organisierung, die viele aktive Mieter/innen kennen. „Die Vernetzung ist schwierig, denn der Prozess ist sehr arbeitsintensiv. Wir sind ein Arbeitskreis, dessen Zusammensetzung schwankt. Dadurch ist die Kapazität der regelmäßig Aktiven begrenzt.“

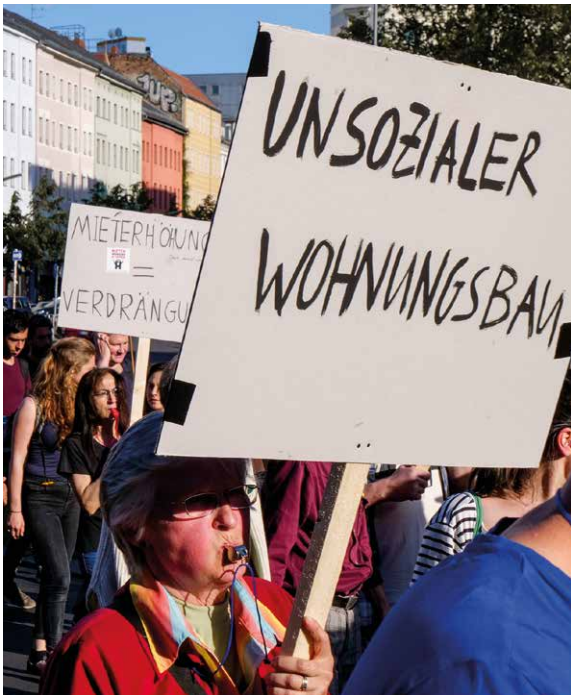

Foto: Matthias Coers

Forderungskatalog der Vernetzung

Kasten-Nkongolo betont dabei, dass die Vernetzung noch am Anfang ist. „Gerade haben wir unsere Homepage freigeschaltet. Außerdem haben wir Kontakt mit demokratischen Parteien aufgenommen, die für die Wahl des Berliner Abgeordnetenhauses kandidieren. Wir möchten mit ihnen ins Gespräch kommen und werben dafür, dass unsere Forderungen politisch umgesetzt werden. Bereits vor den letzten Bundestagswahlen hat die LWU-Vernetzung eine öffentliche Gesprächsrunde mit Kandidat/innen aller im Bundestag vertretenen Parteien, außer der AfD, organisiert, damit sich die Wähler/innen ein Bild über die Positionen der Parteien zur Wohnungsfrage machen konnten. Zudem beteiligen sich Mieter/innen der LWU-Vernetzung an Demonstrationen und Kundgebungen, um ihre Forderungen zu verbreiten.

Auf den monatlichen Treffen wurde ein Forderungskatalog erarbeitet. Im Visier hat die Gruppe vor allem die Geschäftspraxis der LWU, Neubauten durch Mieteinnahmen zu finanzieren, was wiederum zu Mieterhöhungen im Bestand führt. Die LWU-Vernetzung vertritt hingegen die Position: „Kommunaler Neubau und Modernisierung sollen aus öffentlichen Geldern statt aus Mieterhöhungen finanziert werden.“ Zudem sollen die landeseigenen Unternehmen die Verantwortung für falsche Betriebskostenabrechnungen übernehmen, die für viele Mieter/innen ein großes Problem sind.

Ferner setzt sich die Vernetzung für mehr Mitbestimmung ein. Sie fordern, die Zahl der Mietervertreter/innen in den Aufsichtsräten der Unternehmen zu erhöhen. So soll verhindert werden, dass wichtige Entscheidungen über ihre Köpfe hinweg gefällt werden. Besonders bei den anfallenden Sanierungen sollten Mieter/innen von Anfang an in die Planungen einbezogen werden. Zur Durchsetzung dieser Forderungen kooperiert die LWU-Vernetzung mit Bündnispartnern, auch Aktive der Berliner MieterGemeinschaft sind dabei. Gesucht werden weitere Mitstreiter/innen. Interessierte Mieter/innen aus landeseigenen Wohnungen können sich über Treffen und Aktionen informieren:

Kontakt zur LWU-Vernetzung: info@brennpunkt-wohnen-berlin.de
Webseite: brennpunkt-wohnen-berlin.de

Grundstücke zu verschenken

Wie der Senat Berlins Mitte für die „Reichen & Schönen“ entwickeln will. **Von Philipp Oswalt**

Philipp Oswalt
ist Architekt und Publizist, unterrichtet seit 2006 an der Universität Kassel Architekturtheorie und Entwerfen. Von 2009 bis 2014 war er Direktor der Stiftung Bauhaus Dessau.
Foto: Nicolas Wefers

Die Privatisierung öffentlicher Grundstücke und Immobilien hat sich längst als ein katastrophaler Fehler der Berliner Stadtpolitik der Nachwendezeit erwiesen. Doch es gibt Akteure, die an der alten Praxis festhalten und diese durch die Hintertür durchsetzen. Zu ihnen gehört vor allem die Architektin Petra Kahlfeldt, die seit 2021 als Senatsbaudirektorin amtiert und an der Politik ihres Vor-Vorgängers Hans Stimmann (SPD) anknüpft. Als Mitglied der Planungsgruppe Stadtkern hat sich Kahlfeldt stets für die Privatisierung von Neubauflächen in Berlins Stadtmitte ausgesprochen, und ihr langjähriger Mitstreiter Benedikt Goebel fordert die „Renaissance der Berliner Mitte durch die Reichen & Schönen“.

Gegenwärtig ist dies politisch schwer durchsetzbar. Was tun? Die verblüffende und dreiste Lösung: Wenn eine Privatisierung durch Verkauf nicht möglich ist, dann verschenkt man strategische Schlüsselgrundstücke. Der Trick: Eine nicht abgeschlossene Klage eröffnet die Möglichkeit eines außergerichtlichen Vergleichs. Diese hat Kahlfeldt nun ergriffen.

In den 1990er Jahren hatte die Westberliner „Stiftung Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster“ auf Restitution der Grundstücke der ehemaligen Schule in Berlin-Mitte geklagt. Wenig überraschend hat das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen 1999 diesen Antrag zurückgewiesen, denn die Stiftung wurde überhaupt erst 1954 in Berlin (West) eingetragen. Die städtische Schule Zum Grauen Kloster war nie enteignet worden, so dass es hier nichts zu restituieren gab. Gleichwohl erhob die Stiftung Klage gegen den Ablehnungsbescheid und verständigte sich mit dem Berliner Senat auf eine Einfrierung der Klage. Die Klage war – wie von allen Akteuren inzwischen auch eingeräumt – völlig substanzlos und wäre von jedem Gericht abgewiesen worden. Aber dies war nicht im Sinne des kürzlich verstorbenen Hans Stimmann, der unter dem Label einer „Berlinischen Architektur“ und eines „preußischen Stils“ auch eine identitätspolitische Agenda prägte, die Kahlfeldt jetzt weiter verfolgt. Im Verfahren um die Aufstellung des Bebauungsplans am Molkenmarkt wurde auf Basis der ungeklärten Restitutionsklage die Stiftung als Bauherr in spe installiert. Und die ließ Rekonstruktionsplanungen für die Schule entwerfen, die dann nahezu 1:1 in den Bebauungsplan übernommen wurden.

