BUNDESREGIERUNG I

Fortgesetzte Zerstörung des Sozialstaats
Hermann Werle | S. 4

BUNDESREGIERUNG II

Wohnungspolitik als Reformsimulation
Andrej Holm | S. 6

BUNDESREGIERUNG III

„Voodoo-Ökonomie“: Interview mit ver.di-Chefökonom Dierk Hirschel | S. 8

MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nr. 454 | Dezember 2025 | www.bmgev.de



Neue Bundesregierung forciert Einschnitte in die soziale Daseinsvorsorge

Die Geschäftsstelle bleibt vom 24.12.2025 bis 26.12.2025 sowie am 31.12.2025 und am 01.01.2026 geschlossen.

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: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 27.11.2025
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 **Merz hat's nicht allein verbockt**
Soziale Daseinsvorsorge wird seit Jahrzehnten attackiert
Hermann Werle

6 **Wohnungspolitik als Reformsimulation**
Keine Konzepte zur Überwindung der Wohnungskrise
Andrej Holm

8 **„Voodoo-Ökonomie"**
Interview mit dem verdi-Chefökonomen Dierk Hirschel
Rainer Balcerowiak

10 **Viel heiße Luft im Koalitionsvertrag**
Deutliche Verbesserungen für Mieter/innen nicht zu erwarten
Marek Schauer

12 **Systematische Prekarisierung**
Interview mit Harald Thomé (Selbsthilfeverein Tacheles)
Rainer Balcerowiak

14 **Mieter/innen bezahlen für Untätigkeit**
Ausbremsen der Dekarbonisierung macht Heizen noch teurer
Nicolas Šustr

16 **Ein krankes System**
Massive Einschnitte bei der Gesundheitsversorgung geplant
Ralf Wurzbacher

18 **Die Bahn muss vom Abstellgleis**
Bündnis legt umfassendes Konzept für Schienenverkehr vor
Carl Waßmuth

19 **Perspektiven vom Rand der Gesellschaft**
Das neue Buch des Soziologen Christopher Wimmer
Karin Baumert

Berlin

20 **Kurz notiert**
Mietpreisbremse und Umwandlungsverordnung / Vonovias Mieterhöhungen / Wohnungslosigkeit / Sozialberatung / Bezirksgruppentermine

22 **Teurer Wohnen bei den Landeseigenen**
Städtische Gesellschaften starten neue Mieterhöhungswelle
Philipp Möller

23 **Kein Geld für Begegnungsstätte**
Pankower Senior/innen wehren sich gegen drohende Schließung
Peter Nowak

24 **Spätrömische Dekadenz**
Senat will das Milliardengrab Olympia in die Stadt holen
Rainer Balcerowiak

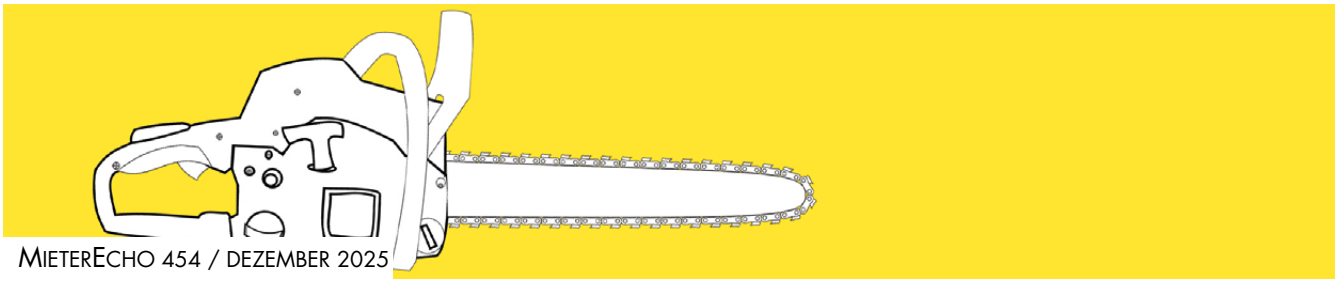
Mietrecht

25 **Die Mietpreisbremse**
Mieter/innen fragen – wir antworten
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

28 **Recht und Rechtsprechung**

31 **Beratung, Service, Bezirksgruppen**

32 **Rechtsberatung**



Liebe Leserinnen und Leser,

am 6. Mai wurde Friedrich Merz zum 10. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland gewählt. Er führt eine Koalition aus CDU/CSU und SPD an. Grundlage ist ein Koalitionsvertrag, der neben den üblichen Sprechblasen zu Digitalisierung, „Bürokratieabbau“, Wirtschaftsförderung und besserer Infrastruktur vor allem Eckpunkte für eine deutlich restriktivere Flüchtlingspolitik, den Abbau sozialer Standards und eine umfassende Militarisierung der Gesellschaft enthält.

Einige Grundlagen für diese Vorhaben wurden bereits vor der Vereidigung der neuen Regierung im März vom alten Bundestag geschaffen. Im Mittelpunkt stehen dabei zwei schuldenfinanzierte Sondervermögen in jeweils dreistelliger Milliardenhöhe für Aufrüstung und Infrastruktur. Auch im regulären Bundeshaushalt, der im September verabschiedet wurde, ist eine deutliche Verschiebung der Prioritäten in Richtung Kriegsvorbereitung zu erkennen. Mittelfristig ist ferner geplant, die Rüstungsausgaben auf 5% des Bruttoinlandsprodukts (BIP) hochzufahren, was dann 43% des gesamten Bundeshaushalts entsprechen würde. Verkauft wird dies – neben der täglichen Beschwörung eines vermeintlich unausweichlichen Krieges gegen Russland – auch als eine Art Voodoo-Zauber, laut dem gigantische Rüstungsausgaben auch das Wirtschaftswachstum kräftig ankurbeln würden.

Flankiert wird diese Fokussierung auf Kriegswirtschaft von einem Generalangriff auf die soziale Daseinsvorsorge. Auf der To-do-Liste stehen neben der Abschaffung des Bürgergeldes u. a. Einschnitte bei der Gesundheitsversorgung, massive Kürzungen bei sozialen Beratungs- und Hilfsangeboten, Einschnitte beim Arbeitsschutz und perspektivisch auch bei der gesetzlichen Rente.

Es versteht sich von selbst, dass sich in dieser politischen Großwetterlage auch Mieter/innen warm anziehen müssen. Natürlich hat diese militaristisch-wirtschaftsliberale Regierung weder durchgreifende Mietregulierungen noch ein ambitioniertes öffentliches Neubauprogramm für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Überwindung der Wohnungskrise auf der Agenda. Sondern nur einen eher albernen „Bauturbo“. Dazu passt der Mitte November vorgestellte neue Bericht der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W), laut dem die Wohnungslosigkeit im vergangenen Jahr die Rekordmarke von 1,03 Millionen erreicht hat, darunter rund 56.000 Obdachlose, die ganz oder überwiegend auf der Straße leben.

Um das alles und noch viel mehr geht es in dieser Ausgabe des *MieterEchos*. Vor allem um Alternativen zur herrschenden Politik. Nicht nur im Bereich Mieten und Wohnen, sondern auch in der Gesundheitspolitik, im Schienenverkehr und anderen Fragen der sozialen Daseinsvorsorge. Denn dem Generalangriff auf die Lebensbedingungen der nicht privilegierten Menschen muss mit breitem Widerstand entgegengetreten werden.

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

Merz hat‘s nicht allein verbockt

Die aktuelle Bundesregierung knüpft bei der sozialen Daseinsversorgung nahtlos am jahrzehntelangen Zerstörungswerk ihrer Vorgänger an. **Von Hermann Werle**

Keine Frage, die ersten Monate der großen Koalition unter Friedrich Merz lassen für die kommende Zeit wenig Positives erwarten. Der „Wohnungsbauturbo“ ist ein Rohrkrepierer, wie auch die Sanierungsversprechen für Bahn, Brücken oder Schulen. Die entscheidenden Weichenstellungen für den Verfall vormals recht gut funktionierender Infrastrukturen finden sich allerdings bei den Vorgängerregierungen.

Laut aktuellen Konjunkturdaten kriecht die deutsche Wirtschaft auf dem Zahnfleisch, und es droht ein massiver Stellenabbau. Hohe Energiepreise, verschlafene technologische Entwicklungen sowie ebenso verschlafenes Führungspersonal stoßen auf verrottende Infrastrukturen, wie z. B die rund 4.000 sanierungsbedürftigen Autobahnbrücken, die in den kommenden 10 Jahren wieder befahrbar gemacht werden sollen. Kaum angekündigt, wurde das Versprechen von den Realitäten aber auch schon wieder eingeholt. Geld allein repariert keine Brücken. Wie das wirtschaftsnahe Institut der Deutschen Wirtschaft feststellt, fehlen Tausende Ingenieure, um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen. Das gleiche Institut weist darauf hin, dass 84% der Unternehmen die marode Verkehrsinfrastruktur als wirtschaftliche Belastung wahrnehmen.

Dass der Sanierungsstau schon lange absehbar ist, belegen die jährlichen Berichte der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die 2009 im Bereich der Straßen- und Verkehrsinfrastruktur einen Investitionsrückstand von 22 Milliarden Euro berechnete. Besonders in den neuen Bundesländern waren die Kommunen schon damals pessimistisch, was ihre Finanzsituation anging. Inzwischen stellt die KfW einen Investitionsrückstand der Kommunen von 215,7 Milliarden Euro fest, „einen neuen Höchstwert“. Und auch das Sondervermögen Infrastruktur könne die strukturelle Schieflage der Kommunalfinanzen nicht lösen. Bemerkenswert dabei, dass der Investitionsrückstand u. a. beim Brand- und Katastrophenschutz „besonders deutlich gestiegen“ sei. Tatsächlich ist es so, dass nutzbare Zivilschutzbunker in der ganzen Republik an einer Hand abzuzählen sind. Und in Berlin gibt es nach Auskunft des Senats gar keinen, trotz der gleichermaßen penetranten und absurden Warnungen, dass Russland schon sehr bald oder sogar schon morgen NATO-Gebiet angreifen könne.