> „Der Trick: Wenn eine Privatisierung durch Verkauf nicht möglich ist, dann verschenkt man strategische Schlüsselgrundstücke.“

Rückkehr in die Vergangenheit

Diese Festlegungen waren denkmalpflegerisch wie städtebaulich umstritten, rückten sie doch der bedeutenden Klosterruine auf die Pelle, was schlechte Erinnerungen an Stimmanns katastrophalen Umgang mit der Friedrichswerderschen Kirche wachrief. Umso wichtiger war nun, durch eine Privatisierung von Grundstücken das hergestellte Baurecht quasi unumkehrbar zu machen. Unter der von 2007 bis 2021 amtierenden Senatsbaudirektorin Regula Lüscher war für den Bereich des Molkenmarkts ein städtebauliches Planungsverfahren durchgeführt worden, das sich von den reaktionären Vorgaben der Stimmann´schen Planungen gelöst hatte, doch Kahlfeldt warf gleich zu Beginn ihrer Tätigkeit die Planungen ihrer Vorgängerin über den Haufen. Sie kehrte zurück zur Stimmann´schen Bild- und Geschichtspolitik.

Zu deren Umsetzung dient auch der außergerichtliche Vergleich, den der Senat von Berlin auf Betreiben Kahlfeldts im Juli 2025 mit der Stiftung Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster abschloss. Das Land Berlin übertrug der Stiftung neben einer Million Euro zwei Grundstücke beiderseits des Hauptportals der Ruine der Klosterkirche im Wert von 3,5 Millionen Euro. Damit sei ein seit 25 Jahren schwelender und ergebnisoffener Rechtsstreit gütlich beendet und Rechtssicherheit geschaffen worden, lautete die Begründung. Dass die vermeintliche Rechtsunsicherheit vom Senat jahrzehntelang künstlich aufrechterhalten wurde, indem er mit seiner Zustimmung zur Einfrierung des Verfahrens eine gerichtliche Klärung verhindert hatte, fand in der Öffentlichkeit kaum Beachtung. Ohne Not hat das Land Berlin also einer privaten Stiftung öffentliches Vermögen in Höhe von 4,5 Millionen Euro vermacht, aber vor allem auch die Deutungsmacht über zwei Schlüsselgrundstücke im historischen Herzen Berlins.

Von der Bremse zur Patrone

Wedding: Rheinmetall-Tochter stellt auf Rüstungsproduktion um.

Von Björn Tvätt

Björn Tvätt ist anerkannter Kriegsdienstverweigerer und Stadtteilaktivist.

Anfang des Jahres wurde bekannt, dass der Pierburg-Standort in der Scheringstraße (Berlin-Wedding) auf Rüstungsproduktion umgestellt werden soll. Diese Neuausrichtung durch den Mutterkonzern Rheinmetall ist kein Einzelfall, sondern Teil einer bundesweiten Entwicklung: Zivile Industriestandorte werden zu Waffenschmieden umfunktioniert, und das zunehmend mitten in der Stadt. Allein in Berlin rüsteten im vergangenen Jahr knapp 50 Betriebe auf Dual-Use-Rüstungsproduktion um.

Aktuellstes Beispiel ist die hiesige Pierburg-Fabrik. Jahrzehntelang wurden hier Autoteile gefertigt, jetzt will Rheinmetall die Produktion auf Artillerie-Hülsen umstellen. Der Standort liegt inmitten eines dicht besiedelten Wohngebiets – zwischen Altbauwohnungen, Schulen und kleinem Gewerbe. Natürlich ist eine Rüstungsfabrik auf freiem Feld in Brandenburg oder der Lüneburger Heide nicht weniger verwerflich. Dass aber in einem innerstädtischen Umfeld künftig Kriegstechnik gefertigt werden soll, ist nicht nur sicherheitspolitisch problematisch, sondern gesellschaftlich hoch brisant.

Rund um den Humboldthain liegt ein multikulturelles Viertel mit einer langen Geschichte von Migration, Arbeitersolidarität und zivilem Widerstand. Gerade hier eine Waffenfabrik entstehen zu lassen, steht in eklatantem Widerspruch zu den Werten, die diesen Stadtteil über Jahrzehnte geprägt haben. Eben jene Ablehnung zeigte eine Demonstration im Mai. Neben Basisgruppen der Partei Die Linke mobilisierten auch stadtpolitische Akteure wie das Stadtteilkomitee Wedding gegen den Umbau.

In einer Stellungnahme sprach sich der Betriebsratsvorsitzende Bernd Benninghaus von der IG Metall dagegen für den Umbau zur Rüstungsproduktion aus, da man damit Arbeitsplätze sichere und Teil einer nationalen „Zeitenwende“ sei. Man stehe „mit Überzeugung“ hinter dem Einstieg in die Rüstungssparte.

Militarisierung auf allen Ebenen

Die Präsenz solcher Produktionsstätten hat auch eine psychologische Wirkung. Sie normalisiert militärisches Denken, macht Kriegslogik zum Bestandteil des Alltags. Wenn Raketenkomponenten oder Drohnensoftware aus denselben Werkhallen und Büros kommen, in denen früher Benzinpumpen oder Wetterbeobachtungsprogramme gefertigt wurden, dann verschwimmen die Grenzen zwischen zivil und militärisch – und damit auch zwischen Frieden und Krieg.

Einen bundesweiten Referenzfall für innerstädtische Rüstungsproduktion lieferte die Diehl-Defence-Fabrik im beschaulichen Städtchen Troisdorf (NRW). Auch dort liegt die Produktion von Sprengzündern in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet. Solche Standorte bergen enorme Risiken: Sabotage, Industrieunfälle, mögliche militärische Angriffe in Krisenzeiten – all das betrifft unmittelbar die Anwohner/innen. Ein lokalpolitisches Bündnis aus CDU, Grünen und Linkspartei gegen die Fabrikerweiterung konnte sich zunächst im Gemeinderat durchsetzen. Doch der CDU-Bürgermeister gab unter dem geballten Druck von Bundespolitik und Rüstungslobby schließlich klein bei und genehmigte die Pläne.

Politisch wird diese Auf- und Umrüstung meist als alternativlos dargestellt: Deutschland müsse „wehrhaft“ werden, die Industrie „resilient“, die Produktion „souverän“, Arbeitsplätze müsse man sichern. Sozialpolitischer Kahlschlag und immer weitere Verschlechterungen in allen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge werden dabei in Kauf genommen.

Die Umwandlung von Pierburg in Berlin und die Erweiterung von Diehl in Troisdorf markieren tiefgreifende Verschiebungen in Richtung Militarisierung – mitten in unseren Städten, mitten in der Nachbarschaft. Die Kritik daran darf nicht nur von Friedensinitiativen kommen. Sie muss aus der Gesellschaft selbst laut werden – von Anwohner/innen, Kommunalpolitik und Betriebsrät/innen.

Denn die zentrale Frage bleibt: In welcher Welt wollen wir leben? In einer, in der Waffenproduktion als „normaler“ Teil des Stadtbildes akzeptiert wird – oder in einer, in der zivile Arbeit, soziale Verantwortung und Frieden die Grundlage unseres Zusammenlebens bilden.

Bei der diesjährigen Walpurgisnacht-Demo am 30. April im Wedding war auch der Zusammenhang zwischen Aufrüstungswahnsinn und Sozialkahlschlag ein wichtiges Thema. Foto: Matthias Coers

Kurz notiert

Foto: nmp

DWE legt Gesetzentwurf zur Vergesellschaftung vor

Rainer Balcerowiak

Am 26. September hat die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ (DWE) ihren Entwurf für ein Vergesellschaftungsgesetz vorgestellt. Zentraler Punkt des Gesetzes ist die Überführung der Wohnungsbestände von privaten Unternehmen, die über mehr als 3.000 Wohnungen verfügen, in Gemeineigentum. Ausgenommen davon sollen u. a. landeseigene Unternehmen, Genossenschaften sowie Unternehmen sein, „die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen“. Laut DWE würden durch das Gesetz rund 220.000 Wohnungen kommunalisiert werden. In dem Gesetzentwurf werden auch Berechnungsweise und Umfang der zu leistenden Entschädigungen festgelegt.