Umfassende Privatisierungswellen

Man täte dem Kanzler und seinem Kabinett Unrecht, wenn man ihm alle Missstände in diesem Lande anhängen wollte. Verantwortlich ist vielmehr die jahrzehntelange Austeritäts- und Privatisierungspolitik im Zusammenspiel mit Steuergeschenken für Konzerne und Vermögende sowie die 2009 im Grundgesetz verankerte Schuldenbremse. Wenn das Pestel-Institut im Oktober 2025 einen „gelähmten Wohnungsmarkt“ feststellt, bezieht sich das auch auf die „große Arbeitskräftelücke“, deren Überwindung „durch die massive Unterversorgung mit Wohnraum stark behindert“ werde.

Wie die marode Verkehrsinfrastruktur haben sich hohe Mieten und Wohnungsmangel bis in den Kern des Produktionsstandorts Deutschland durchgefressen. Entscheidend dafür war die Privatisierungslawine, die in den 1990er Jahren ihren Anfang nahm. Privatisierungswilligen Koalitionsregierungen unter CDU- oder SPD-Führung auf Bundes- wie auf Länderebene stand in der ersten Verkaufswelle die Private-Equity-Branche gegenüber, die in den Wohnungsgesellschaften eine Renditequelle ausgemacht hatten. „Mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 und der seit 2002 geltenden Steuerfreiheit bei der Veräußerung von inländischen Kapitalgesellschaften“, so der Bericht des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von 2017, waren „entscheidende Hürden für die Privatisierung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aus dem Weg geräumt worden“. Zugleich wurde der geförderte Wohnungsbau nahezu eingestellt bei gleichzeitigem Bevölkerungszuwachs in den Ballungszentren. Der vom Pestel-Institut festgestellte „gelähmte Wohnungsmarkt“ lässt sich mit kosmetischen Maßnahmen nicht überwinden, „ein Systemwechsel ist notwendig“, wie Christoph Butterwegge folgerichtig im ME vom Oktober erklärte.

Auch die Misere der Deutschen Bahn nahm bereits in der Ära Helmut Kohls ihren Anfang. Mit der 1994 durchgesetzten Bahnreform wurde das Staatsunternehmen in eine privatrechtliche Form überführt, was den Gang an die Börse ermöglichen sollte. Dafür wurde der Konzern 1999 in fünf eigenständige Aktiengesellschaften zerlegt. Im gleichen Jahr wurde Hartmut Mehdorn von Kohls Nachfolger Gerhard Schröder (SPD) zum Bahnchef erkoren und machte sich umgehend an die Arbeit. Massiver Stellenabbau, die Einstellung nichtprofitabler Strecken und die Verschleppung von Sanierungsarbeiten machen das Bahnfahren heute zum Abenteuer. Und man glaubt, es sei ein Witz, wenn die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (*FAZ*) im Oktober schreibt, es gebe viele Möglichkeiten, beim Ticketkauf zu sparen, und „auch von Verspätungen kann man profitieren.“ Besser hätte Mehdorn die Situation auch nicht schönreden können.

Dem Gesundheitswesen erging es nicht besser. Bis Anfang der 2000er Jahre wurden Krankenhäuser fast vollständig von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern betrieben. Unter der SPD-Gesundheitsministerin Ulla Schmidt, assistiert von Karl



Den neoliberalen Trend umkehren: Leistbare Wohnungen durch Enteignung und Kommunalen Wohnungsbau.

Fotos: Matthias Coers



Lauterbach, wurde 2001 das „Gesetz zur Einführung des diagnoseorientierten Fallpauschalensystems“ vom Bundestag beschlossen. Ab 2004 wurden die Fallpauschalen verpflichtend für alle Krankenhäuser, und damit der Betrieb von Kliniken lukrativ für profitorientierte Konzerne. Es bedurfte keines prophetischen Talents, als das *MieterEcho* im Juni 2004 unter dem Titel „Privatisierung gefährdet Ihre Gesundheit – Wie aus städtischen Kliniken profitorientierte Unternehmen werden“ über die Auswirkungen berichtete. Seither sank die Anzahl der öffentlichen und gemeinnützigen Krankenhäuser in Deutschland kontinuierlich, von rund 85 auf 60%, den Rest kontrollieren die privaten Klinikbetreiber. Laut der kürzlich veröffentlichten Studie „Kahlschlag in der Krankenhauslandschaft“ des Vereins „Gemeingut in BürgerInnenhand“ (GiB) erzielten die profitorientierten Klinikkonzerne im Jahr 2023 einen Gewinn von 924 Millionen Euro. Im gleichen Jahr gingen rund 121 Milliarden Euro der Gesundheitsausgaben an die Krankenhäuser – eine riesige Profitquelle, die künftig mit erhöhten Kassenbeiträgen und Zuzahlungen gespeist sein will, wie Ralf Wurzbacher in diesem Heft beschreibt.