Der Gesetzentwurf soll jetzt noch im Dialog mit Verbänden, Parteien und der Fachöffentlichkeit finalisiert werden und dann „so bald wie möglich“ in ein Volksbegehren münden. Ferner soll noch ein weiteres Gesetz zur Überführung der vergesellschafteten Bestände in eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) erarbeitet werden. Käme es zu einem erfolgreichen Volksentscheid, würde das Gesetz unmittelbar in Kraft treten. Allerdings ist damit zu rechnen, dass das Volksbegehren zuvor intensiv auf seine „Zulässigkeit“ überprüft wird und das Gesetz nach einem erfolgreichen Volksentscheid noch beim Bundesverfassungsgericht landet.

Webseite: dwenteignen.de

Austausch von Rauchwarnmeldern

Rechtsanwältin Franziska Dams

Seit Januar 2021 besteht für Bestandswohnungen die Verpflichtung zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern. Aufenthaltsräume müssen seither jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Ausgenommen sind Küchen und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen. Seit kurzem melden sich vermehrt Mieter/innen der Konzerngruppe von Vonovia. Sie sind unsicher, wie sie sich verhalten sollen, da die Vonovia die alten Geräte gegen neue hochmoderne Geräte austauschen und dafür die Miete anheben will. Anders als die bisherigen Geräte soll der „Multisensor Plus“ nicht nur bei Rauch, sondern auch bei erhöhter Kohlenmonoxid-Konzentration und bei einem schnellen Temperaturanstieg in der Küche alarmieren. Zusätzlich kann das Gerät auch Daten über Temperatur und Luftfeuchtigkeit über längere Zeiträume erfassen, speichern und weiterleiten.

Speziell die Temperatur- und Luftfeuchtigkeitswerte könnten dazu genutzt werden, das Heiz- und Lüftungsverhalten, aber auch die Anwesenheit der Mieter/innen in der Wohnung zu analysieren. Vermieter können dadurch einen guten Einblick in das Nutzungsverhalten ihrer Mieter/innen erhalten. Vor diesem Hintergrund sollte die Einwilligung zur Datenspeicherung gut überlegt sein, zumal diese freiwillig ist. Sollen die Daten nicht gespeichert werden, muss hiergegen unbedingt Widerspruch eingelegt bzw. die Einwilligung verweigert werden. Ob mietrechtlich eine Duldungspflicht zum Austausch besteht, ist bislang unklar. Bei Erhalt einer solchen Ankündigung sollte man sich unbedingt beraten lassen.

Foto: Matthias Coers

Sozialticket wird deutlich teurer

Rainer Balcerowiak

Foto: Matthias Coers

Ab dem 1. Januar 2026 wird das Berliner Sozialticket für Menschen mit geringen Einkünften 27,50 statt bisher 19 Euro kosten. Das hat der Berliner Senat Ende September beschlossen. Erst zum 1. April 2025 hatte sich das Sozialticket von 9 auf 19 Euro mehr als verdoppelt. Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe (SPD) verteidigte die Erhöhung. Es sei gelungen, das Sozialticket trotz Sparauflagen und einer angespannten Haushaltslage als freiwillige Leistung des Landes zu erhalten.

Scharfe Kritik kam dagegen von der oppositionellen Linksfraktion im Abgeordnetenhaus. In einer Erklärung heißt es: „Die schwarz-rote Koalition will ausgerechnet auf Kosten der Ärmsten sparen, die durch steigende Mieten, steigende Preise und wachsende Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt ohnehin schon am stärksten belastet sind. Das ist sozial ungerecht, klimapolitisch fatal und spaltet die Stadt. Berlin braucht ein 9-Euro-Sozialticket und ein bundesweit gültiges Deutschland-Sozialticket für 19 Euro, damit soziale Teilhabe, Verkehrswende und Klimaschutz nicht auf der Strecke bleiben.“

Auch die Grünen forderten die Rücknahme der Entscheidung. Ein bezahlbares ÖPNV-Ticket sei „Grundvoraussetzung für Mobilität, Chancengleichheit und Teilhabe. In Zeiten steigender Mieten und Lebenshaltungskosten nun die Mobilität deutlich teurer zu machen, ist ein herber sozialer Einschnitt für viele Menschen in dieser Stadt“, erklärte der Fraktionsvorsitzende Werner Graf.

DELEGIERTENWAHLEN DER BMG

Auf der Delegiertenwahl im Bezirk Wilmersdorf wurde Wolfgang Mahnke zum Delegierten gewählt.
Alle gewählten Delegierten und Stellvertreter/innen sind hier zu finden: www.bmgev.de/verein/delegierte

NEUE BEZIRKSGRUPPE PANKOW UND WEISSENSEE

Die Delegierten von Pankow und Weißensee laden zur gemeinsamen Neugründung ihrer Bezirksgruppen ein:

Mittwoch, 19.11.2025, 18.30 Uhr
Begegnungsstätte Stille Straße 10
Stille Straße 10, 13156 Berlin
Tram M1 Tschaikowskistraße
Kontakt: pankow@bmgev.de

SPAREN BEI ENERGIE- UND HEIZKOSTEN – HILFE ZUR SELBSTHILFE

27.10.2025, 18 Uhr
KIEZSPINNE
Schulze-Boysen-Straße 38, 10365 Berlin

Gemeinschaftsveranstaltung vom Berliner Mieterverein und der Berliner MieterGemeinschaft

WER SIND WIR UND WARUM MACHEN WIR DAS?
Mit Energieberatung sparen – brauch ich das – wie mache ich das? Tipps vom Energieberater Holger Hofmann von der Verbraucherzentrale. Im Anschluss im Gespräch zum Thema: Wie kann ich als Mieter/in eine erste Prüfung meiner Heizkostenabrechnung vornehmen? Wie kann man sich wehren, wenn etwas nicht stimmig ist? Mit Kerstin vom Bündnis Mieter gegen Vonovia aus Mariendorf-Ost und Rechtsanwältin Birgit Stenzel vom BMV.

KONTAKT:
Berliner Mieterverein e.V.:
bezirke@berliner-mieterverein.de
Berliner MieterGemeinschaft e.V.:
lichtenberg@bmgev.de

Aktive Mieter/innen im Stadtteil

BMG-Bezirksgruppe Kreuzberg mit neuem Schwung.

Von Peter Nowak

Wie kann ein längerfristiger Kampf für die Rechte der Mieter/innen gelingen? Darüber sprach ich mit zwei Delegierten der Kreuzberger Bezirksgruppe der Berliner MieterGemeinschaft (BMG). Grischa Dallmer ist schon mehrere Jahre aktiver Teil der Bezirksgruppe, auch in der Funktion als Delegierter. Luise Fuchs hingegen hat sich jetzt das erste Mal als Delegierte aufstellen lassen. Im Gespräch mit dem *MieterEcho* erklärte sie, sich zur Kandidatur entschlossen zu haben, weil sie festgestellt hat, dass sich bisher zu wenig Frauen in der BMG engagieren.

Das Café Kotti in der Adalbertstraße ist ein bekannter Treffpunkt für diverse Kiezinitiativen. Hier trifft sich auch die Bezirksgruppe der Berliner MieterGemeinschaft. Foto: Matthias Coers

Sowohl Fuchs als auch Dallmer bewerten es als positiv, dass sich Mieter/innen unterschiedlicher Hausgemeinschaften in Kreuzberg mit ihren Anliegen an die Bezirksgruppe wenden. Darunter war neulich ein Rapper, der mit einer Eigenbedarfskündigung konfrontiert ist. Auch Mieter/innen der Häuser vom Hafenplatz haben auf Treffen der Bezirksgruppe ihre aktuelle Situation geschildert. Nachdem sie den geplanten Abriss durch ihren Widerstand verhindern konnten, sind sie jetzt auf der Suche nach einem landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), das die maroden und sanierungsbedürftigen Häuser erwirbt. Die Miete soll auch nach einer Sanierung noch für alle tragbar sein. Allen ist klar, dass es keine einfache Aufgabe sein wird.

Auch Mieter/innen der Falckensteinstraße 46 haben ihre aktuelle Situation auf den Treffen der Bezirksgruppe der BMG vorgetragen. Das Haus wurde von einem sozial engagierten Besitzer einer Stiftung mit sozialpolitischem Anspruch übertragen. Nun steht eine grundsätzliche Sanierung des Gebäudes an und es muss sich zeigen, ob die Stiftung ihren sozialen Ansprüchen gerecht wird. Die Bewohner/innen haben auch in diesem Haus die Erfahrung machen müssen, wie wichtig die Organisierung in einer Mieterorganisation wie der BMG ist.

Auch ein Aktiver der 2021 geräumten linken Kiezkneipe Meuterei arbeitet in der Bezirksgruppe mit und betont die Wichtigkeit der Aneignung leerstehender Gewerbeflächen, sowohl für Wohnraum als auch für soziale Gewerbe im Stadtteil.

Vielfältige Aktivitäten

Dass Mieter/innen von so unterschiedlichen Häusern und Aktive aus diversen sozialen Projekten in der Bezirksgruppe der BMG mitarbeiten oder sich an sie wenden, ist gleichermaßen Anerkennung und Herausforderung. Schließlich wird dadurch deutlich, dass die BMG im Kiez durchaus bekannt und als eine Institution wahrgenommen wird, mit der sie ihre Interessen vertreten können.

Das entspricht der Vorstellung von Luise Fuchs: „Die Bezirksgruppe soll ein Ort sein, an dem sich Mieter/innen gerne organisieren.“ Grischa Dallmer stimmt ihr zu und ergänzt, dass die Bezirksgruppe auch Bildungsarbeit machen will. Das betrifft einerseits die Ebene von gesellschaftlichen Fragen und Verhältnissen, andererseits Details zu rechtlichen, wie organisatorischen Aspekten, die aktive Mieter/innen brauchen, um z. B. auch bei LWU und Genossenschaften für ihre Rechte einstehen zu können.

Dallmer weist darauf hin, dass die Bezirksgruppe der BMG in der Vergangenheit zahlreiche Veranstaltungen im Stadtteil organisiert hat, die wohl auch dazu beigetragen haben, dass sie noch heute bei vielen Mieter/innen bekannt ist und sich Bewohner/innen verschiedener Hausprojekte an sie wenden. Dazu gehören Veranstaltungen zur Mietpreisbindung und Kiezpalaver zu verschiedenen Stadtteilthemen, Diskussionsveranstaltungen und Filmabende, beispielsweise mit dem Film Mietrebellen.

Ferner hätten Aktive der Bezirksgruppe auch bei den Veranstaltungsreihen „Wohnen in der Krise“ und „Vergessene Utopien des Wohnens“ mitgewirkt, sowie bei der Arbeit der Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau (INKW), mit der die BMG wohnungsbaupolitische Initiativen im Interesse von Mieter/innen anstoßen will. Dallmer und Fuchs sind sich jedenfalls sicher, dass die Kreuzberger Bezirksgruppe auch in Zukunft ein wichtiger Anlaufpunkt sein wird, um sich gegen die Zumutungen der Immobilienwirtschaft zu behaupten.

Die Bezirksgruppe Kreuzberg der BMG trifft sich jeden zweiten Dienstag im Monat um 19 Uhr im Café Kotti in der Adalbertstraße 96B. Interessent/innen können sich an die E-Mail-Adresse kreuzberg@bmgev.de wenden.

Wohnungs- und Obdachlosigkeit

Mieter/innen fragen – wir antworten. **Von Rechtsanwalt Jo Strasser**

Was ist der Unterschied zwischen Wohnungs- und Obdachlosigkeit?
Es ist oft schwierig, zwischen den Begriffen zu trennen, weil die Übergänge fließend sind. Aber der Unterschied wird so definiert: Wohnungslos sind Menschen, die keinen eigenen, vertraglich abgesicherten Wohnraum haben oder denen eine Wohnung aus anderen Gründen nicht zur Verfügung steht, aber die zum Beispiel bei Freund/innen oder Verwandten unterkommen oder in Einrichtungen von Hilfsorganisationen leben. Mit obdachlos ist gemeint, dass die Menschen mehr oder weniger auf der Straße, also beispielsweise in Parks und U-Bahnhöfen, leben oder dass sie nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz Berlin (ASOG) vorübergehend untergebracht werden.

Hat ein Obdachloser Anspruch auf eine Wohnung?
Leider nein. Aber jede obdachlose Person hat einen Anspruch nach § 17 ASOG auf eine vorübergehende Unterbringung. Über diese Regelung kann man in Not- und Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden. Zuständig für den Antrag auf Unterbringung sind die Sozialämter in den jeweiligen Bezirksämtern. Wenn eine wohnungs- oder obdachlose Person soziale Schwierigkeiten hat, hat sie darüber hinaus einen Rechtsanspruch auf Unterstützung gemäß §§ 67 ff. SGB XII. Dann kann einem bei der Antragstellung und auch bei der Schuldenregulierung geholfen werden. Auch gibt es zum Beispiel Wohnplätze mit zusätzlicher Betreuung. Zuständig dafür sind die Fachstellen Soziale Wohnhilfe bei den Bezirksämtern.

Rechtsanwalt Jo Strasser berät in Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50 und Jablonskistraße 20.
Foto: Matthias Coers

Was tun, wenn ich keine Wohnung finde und aus meiner Wohnung raus muss?
Melden Sie sich so früh wie möglich bei der Sozialen Wohnhilfe und fordern Sie Unterstützung ein. Beantragen Sie direkt einen Wohnberechtigungsschein. Dann suchen Sie sich zusätzlich Unterstützung bei einer

Beratungsstelle. Beispielsweise bietet die GEBEWO – Soziale Dienste – Berlin gGmbH (www.gebewo.de) Unterstützung bei drohendem Wohnungsverlust. Die Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot von der Caritas Berlin in der Levetzowstraße 12a, 10555 Berlin ist eine gute erste Anlaufstelle, auch wenn Sie noch nicht wohnungslos sind. Es ist ganz wichtig, schnell nach Hilfe zu fragen. Denn wenn man erst ein-mal wohnungslos oder sogar obdachlos ist, wird es schwieriger, Hilfe zu bekommen, und man hat meistens noch zusätzliche Probleme.

Mir wurde die Wohnung gekündigt, muss ich jetzt direkt ausziehen?
Nein. Es kann ja auch sein, dass die Kündigung gar nicht wirksam ist. Als Mitglied der BMG sollten Sie mit der Kündigung direkt in die Beratung kommen, dann können die weiteren Schritte geplant werden. Der Vermieter darf Sie nicht einfach vor die Tür setzen und zum Beispiel die Schlösser austauschen. Er muss Sie auf Räumung verklagen, und erst wenn ein Räumungstitel da ist, kann er mit Hilfe von Gerichtsvollziehern eine Zwangsräumung durchführen.

Ich habe keine Wohnung gefunden, darf ich trotzdem zur Räumung verurteilt werden?
Ja, das kann passieren. Ihr Anwalt kann aber beim Gericht einen Antrag auf eine angemessene Räumungsfrist stellen. Der Antrag kann auch verlängert werden, aber die Räumungsfrist darf maximal 1 Jahr betragen. Bei Räumungsverfahren informiert das Gericht immer die zuständige Soziale Wohnhilfe. Mit dieser sollten Sie in Kontakt treten, weil die dafür zuständig ist, Ihnen zu helfen, Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Wann gibt mir das Gericht so eine Räumungsfrist?
Voraussetzung ist, dass Sie nachweisen können, dass Sie sich ausreichend um eine neue Wohnung bemüht haben und trotzdem keine finden konnten. Es ist ganz wichtig, dass Sie, wenn Sie eine Kündigung bekommen, sofort anfangen, sich intensiv um eine Wohnung zu bewerben. Diese Suche müssen Sie gut dokumentieren und die Schreiben, E-Mails sowie Nachrichten abspeichern oder Screenshots machen. Auch wenn alle wissen, dass es in Berlin äußerst schwierig bis unmöglich ist, eine Wohnung zu finden, müssen Sie trotzdem nachweisen, dass Sie sich intensiv bemüht haben.