Merz in rot-grünen Fußstapfen

Finanzmarktakteure freuen sich auch über die geplante Rentenreform. Ein lohnendes Investment, welches Larry Fink, der Blackrock-Chef und frühere Arbeitgeber von Friedrich Merz, schon seit Jahren im Visier hat. Was mit der nach dem damaligen SPD-Minister für Arbeit und Soziales 2002 eingeführten „Riester-Rente“ begann, soll nun mit der „Frühstart-Rente“ seine Fortsetzung finden. Mehr als 30 Finanzmarktakteure, bei denen Blackrock natürlich nicht fehlt, forderten die Bundesregierung im Juli auf, dieses Vorhaben nun endlich umzusetzen. Kinder ab sechs Jahren sollen bis zum 18. Lebensjahr monatlich 10 Euro erhalten, die in ein kapitalgedecktes und privatwirtschaftlich organisiertes Altersvorsorgedepot eingezahlt werden. Danach können die versprochenen steuerfreien Erträge durch private Zuzahlungen ergänzt werden. Nach dem Motto „erst ruinieren, dann privatisieren“ frohlockt auch hier die *FAZ*: „Der geringe Glaube der Deutschen an ausreichenden Nutzen der gesetzlichen Rente könnte beim Verkauf helfen.“

Nicht nur die Riester-Rente verdankt das Land der rot-grünen Koalition, es war auch die Zeit der sogenannten Hartz-Gesetze. Seit den Reformen auf dem Arbeitsmarkt ziehen sich die Angriffe auf die Lohnabhängigen und Transferleistungsbeziehenden durch alle Regierungskoalitionen, stets begleitet von einem vielstimmigen Chor, welcher das Lied von Sozialbetrug und Faulenzertum anstimmt. Dass der Name der Armutsversorgung zwischendrin variiert, ändert nichts daran: Hartzer Käse bleibt auch unter anderem Namen Käse – jetzt allerdings wieder mit verstärktem Sanktionsdruck.

Wenn also Demokratie und Freiheit durch den Trend nach Rechts bedroht sind, wie in zahllosen Sonntagsreden betont wird, dann muss an den strukturellen Problemen angesetzt werden. Den hierfür notwendigen Kompass zu liefern, ist die Aufgabe der parlamentarischen wie außerparlamentarischen Linken. Für die Versorgung mit leistbaren Wohnungen bedeutet das: Enteignen und Kommunaler Wohnungsbau.

Wohnungspolitik als Reformsimulation

Die Pläne der Bundesregierung zur Überwindung der Wohnungskrise sind nicht zielführend. **Von Andrej Holm**

Die Regierungskoalition von CDU, CSU und SPD verspricht in ihrem Koalitionsvertrag eine „umfassende Erneuerung unseres Landes“. Im Bereich des Wohnens wird diese Orientierung mit einer Fortsetzung der Neubau-Ideologie verfolgt, und nur selten ist eine Regierung im Bereich der Wohnungspolitik so ambitionslos gestartet.

In der Koalitionsvereinbarung gibt es knappe drei Seiten zum Wohnungsbereich und nur sehr wenige konkrete Zielzahlen, an denen der Erfolg des Regierungshandelns gemessen werden könnte. Zentrales Anliegen des Regierungsprogramms ist wieder der Wohnungsbau, der durch eine „Investitions-, Steuerentlastungs- und Endbürokratisierungsoffensive“ angekurbelt werden soll. Im Mittelpunkt steht dabei der „Wohnungsbau-Turbo“, der bereits Anfang Oktober als Teil des 100-Tage-Programm vom Bundestag beschlossen wurde. Die neue Bauministerin Verena Hubertz (SPD) ist sichtlich zufrieden mit dieser Entscheidung: „Wir brauchen schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Neuregelung ermöglicht es Gemeinden, das Planen und Genehmigen wesentlich zu beschleunigen. Das spart Zeit und Kosten”, so Hubertz.

Ja, es fehlen leistbare Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen. Und ja, eine schnellere Genehmigung kann Zeit und Kosten sparen – doch der suggerierte Zusammenhang von schnelleren Genehmigungen und mehr leistbaren Wohnungen ist reine Fiktion.

Obwohl in allen Statements der Bundesregierung der Neubau als das zentrale Instrument gegen zu hohe Mieten beschrieben wird, wissen die Koalitionspartner offensichtlich, dass Neubau nur einen sehr begrenzten Effekt für die soziale Wohnversorgung haben kann. So kündigt die Regierung im Koalitionsvertrag unter anderem an, mit öffentlichen Garantien und direkten Beteiligungen privatwirtschaftliche Investitionen zu unterstützen, damit „in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 Euro/qm entstehen“. Derzeit haben weniger als 3% aller Mietwohnungen Mieten über 15 Euro/qm. Die vorgebliche Lösung für die Krise ist so eher eine Drohung zur beschleunigten Verteuerung des Wohnens in den Städten.

Untaugliches Fördersystem

Wie schon die Vorgängerregierungen verweigert sich die aktuelle Koalition, die tatsächliche Notlage der sozialen Wohnversorgung anzuerkennen. Schon jetzt – bei einer Durchschnittsmiete von 7,40 Euro/qm überschreiten 32,8% aller Haushalte die Leistbarkeitsgrenze der Mietkostenbelastung und geben mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete aus. Demnach müssten schon jetzt in über 7 Millionen Wohnungen die Mieten abgesenkt oder den Haushalten Umzüge in günstigere Wohnungen ermöglicht werden. Neubaumieten für 15 Euro/qm sind für die Haushalte mit geringen Einkommen aber alles andere als leistbar und werden die sozialen Wohnversorgungsdefizite noch weiter vergrößern.

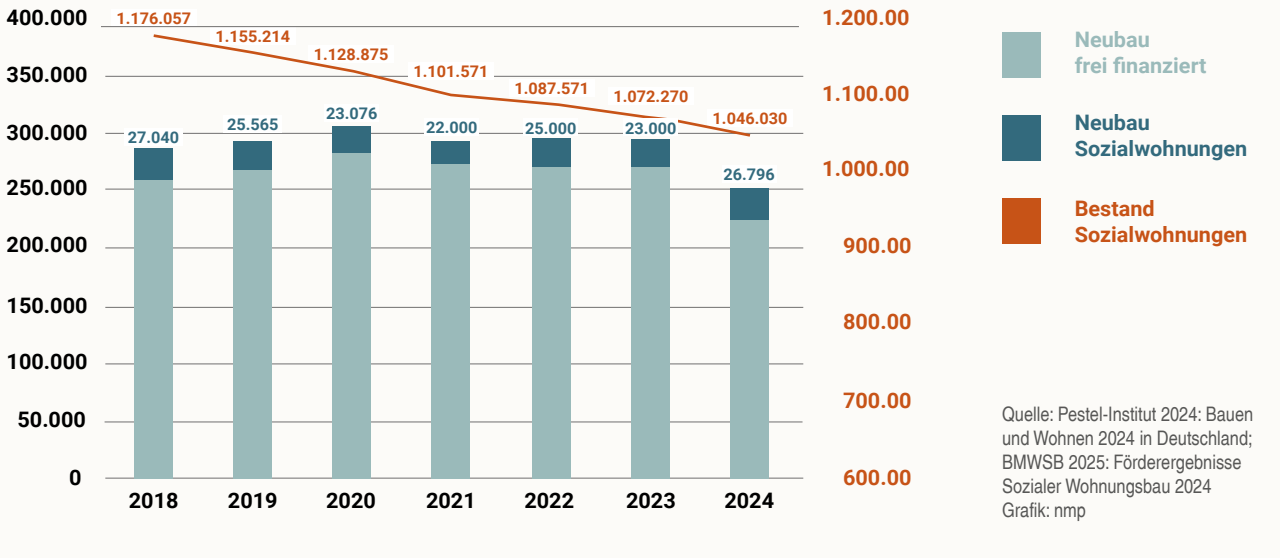
Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, wie der Bau-Turbo mit vollem Namen heißt, ist im Kern eine Sonderregelung im Baugesetzbuch, mit der Kommunen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen verzichten können, und auch die Anhörungen der Träger öffentlicher Belange und Umweltschutzprüfungen einschränken können. Im Gesetz ist festgeschrieben: „Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (…)“.

Da die Ämter, die bisher deutlich mehr Zeit für die Prüfungs- und Genehmigungsverfahren gebraucht haben, nicht mit mehr Personal ausgestattet werden, läuft der Bau-Turbo de facto auf einen gesetzlich verordneten Verzicht auf öffentliche Stadtplanung hinaus.

Fraglich ist zudem, ob schnellere Genehmigungsverfahren tatsächlich zu einer Ausweitung und Beschleunigung des Wohnungsbaus führen. Denn trotz der kontinuierlichen Klage über die langwierigen Genehmigungsverfahren lag die Zahl der Baugenehmigungen in den letzten Jahren immer deutlich über der Zahl der Fertigstellungen. Statistisch wird das als „Bauüberhang“ bezeichnet. Im Jahr 2024 wurden vom Bundesamt für Statistik insgesamt über 1,14 Millionen Bauüberhänge gezählt. Solch hohe Zahlen sind nicht aus möglichen Verzögerungen in Bauprozessen zu erklären, sondern zeigen vielmehr, dass nicht jeder Antrag auf eine Baugenehmigung mit dem Ziel gestellt wurde, tatsächlich Wohnungen zu bauen. Etabliert hat sich ganz offensichtlich eine Praxis, Baugenehmigungen auf Vorrat zu beantragen, um Grundstücke später zu entwickeln oder zu höheren Preisen verkaufen zu können.

Während die Instrumente der „Entbürokratisierung“ auch mit den Sparzwängen der Behörden begründet werden, sollen die Ausgaben für den geförderten Wohnungsbau in den nächsten Jahren weiter steigen. Pro Jahr soll die Fördersumme des Bundes von derzeit 3,5 Milliarden schrittweise auf 5,5 Milliarden Euro (2028 und 2029) angehoben werden. Insgesamt sollen in den kommenden Jahren 23 Milliarden Euro in die Wohnraumförderung fließen. Gerechtfertigt wird dieser große Ausgabenposten nicht etwa mit dem Mangel an belegungsgebundenen Wohnungen oder dem Versorgungsbedarf für die wachsende Zahl der Wohnungslosen, sondern marktwirtschaftlich: „Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes wird der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut.“

Bestand und Neubau von Sozialwohnungen



Quelle: Pestel-Institut 2024: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland; BMWSB 2025: Förderergebnisse Sozialer Wohnungsbau 2024
Grafik: nmp

Doch die Zahlen der Genehmigungen für den geförderten Wohnungsbau sind weit davon entfernt, die bisherigen Zielzahlen von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu erreichen. Im Schnitt der letzten Jahre wurden nicht einmal 25.000 Sozialwohnungen pro Jahr neu gebaut. Obwohl seit 2018 über 12 Milliarden Euro an Bundesmitteln für die Förderung von Sozialwohnungen ausgegeben wurden, konnten die davon geförderten 172.000 Sozialwohnungen nicht einmal die Verluste aus den auslaufenden Bindungen kompensieren.