Wenn Ihr Mietverhältnis gekündigt wurde, sollten Sie unverzüglich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich prüfen lassen, ob die Kündigung wirksam ist.

Warum gibt es Obdachlose trotz Bürgergeld?
Beim Bürgergeld müssen die Kosten für die Unterkunft übernommen werden, aber die Wohnung muss man selber finden. Und es gibt einfach zu wenige und vor allem viel zu wenig bezahlbare Wohnungen. Dazu kommt, dass die Mieten so teuer sind, dass die Jobcenter oft nicht die ganze Miete bezahlen. Dann müssen die Menschen Geld aus dem niedrigen Regelsatz für die Mietzahlung verwenden. Das geht aber auf Dauer nicht. Und ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist nicht möglich, weil es keine günstigen Wohnungen gibt. So kann es passieren, dass Menschen Mietschulden machen und die Wohnung verlieren. Manchmal macht auch das Jobcenter Fehler und zahlt die Miete nicht oder zu spät. Die Folgen müssen die Mieter/innen ausbaden, obwohl sie selbst keinen Fehler gemacht haben. Oft erleben Menschen in ihrem Zuhause aber auch Gewalt und halten es irgendwann nicht mehr aus. Viele haben dann keine andere Möglichkeit, als auf der Straße zu leben.

Haben Wohnungslose überhaupt einen Anspruch auf Bürgergeld? Und wie ist das mit der Krankenversicherung?
Auch wohnungslose Menschen haben grundsätzlich einen Anspruch auf Bürgergeld und damit auch auf eine Krankenversicherung. Die Krankenversicherung hängt, wenn man sie nicht selbst bezahlt, an der Arbeit oder am Leistungsbezug. Wer wohnungslos ist, aber Leistungen vom Jobcenter oder Sozialamt bekommt, ist auch krankenversichert. Wer arbeitet, ist über den Arbeitgeber krankenversichert.

Wie bekomme ich denn Bürgergeld, wenn ich keine Wohnung habe?
Das ist gar nicht so einfach, aber möglich! Wenn Menschen erst einmal wohnungs- oder obdachlos sind, fallen sie oft ganz aus dem Hilfesystem. Es ist dann schwer, wieder reinzukommen. Man hat keine Adresse, an die man Post bekommen könnte, es ist schwierig, alle Dokumente zusammenzuhalten. Dokumente und auch Ausweise werden gestohlen oder gehen verloren. Aber ohne Adresse und Dokumente ist es schwer, ein Konto zu eröffnen oder einen Antrag auf Bürgergeld zu stellen. Am besten ist es, sich an Hilfsorganisationen zu wenden. Dort gibt es Sozialarbeiter/innen, die bei der Antragstellung helfen. Außerdem kann man die Organisation als Postadresse benutzen und manchmal sogar Wertsachen dort hinterlegen.

Welche Organisationen bieten Unterstützung und Beratung?
Es gibt viele Organisationen, die Unterstützung in Berlin anbieten: die AWO, die Caritas, die Diakonie, das Unionhilfswerk, die Freie Hilfe Berlin, mywayberlin und die Berliner Stadtmission. Für Frauen, insbesondere von Gewalt betroffene, gibt es zusätzlich die Projekte BORA und asap e. V. Frauenhäuser bieten einen sicheren Zufluchtsort. Für Jugendliche gibt es die Beratungsstelle K.U.B., Müllenhoffstraße 17, in 10967 Berlin-Kreuzberg, die auch Notübernachtungen anbietet. QUEERHOME bietet Unterstützung speziell für LGBTQIA+ (englischsprachige Abkürzung für nicht-heterosexuelle Identitäten: Lesbian, Gay, Bisexual, Transsexual/Transgender, Queer, Intersexual, Asexual). Der Verein Klik e. V. ist spezialisiert auf die Situation von EU-Bürger/innen.

Welche Ansprechpartner finde ich wo?
Es gibt verschiedene Ansprechpartner, entweder mit festen Standorten oder mobilen Angeboten. Alle Angebote sind telefonisch zu erreichen, viele auch per E-Mail und manche sogar über Chats. Einen Überblick über die verschiedenen Hilfsangebote gibt beispielsweise die App und Website: wohnungsnotfallhilfe.de

Die Zahl Obdachloser steigt stetig und immer mehr Menschen sehen sich trotz Arbeit von Obdachlosigkeit bedroht, weil es in vielen Städten kaum noch bezahlbare Wohnungen gibt.

Und was ist „Housing First“?
Housing First ist ein englischer Begriff, der meint „Wohnen zuerst“. Die Idee ist, dass Menschen ohne Wohnung als Erstes einfach eine Wohnung bekommen – ohne Bedingungen und ohne bürokratische Hürden. Dazu bekommen die Menschen dann die Unterstützung, die sie sonst noch brauchen, zum Beispiel Hilfe bei der Jobsuche oder bei gesundheitlichen Problemen. Wichtig ist: Die Menschen entscheiden selbst, ob sie weitere Angebote annehmen wollen, es gibt keinen Zwang. Selbstbestimmung ist zentral. Dieser Ansatz ist so simpel wie richtig. Denn das, was Wohnungslosen fehlt, steckt doch schon im Wort: eine Wohnung.

Gibt es das in Deutschland?
In Deutschland gibt es bisher nur Modellprojekte in einzelnen Städten und Kommunen, auch in Berlin, aber der Ansatz verbreitet sich immer mehr. Vermutlich auch, weil es ein Ansatz ist, der langfristig funktioniert. Studien zeigen eine Erfolgsquote von 75–90%. Die meisten Menschen bleiben also in den Wohnungen. In anderen Ländern ist das Konzept sehr erfolgreich, in Finnland zum Beispiel. Dort gibt es ein Recht auf Wohnen.

Warum gibt es Obdachlosigkeit in Deutschland?
Das hat viele Gründe. Einerseits gibt es kein Recht auf Wohnen. Die Mieten und die Lebenserhaltungskosten steigen, aber die Löhne nicht im gleichen Umfang. So gibt es immer mehr obdachlose Menschen, mittlerweile auch viele Familien mit Kindern und sogar Menschen, die eine reguläre Arbeit haben. Es gibt keinen vernünftigen Grund dafür, weder sozial, noch wirtschaftlich. Obdachlosigkeit ist für den Staat viel teurer, als Wohnungen zu bezahlen. Pro Monat kostet ein Unterbringungsplatz für eine Person in Berlin im Schnitt rund 1.050 Euro. Das ist oft viel teurer als eine Wohnung. Aber wenn wir alle Angst haben, auf der Straße zu landen, dann lassen wir uns mehr gefallen. So wird Obdachlosigkeit zum Druckmittel. Viele akzeptieren überhöhte Mieten oder fordern ihre Rechte nicht ein, einfach aus Angst, die Wohnung zu verlieren. Und das Schlimme ist: Die Angst vor Obdachlosigkeit ist sehr berechtigt. Die Zahlen steigen jedes Jahr und wir sind alle näher an der Obdachlosigkeit als an der ersten Million auf dem Konto. Es reichen oft ein Schicksalsschlag oder ein, zwei kleine Fehler, um die Wohnung zu verlieren. Aber selbst, wenn man arbeitet und keine Fehler macht, kann es einen treffen, weil es in vielen Städten kaum bezahlbaren Wohnraum gibt.