Weil der soziale Wohnungsbau in der Bundesrepublik als soziale Zwischennutzung konzipiert war, verlieren jedes Jahr tausende früher einmal geförderte Wohnungen ihren Status als Sozialwohnungen. Trotz der verstärkten Neubauförderung aus Bundesmitteln hat sich die Zahl der Sozialwohnungen seit 2018 um über 130.000 verringert. Die Aufstockung der Gelder in den kommenden Jahren wird voraussichtlich nicht zu höheren Neubauzahlen führen, weil die Kosten für den Bau und die Finanzierung von Sozialwohnungen deutlich gestiegen sind. Bereits in der Vergangenheit hatte die Aufstockung der Fördervolumen keinen Einfluss auf die Zahl der geförderten Wohnungen.

Der rechnerische Fördermitteleinsatz je geförderter Wohnung hat sich zwischen 2018 und 2024 mehr als verdoppelt, von 56.000 Euro auf aktuell fast 118.000 Euro. Wenn Bau- und Finanzierungskosten weiter steigen, ist trotz der aufgestockten Mittel auch künftig nicht mit mehr Sozialwohnungen zu rechnen. Auch, weil die Fördermittel nicht nur für den klassischen sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind. So soll aus den Mitteln auch das Programm „Junges Wohnen“ finanziert werden. Mindestens 500 Millionen Euro pro Jahr sind für die Schaffung und Modernisierung von Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende vorgesehen. Zusätzlich fördert der Bund über verschiedene KfW-Programme auch den Eigentumserwerb mit über 5 Milliarden Euro pro Jahr.

Kaum Verbesserungen beim Mietrecht

Dem Mietrecht sind im Koalitionsvertrag nur wenige Abschnitte gewidmet. Die Mietpreisbremse gilt weitere vier Jahre, und auch die Umwandlungsverordnung (§250 BauGB) wurde inzwischen um fünf Jahre verlängert, und kann in allen Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten angewendet werden, in Form eines Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Doch es gelten zahlreiche Ausnahmen, etwa bei Erbschaftsfällen, bei Nutzungsbedarfen durch die Eigentümer/innen, bei der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mieter/innen und bei Grundbuchvormerkungen Dritter.

Die Stärkung von kommunalen Vorkaufsrechten, steuerliche Anreize für Vermietungen zu günstigen Bedingungen, eine überarbeitete Härtefallregelung bei Kündigungen, eine gesonderte Genossenschaftsförderung und Investitionszuschüsse für die Wohngemeinnützigkeit werden im Koalitionsvertrag zwar als Ziele der Regierungsarbeit benannt – aber nicht konkretisiert.

Statt der versprochenen Reformen wird im Bereich des Wohnens die bisher verfolgte Strategie der Baubeschleunigung, der Eigentumsförderung und der kleinen, meist unzureichenden Eingriffe ins Mietrecht fortgesetzt. Wie mit diesem redundanten Mix die Herausforderungen der sozialen Wohnversorgung gemeistert werden sollen, bleibt völlig offen.

Ausgaben des Bundes für soziale Wohnraumförderung (in Mrd. €)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Fördersumme	1,5	1,5	1,0	1,0	2,0	2,5	3,15	3,5	4,0	5,0
Sozialwohnungen	27.000	26.000	23.000	22.000	25.000	23.000	27.000	?	?	?
Fördermittel je WE	56.146 €	59.386 €	43.335 €	45.455 €	80.000 €	108.696 €	117.555 €			

BMWSB 2025: Sozialer Wohnungsbau / Grafik: nmp

„Voodoo-Ökonomie“

Interview mit Dierk Hirschel, Chefökonom der Gewerkschaft ver.di



Dierk Hirschel
ist gelernter Tischler und promovierter Volkswirt. Seit 2010 ist er als Chefökonom bei der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) tätig.
Foto: Privat

MieterEcho: Wenn man die Gesetzespläne und Verlautbarungen der Bundesregierung und diverser einflussreicher Lobbyverbände verfolgt, kommt man zu dem Eindruck, dass aktuell und vor allen Dingen strukturell eine Art Generalrevision der sozialen Daseinsvorsorge auf den Weg gebracht werden soll. Sind die Gewerkschaften bereit und in der Lage, sich dieser Entwicklung massiv entgegenzustellen?
Dierk Hirschel: Was wir zurzeit erleben, ist ein ideologischer Klassenkampf von oben. Wir versuchen aber dagegenzuhalten. Die Arbeitgeberverbände, konservativ-liberale Politiker, aber auch neoliberale Ökonomen verunglimpfen den Sozialstaat als Kostgänger der Wirtschaft. Friedrich Merz behauptet, dass wir uns den heutigen Sozialstaat, volkswirtschaftlich nicht mehr leisten können.
Es wird ein Zerrbild der Wirklichkeit gemalt. Die Sozialstaatskosten sind nicht explodiert. Maßgeblich ist immer die sogenannte Sozialleistungsquote, also der Anteil der Sozialleistungen am Sozialprodukt. Die deutsche Sozialleistungsquote ist im internationalen Vergleich hinsichtlich Entwicklung und Niveau vollkommen unauffällig. Ziel der Arbeitgeberverbände ist es, eine Kostenexplosion des Sozialstaates zu behaupten und dadurch dann entsprechenden Druck zu entfalten, um gesellschaftliche Mehrheiten für einen radikalen Sozialabbau zu organisieren. Das haben wir schon mal in den 2000er Jahren erlebt, als Gerhard Schröder (SPD) die Agenda 2010 durchgesetzt hat.
Jetzt wird wieder behauptet, dass die deutsche Volkswirtschaft nicht mehr wettbewerbsfähig sei. Eine glatte Lüge: Deutschland ist weiterhin Export-Europameister und fährt weiterhin Export- und Leistungsbilanzüberschüsse ein.

Die Bundesregierung begründet ihre Agenda auch mit der Notwendigkeit, die Bundeswehr kriegstüchtig zu machen. Was bedeutet, mittelfristig 43% des Bundeshaushalts für Rüstungs- und Militärausgaben zur Verfügung zu stellen. Das wiederum ja laut Bundesregierung zu einem konjunkturellen Aufschwung und somit höheren Steuereinnahmen beitragen. Ist das realistisch oder ist das Voodoo-Ökonomie?
Aus meiner Sicht ist das Voodoo-Ökonomie. Wir haben aktuell eine ganz schräge Debatte. Wirtschaftsliberale Ökonomen haben in den letzten 20 Jahren kreditfinanzierte Staatsausgaben immer verteufelt, weil damit angeblich nur ein Strohfeuer entfacht wird, ohne das Wirtschaftswachstum nachhaltig anzuschieben. Die gleichen Ökonomen behaupten jetzt, bei Militärausgaben wäre das vollkommen anders. Die Ankurbelung der Rüstungsproduktion würde maßgebliche Konjunktur- und Wachstumseffekte nach sich ziehen.
Es gibt dazu auch Berechnungen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) oder des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Die Kieler behaupten, dass eine Steigerung der Militärausgaben in Europa von 2 auf 3,5% des Sozialproduktes zu jährlichen Wachstumseffekten von 0,9 bis 1,5% führen würde. Wenn wir aber in den Rückspiegel gucken und uns die Konjunktur- und Wachstumseffekte der US-Militärausgaben betrachten, vom Vietnamkrieg angefangen über die Hochrüstung unter Reagan, dann stellen wir fest, dass diese optimistischen Wachstumsprognosen nicht eingetreten sind.

Und woran liegt das?
Militärausgaben sind totes Kapital. Die Produktion von Panzern und Granaten wirft keine dauerhaften Erträge ab, ganz im Gegensatz zu Bildungs- oder Infrastrukturausgaben. Es sei denn, man führt Krieg oder man kurbelt den Rüstungsexport in Krisengebiete entsprechend an. Wenn es aber nur um Verteidigungsfähigkeit geht, dann ist nicht von starken Wachstumseffekten auszugehen. Das von liberalen Ökonomen versprochene olivgrüne Wirtschaftswunder wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht geben.

Was wären denn aus gewerkschaftlicher Sicht die notwendigen Schritte, um die deutsche Wirtschaft tatsächlich nachhaltig zu stabilisieren und auf Wachstumskurs zu bringen?
Zu den wesentlichen Ursachen der gegenwärtigen Stagnation gehört vor allem die Konsumschwäche. In Deutschland gab es im europäischen Vergleich trotz guter Tarifabschlüsse eine inflationsbedingt sehr schlechte Reallohnentwicklung. Das belastet bis heute den privaten Konsum.
Dazu kommt die große allgemeine Unsicherheit, wie es mit der wirtschaftlichen Entwicklung sowie mit Rente, Pflege und Gesundheitsversorgung weitergehen wird. Im Ergebnis führt das dazu, dass Arbeitnehmer/innen das Geld zusammenhalten und weniger konsumieren.
Darüber hinaus haben wir das Problem einer Exportschwäche, was im Wesentlichen der Trumpschen Zollpolitik und dem „China-Schock 2.0“ geschuldet ist. Peking ist auf der Technologieleiter nach oben geklettert. Deutschland profitiert nicht mehr von der nachholenden Industrialisierung Chinas, weil China selbst in der Lage ist, hochwertige Kapitalgüter herzustellen, und das zu geringeren Preisen. Dadurch hat China natürlich auch entsprechende Vorteile im Hinblick auf die Märkte in den Schwellenländern. Dazu kommt noch das chronische Investitionsdefizit im Bereich der Infrastruktur: Die Straßen sind voller Löcher, die Brücken stürzen ein, der Strom kommt nicht von Nord nach Süd, das Internet lahmt. Das geht natürlich auch zu Lasten der Konjunktur, weil diese Infrastrukturen notwendige Voraussetzungen sind, dass Unternehmen produktiv wirtschaften können.