Welche Gruppen sind besonders betroffen?
Geflüchtete Menschen sind besonders von Wohnungslosigkeit betroffen. Wenn sie in Deutschland ankommen, haben sie erst einmal gar keine Bleibe. Dazu kommt, dass geflüchtete Menschen (mit Ausnahme von Ukrainer/innen) noch weniger als das Bürgergeld bekommen und es deswegen auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben. In Berlin müssen viele geflüchtete Menschen deswegen jahrelang in Sammel- oder Notunterkünften leben. Weil die Zustände in diesen Unterkünften oft sehr schlimm sind, halten es Menschen dort nicht aus und werden dann obdachlos. Auch die Gentrifizierung in den Städten ist ein großes Problem. Ärmere Menschen werden aus ihren Vierteln verdrängt und finden keine neue Wohnung. Und natürlich spielt auch Diskriminierung eine große Rolle: Oft benachteiligen Vermietende Wohnungsbewerber/innen aus rassistischen oder religiösen Gründen oder aber auch wegen ihrer Behinderung, ihres Alters oder ihrer sexuellen Orientierung.

Wie kann Obdachlosigkeit abgeschafft werden?
Wir brauchen ein Recht auf Wohnen! Aber es braucht viele Ansätze, um dieses Problem zu lösen, weil es ja nur das Ergebnis anderer Probleme ist. Helfen würden zum Beispiel höhere Löhne, bezahlbarer Wohnraum, mehr Mietpreisbegrenzung, mehr Neubau und weniger Gewerbeflächen, Zweckentfremdungen und Luxuswohnungen, keine Zwangsräumungen, mehr Frauenhausplätze, usw. Aber auch ein besseres Sozialsystem: Menschen werden auch wohnungslos, weil es zu kompliziert ist und zu lange dauert, die richtigen Anträge bei der richtigen Behörde zu stellen. Auch eine Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen wäre hilfreich. Dann würden diese Unternehmen nicht mehr profitorientiert, sondern gemeinwohlorientiert handeln. Das Grundgesetz bietet Möglichkeiten, die Wohnungspolitik anders zu gestalten. Es garantiert zwar Eigentum, sagt aber auch, dass Eigentum verpflichtet. Und Enteignungen sind nach dem Grundgesetz auch möglich. Aktuell ist es so, dass für Flughäfen, Autobahnen und Kohlekraftwerke enteignet wird, aber nicht für eine andere Wohnungspolitik.

Was können wir tun?
Wir sollten uns alle für eine andere Wohnungspolitik einsetzen. Es gibt viele Initiativen und Projekte, die sich über Mitstreitende freuen. Wir brauchen alle ein sicheres Zuhause. Und wir sollten allen wohnungs- oder obdachlosen Menschen mit Respekt begegnen und besonders auf sie achten.

Deutschland braucht ein „Recht auf Wohnen“ und ein bürokratieentzerrtes Sozialsystem, welches verhindert, dass Menschen aus ihren Wohnungen vertrieben und obdachlos werden.

Recht und Rechtsprechung

AG Kreuzberg
Urteil vom 12. März 2025, AZ: 10 C 300/24

Begründung einer Mieterhöhung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

1. Eine mit dem Berliner Mietspiegel 2023 begründete Mieterhöhung vom 27. März 2024 ist nicht mangels ausreichender Begründung formell unwirksam, auch wenn sich die ortsübliche Miete letztlich nach dem (erst später erschienenen) Berliner Mietspiegel 2024 bemisst.
2. Sind Treppenhaus und Eingangsbereich des Hauses nicht nur von Schmutz, sondern auch durch ein mit einer Sperrholzplatte vernageltes Fenster und eine große verspachtelte Wandfläche geprägt, liegt ein „überwiegend schlechter Zustand" vor.
3. Eine „stark vernachlässigte Umgebung" ist bei einem Haus in der Görlitzer Straße direkt am Görlitzer Park, der von der Polizei als kriminalitätsbelasteter Ort eingestuft wird, zu bejahen.

Die Mieterin einer Wohnung direkt am Görlitzer Park erhielt am 27. März 2024 eine Mieterhöhung, welche mit dem Berliner Mietspiegel 2023 und unter Bezugnahme auf das dortige Feld G 3 begründet wurde. Die Mieterin stimmte nicht zu. Nach ihrer Auffassung sei diese formell unwirksam, da kein Bezug zu dem im Juni 2024 erschienenen und hier bereits anzuwendenden Berliner Mietspiegel 2024 hergestellt wurde, weil dieser statt in Mietspiegelfelder nun in Zeilen eingeteilt war. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Unabhängig davon, ob die Angaben im Erhöhungsverlangen den Mietern überhaupt eine Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2024 – der bei Zugang der Mieterhöhung noch gar nicht veröffentlicht war – ermöglichen müssen, erlaube die Angabe des Baujahres im Erhöhungsverlangen auch die Einordnung in die richtige Zeile des Berliner Mietspiegels 2024, die Wohnlage könne anhand des Straßenverzeichnisses zum Mietspiegel 2024 ermittelt werden.

Allerdings teilte das Amtsgericht die Auffassung der Mieterin zur teilweisen materiellen Unwirksamkeit. Eingangsbereich und Treppenhaus des Hauses befinden sich in überwiegend schlechtem Zustand, da der Eingangsbereich stark verschmutzt und durch ein mit Sperrholz vernageltes Fenster und eine große verspachtelte Wandfläche geprägt ist.
Außerdem stellte das Gericht klar, dass ein Haus in der Görlitzer Straße direkt am Görlitzer Park in „stark vernachlässigter Umgebung" liegt, da diese wegen ihrer Drogenproblematik bekannte Gegend von der Polizei als kriminalitätsbelasteter Ort eingestuft wird. Die Mieterin musste der Erhöhung daher nur teilweise zustimmen.

Bei Mieterhöhungen ist der jeweils aktuelle Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anzuwenden, auch wenn eine Mieterhöhung noch mit dem alten Mietspiegel begründet wird.

Anmerkung: Zwischen zwei Mietspiegeln gibt es immer eine Phase der Ungewissheit, da Mieterhöhungen, die nach dem „Stichtag" (1. September des Jahres vor Erscheinen des nächsten Mietspiegels) beim Mieter eingehen, noch mit dem alten Mietspiegel begründet werden und von den Mietern und ihren Berater/innen auch nur mit diesem Mietspiegel geprüft werden können. Bis zur Entscheidung in einem Zustimmungsprozess erscheint aber regelmäßig der Folgemietspiegel, der dann vom Gericht bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete anzuwenden ist. Lassen Sie sich also bei Unklarheiten nach Veröffentlichung des neuen Mietspiegels immer noch einmal beraten.

AG Neukölln
Urteil vom 7. Mai 2025, AZ: 14 C 678/24

Mieterhöhung und Orientierungshilfe

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

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

Die Vermieterin einer Wohnung in Neukölln verlangte von ihrem Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 50 Euro ab 1. September 2024, welche dieser verweigerte. Entscheidend war in diesem Streit die Bewertung der Merkmalgruppe „Wohnumfeld“. Die Vermieterin ging auf Grund der nach ihrer Auffassung vorliegenden „besonders ruhigen Lage“ von einer positiven Merkmalgruppe aus. Der Mieter teilte daraufhin mit, dass die vor dem Haus befindliche Wiese seit geraumer Zeit als Picknickwiese und abends als Partyzone genutzt werde. Außerdem befänden sich in der Nähe des Hauses drei Sportstätten mit umfangreichem Trainingsbetrieb in den werktäglichen Abendstunden und Wettkampfbetrieb an den Wochenenden. Da die Vermieterin diesen Angaben nicht entgegentrat, war das Amtsgericht überzeugt, dass von einer „besonders ruhigen Lage“ nicht ausgegangen werden könne. Die Klage der Vermieterin wurde abgewiesen.

LG Berlin II
Urteil vom 6. Mai 2025, AZ: 65 S 252/24

Wirksamkeit einer Modernisierungsankündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

In der Modernisierungsankündigung zur geplanten Versorgung einer Wohnung mit Fernwärme statt der bisherigen Versorgung über eine Gasetagenheizung muss der Vermieter darlegen, dass durch die Maßnahme eine Einsparung von Endenergie (§ 551b Nr. 1 BGB) oder von Primärenergie (§ 551b Nr. 2 BGB) erzielt wird. Fehlen hierzu jegliche Angaben, ist der Mieter nicht zur Duldung verpflichtet.
Die Ankündigung muss zudem Angaben zum voraussichtlichen Beginn, der voraussichtlichen Dauer, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der auf die konkrete Wohnung künftig voraussichtlich entfallenden Heizkosten enthalten.

Der Vermieter einer Wohnung in Neukölln verlangte von seinem Mieter mit einem Schreiben vom 14. Dezember 2023 die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen. Die bisher über eine Gasetagenheizung mit Heizwärme und Warmwasser versorgte Wohnung sollte an die Fernwärme angeschlossen werden, die Warmwasserversorgung sollte künftig elektrisch über Durchlauferhitzer oder Elektroboiler erfolgen. Zur Begründung berief der Vermieter sich lediglich darauf, dass er „die Wärmeversorgung des Hauses in einen modernen und umweltfreundlichen Stand (…) versetzen und den neuen Anforderungen (…) des GEG entsprechen“ wolle. Das Amtsgericht Neukölln verurteilte den Mieter weitgehend zur Duldung der dafür geplanten Baumaßnahmen. Die Berufung des Mieters hatte Erfolg, das Landgericht Berlin hob die Entscheidung auf und wies die Klage des Vermieters ab. Das Landgericht stellte klar, dass die Modernisierungsankündigung keine ausreichenden Angaben enthielt und somit keine Duldungspflicht des Mieters auslöste. Es verstehe sich nämlich entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Auffassung keineswegs von selbst, dass der Anschluss einer Wohnung an die Fernwärme zu einer Einsparung von Endenergie im Vergleich zur bisherigen Beheizung mit einer Gasetagenheizung führe. Die Ankündigung einer solchen energetischen Modernisierung müsse zwar keine Wärmebedarfsberechnung enthalten, vielmehr könne der Vermieter auch auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen, um die Einsparung von Energie darzulegen (§ 555c Abs. 3 BGB). Die Ankündigung des Vermieters genüge hier aber nicht einmal diesen herabgesetzten Anforderungen. Auch das Erfordernis der Angabe der für den Mieter künftig zu erwartenden Nebenkosten für die Beheizung der Wohnung habe der Vermieter nicht erfüllt. Er hatte nämlich insoweit der Ankündigung lediglich eine Kostenübersicht des Fernheizwerks Neukölln beigefügt, welches Jahresbetriebskosten von 12.636 Euro angibt, bezogen wohl auf das gesamte Haus.

Eine Modernisierungsankündigung zur Umstellung von einer Gasetagenheizung auf Fernwärme muss u. a. Angaben dazu enthalten, dass dadurch End- oder Primärenergie eingespart wird.

AG Schöneberg
Urteil vom 10. Juni 2025, AZ: 10 C 5168/24

Fortgeltung einer Untermieterlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Ein gerichtlicher Vergleich zwischen Vermieter und Mieter, wonach der Mieter berechtigt ist, an bis zu zwei Personen unterzuvermieten, bindet auch den späteren Erwerber des Grundstücks als Rechtsnachfolger des Vermieters.

Der Mieter einer ca. 137 qm großen 4-Zimmer-Wohnung in Schöneberg bewohnte diese seit Mietbeginn 2011 jeweils mit zwei oder drei weiteren Personen. Dies war dem ursprünglichen Vermieter bekannt, Wechsel der Mitbewohner wurden ihm jeweils formlos mitgeteilt. Anlässlich einer solchen Mitteilung im Jahr 2021 teilte der Vermieter dann mit, dass er keine weitere Untervermietung mehr wünsche.
Auf die entsprechende Klage des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis kam es schließlich vor dem Amtsgericht Schöneberg am 26. Januar 2022 zu einem Vergleich. In diesem wurde unter anderem vereinbart, dass der Mieter künftig berechtigt ist, an bis zu 2 Personen unterzuvermieten. Ein- und Auszüge von Untermietern oder Untermieterinnen hat er dem Vermieter unverzüglich in Textform mitzuteilen (bei Einzügen unter Angabe von Vornamen, Name und Geburtsdatum der einziehenden Person). Für jeden Untermieter wurde ein monatlicher Zuschlag von 30 Euro vereinbart. Hieran hielt sich der Mieter seither, er vermietete jeweils Teile der auch selbst bewohnten Wohnung an zwei Untermieter bzw. Untermieterinnen, bei Wechseln informierte er den Vermieter jeweils unter Angabe der vereinbarten Daten.

Ende 2022 wurde das Haus verkauft. Ende April und Ende August 2024 zogen seine bisherigen Mitbewohnerinnen aus und bei Einzug der Nachfolger teilte er dem neuen Vermieter jeweils Namen und Geburtsdaten der beiden neuen Untermieter mit. Der Vermieter ließ daraufhin von seiner Hausverwaltung mitteilen, dass er keine Untervermietungen mehr genehmige. Auch die Übersendung des gerichtlichen Vergleichs aus dem Jahr 2022 konnte ihn nicht umstimmen. Der Mieter erhob daher Klage und begehrte die Feststellung, dass er zur Überlassung von je einem Zimmer an die nun bei ihm wohnenden Personen berechtigt ist. Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass die Feststellungsklage bereits unzulässig sei, da der Mieter auf Zustimmung zur Untervermietung an die beiden Personen hätte klagen können. Außerdem habe er als Vermieter einen Anspruch auf nähere Auskünfte zu den Personen hinsichtlich Nationalität, Beruf, Vorstrafen etc. sowie zu den genauen Inhalten der Untermietverträge. Anderenfalls sei es ihm nicht zumutbar, die Untervermietungen zu dulden. Dem folgte das Amtsgericht nicht und gab der Klage des Mieters statt. Zu einer Klage auf Zustimmung habe der Mieter keinen Anlass gehabt, da er eine solche nach dem mit dem früheren Vermieter geschlossenen Vergleich gar nicht benötigte. Da der Vermieter außergerichtlich vehement die Auffassung vertreten habe, dass der Mieter zu der Untervermietung nicht berechtigt sei, habe dieser ein Klärungsbedürfnis gehabt, welches nur mit der Feststellungsklage verfolgt werden konnte. Das Gericht folgte dem Antrag des Mieters und stellte fest, dass der mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters geschlossene Vergleich auch den jetzigen Vermieter (§ 566 BGB) binde. Daher könne er auch keine weiteren als die in dem Vergleich vereinbarten Informationen verlangen, welche der Mieter ihm auch jeweils von sich aus übermittelt hatte.

AG Hanau
Urteil vom 11. April 2025, AZ: 32 C 37/24

Bindungswirkung von Übergabeprotokollen von Mietsachen

Quelle: juris

1. Der Inhalt eines von den Parteien unterzeichneten Über- oder Rückgabeprotokolls ist, so keine abweichenden Abreden getroffen werden, sowohl hinsichtlich positiv aufgeführter Verschlechterungen der Mietsache als auch Fehlens nicht aufgeführter bindend, es sei denn, solche können im Zug einer üblichen Prüfung nicht erkannt werden.

2. Unterzeichnet der Mieter das Protokoll behauptetermaßen nur, um nicht selbst für Schäden verantwortlich gemacht zu werden, steht das der vereinbarten Protokollwirkung nicht entgegen.

3. Behauptet der Mieter entgegen einem den mangelfreien Zustand der Mietsache bei Rückgabe bestätigenden unterzeichneten Protokoll, es hätten bis zu Ende Mängel vorgelegen, ist er mit diesem Vortrag insgesamt ausgeschlossen, da bzw. wenn er nicht vorträgt, wann zuvor bestehende Mängel behoben worden seien.

4. Einrichtungen, welche der Mieter in die Wohnung einbringt (hier: Laminat), sind spätestens bei Mietende wieder zu entfernen. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung besteht nur, wenn dieses vereinbart wurde oder der Vermieter der Entfernung widerspricht.

Anlässlich der Rückgabe einer Mietwohnung in Hanau fertigten die Vermieter und die Mieterin ein Übergabeprotokoll über den Zustand der Wohnung, welches keinerlei Mängel ausweist. Die Vermieter verlangten von der Mieterin erhebliche Zahlungen, da diese in der letzten Phase des Mietverhältnisses unter anderem die Betriebskostenvorschüsse nur reduziert gezahlt hatte. Die Mieterin wandte gegen die Zahlungsforderung ihrer ehemaligen Vermieter unter anderem ein, dass mehrere Betriebskostenabrechnungen fehlerhaft gewesen seien, dass es in der Wohnung in den letzten Jahren und auch bis zur Rückgabe erhebliche zur Minderung berechtigende Mängel – insbesondere durch eingedrungenes Wasser – gegeben habe. Außerdem machte sie Gegenansprüche in Höhe von 500 Euro geltend, weil sie das von ihr verlegte Laminat in der Wohnung zurückgelassen hatte.
Die Einwände der Mieterin gegen die Forderung ihrer Vermieter hatten keinen Erfolg. Das Amtsgericht stellte klar, dass die Mieterin zur Kürzung der Betriebskostenvorschüsse nicht berechtigt war. Sie hätte an den Betriebskosten allenfalls als Druckmittel ein Zurückbehaltungsrecht wegen verweigerter Belegeinsicht geltend machen können. Das Gericht entschied zudem, dass das von beiden Seiten unterzeichnete Übergabeprotokoll bindend sei. Ein solches – aufgrund freiwilliger Entscheidung beider Parteien erstelltes – Zustandsprotokoll solle gerade verhindern, dass im Nachhinein noch Streit über wechselseitige Ansprüche wegen Mängeln entsteht. So könnten auch die Vermieter aufgrund des die Mangelfreiheit der Wohnung bestätigenden Protokolls keine Ansprüche gegen die Mieterin wegen Verschlechterung der Mietsache geltend machen. Umgekehrt könne auch die Mieterin sich nicht auf angeblich bis zum Ende des Mietverhältnisses bestehende zur Minderung berechtigende Mängel berufen, da sie die Mangelfreiheit der Wohnung ebenfalls bestätigt habe. Auch habe die Mieterin keinen Anspruch auf Kostenersatz für das von ihr verlegte Laminat. Gemäß § 546 Abs. 1 BGB müsse der Mieter bei Mietende Einbauten, mit denen er die Mietsache versehen hat, grundsätzlich entfernen, dazu gehörten auch Bodenbeläge wie zum Beispiel Laminat. Ersatzpflichtig für solche vom Mieter eingebrachten und zurückgelassenen Einrichtungen wäre der Vermieter ausschließlich dann, wenn er entgegen dem Willen des Mieters diesem die Wegnahme der Einrichtung verweigert. Dies war hier jedoch nicht der Fall.

Sie sind Rechtsanwältin/Rechtsanwalt (m/w/d) mit dem Schwerpunkt Mietrecht?

Dann bietet die Berliner MieterGemeinschaft
Ihnen ein interessantes Aufgabenfeld.
Als eine der großen Berliner Mieterorganisationen
suchen wir Verstärkung für unser Beraterteam.

Weitere Informationen auf unserer Webseite
www.bmgev.de, über den QR-Code
oder telefonisch unter 030 – 2168001

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:

- aktuelle und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner **(www.bmgev.de/betriebskostenrechner)** sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe.
Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.
Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.
Telefonische Sozialberatung bieten wir **mittwochs von 13 bis 16 Uhr** unter der Telefonnummer 030-21 00 25 70 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.
Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres *MieterEchos*) und Ihren Namen.
Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

Montag	**von 14 bis 17 Uhr**
Dienstag	**von 14 bis 17 Uhr**
Mittwoch	**von 10 bis 13 Uhr**
Donnerstag	**von 14 bis 17 Uhr**
Freitag	**von 13 bis 16 Uhr**

unter den Telefonnummern:
030 – 21 00 25 71 und 030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.
Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.
Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.
Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe diese Seite und 4. Umschlagseite).

Charlottenburg (Neuer Ort, neuer Termin)
Jeden 2. Montag im Monat, 19 Uhr
Nachbarschaftszentrum Divan, Nehringstraße 26

Friedrichshain
Jeden 2. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutzigerstraße 23, U Samariterstraße
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 2. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Café Kotti, Nebenraum, Adalbertstraße 96B, 1. OG, U Kottbusser Tor
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Café Wostok, Weitlingstraße 97, S Nöldnerplatz 240, 194
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Neukölln Jeden 4. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101, U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Pankow, Weißensee (Gemeinsames Treffen)
Erstes Treffen am 19.11., 18.30 Uhr
Begegnungsstätte Stille Straße 10, M1 250
E-Mail: pankow@bmgev.de

Reinickendorf Alle 2 Monate am 1. Donnerstag, 18:30 Uhr
Cafe Menengic, Pankower Allee 7, U Franz-Neumann Platz
E-Mail: reinickendorf@bmgev.de

Wedding, Mitte, Tiergarten (Gemeinsames Treffen)
Jeden 3. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteiladen Rote Ella, Buttmannstraße 1a, U Pankstraße
E-Mail: wedding@bmgev.de

Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.

Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Informieren Sie sich bitte auf unserer Webseite www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder telefonisch in der Geschäftsstelle unter 030 – 2168001.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 3.2
Ⓢ Westend 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ♿
Ⓤ Mierendorffplatz
Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 21

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e. V., ♿
Ⓤ Louis-Lewin-Straße 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative
Ausländische MitbürgerInnen e. V., ♿
M5, M16 256

Kreuzberg

Montag 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
Ⓤ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock (bitte klingeln), ♿
Ⓤ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
Ⓤ Kottbusser Tor M29,140

Lichtenberg

Dienstag 16 bis 17.30 Uhr **(Neue Uhrzeit)**
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ♿
Ⓤ und Ⓢ Frankfurter Allee

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln), ♿
Ⓢ Marzahn M6, M8, 18
X54, 154, 192, 19

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“, ♿
Ⓢ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
Ⓤ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
M1, M6 240

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101, ♿
Ⓤ Rathaus Neukölln M41, M43, 166

Montag 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
Ⓤ Blaschkoallee, Parchimer Allee
M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele”
Ⓤ Hermannplatz
M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101, ♿
Ⓤ Rathaus Neukölln M41, M43, 166

Freitag 10 bis 19 Uhr
Sonnenallee 101, ♿
Ⓤ Rathaus Neukölln M41, M43, 166

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
M1 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
Ⓤ Eberswalder Straße
M1, M10, M12 240

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Reinickendorf

Dienstag 17 bis 18 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
Ⓢ Tegel Ⓤ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
Ⓤ und Ⓢ Spandau

Steglitz

Mittwoch 16.30 bis 17.30 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
Ⓤ Kaiserin-Augusta-Straße
170, 184, 246

Tiergarten

Dienstag 16 bis 17 Uhr
Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten, ♿
Ⓤ Turmstraße Ⓢ Beusselstraße
245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 14 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
Ⓤ Seestraße, Lepoldplatz
106, 247 M13, 50

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 118a, Gemeindehaus 1. OG,
rechts vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ Blissestraße 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
Ⓢ Zehlendorf
M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623