Dem Klassenkampf von oben organisierten Widerstand von unten entgegensetzen. Foto: Peter Homann

Aus gewerkschaftlicher Sicht müssten auch die Alarmglocken klingeln, weil es auch um ein Rollback-Programm beim Arbeitsschutz geht. So soll der Acht-Stunden-Tag als Regelarbeitszeit abgeschafft und durch eine flexible Wochenarbeitszeit von bis zu 48 Stunden ersetzt werden. Können die Gewerkschaften das noch verhindern?
Das wird sich zeigen. Wir werden entsprechende Abwehrkämpfe organisieren müssen, das ist alternativlos. Ob wir damit erfolgreich sein werden, kann ich nicht mit absoluter Sicherheit voraussagen. Wir fahren jetzt eine politische Kampagne gegen die Abschaffung des 8-Stunden-Tags. Am Ende wird es entscheidend sein, ob wir für diese Abwehrkämpfe hinreichend Mitglieder mobilisieren können. Und daran arbeiten wir.

Nun gibt es ja jetzt eine Entwicklung, die für Gewerkschaften die Bedingungen nicht gerade verbessert, weil der lange Zeit noch relativ stabile Arbeitsmarkt inzwischen mächtig ins Rutschen gekommen ist. In manchen Branchen drohen regelrechte Entlassungswellen. Was kann man in so einer Krise überhaupt noch durchsetzen?
Bei steigender Arbeitslosigkeit wird die strukturelle Macht von Gewerkschaften geschwächt, das wissen wir. Aber die Alternative kann ja nicht sein, die Abwehrkämpfe erst gar nicht zu organisieren, weil man befürchtet, in eine Niederlage hineinzulaufen. Jetzt ist es wichtig, in der ideologischen Auseinandersetzung um den Sozialstaat gegenzuhalten. Die Neoliberalen sagen, der Sozialstaat sei nur Kostgänger der Wirtschaft. Aber das Gegenteil ist der Fall: Der Sozialstaat ist Produktivkraft. Er schafft wesentliche Voraussetzungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Das fängt an mit der Stärkung der Verhandlungsmacht der Beschäftigten, geht weiter mit der Qualifizierung und Gesundheit von Beschäftigten, erfasst die gesamte Daseinsvorsorge, vom Bildungs- und Gesundheitswesen über Verkehrsinfrastruktur bis hin zum Wohnen. Darüber hinaus bekämpft der Sozialstaat Ungleichheit, stabilisiert die Wirtschaft im Abschwung und kann den ökologischen Umbau sozial gerecht gestalten. So stärkt der Sozialstaat die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Volkswirtschaft.
Wir haben aktuell immer noch die Situation, dass die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung nicht bereit ist, Kürzungen bei Rente, Gesundheit und Pflege zu akzeptieren. Aber es braucht natürlich eine politische Kraft, die diese gesellschaftlichen Mehrheiten gegen Sozialabbau in konkreten Widerstand übersetzt.

Bräuchte es in dieser Situation nicht vor allem ein breites Bündnis zwischen Friedensbewegung, Sozialverbänden und Gewerkschaften gegen die gesamte herrschende Politik, auch um dem Vormarsch der AfD, die ja die allgemeine Stimmung erfolgreich bedient, etwas entgegensetzen zu können?
Wir sind mit allen maßgeblichen Akteuren, die in Deutschland den Sozialstaat aufgebaut und weiterentwickelt haben, in einem Bündnis vereint. Wir arbeiten an einer gemeinsamen Linie, um dem ideologischen Klassenkampf der Arbeitgeber und der konservativ-liberalen Kräfte etwas entgegenzusetzen. Die Zukunft wird zeigen, ob dieses Bündnis von Gewerkschaften, Sozial- und auch Umweltverbänden handlungsfähig ist. Daran müssen wir arbeiten.

Und die Friedensbewegung?
Wir problematisieren die Auswirkungen der explodierenden Rüstungsausgaben auf die öffentlichen Finanzen. Wenn wir kein „olivgrünes Wirtschaftswunder“ bekommen, dann wird irgendwann eine radikale politische Weichenstellung erfolgen müssen: Dann geht es nicht mehr um Kanonen und Butter, sondern um Kanonen oder Butter. Ohne starkes Wirtschaftswachstum und höhere Steuern sind stark steigende Verteidigungsausgaben, ein hoher Schuldendienst und ein leistungsfähiger Sozialstaat aus dem laufenden Haushalt nicht mehr zu finanzieren.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Viel heiße Luft im Koalitionsvertrag

Durchgreifende Verbesserungen für Mieter/innen und Wohnungssuchende sind nicht zu erwarten. **Von Marek Schauer**



Rechtsanwalt Marek Schauer ist spezialisiert auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht.
Foto: Matthias Coers

Im Koalitionsvertrag aus dem April 2025 mit dem Titel „Verantwortung für Deutschland“ beginnt ab Zeile 679 der Abschnitt „Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen“. Ab Zeile 703 geht es dann nur noch um „Bauen und Wohnen“. Der Abschnitt endet in Zeile 804. Doch Mieter/innen sind im engeren Sinne nur die Zeilen 771–793 gewidmet.

Man merkt den Schwerpunkt des Vertrages: Bauen. Ein Bezug zum konkreten Bedarf oder gar zu Nöten der Wohnungssuchenden lässt sich dem Vertrag nicht entnehmen. All dies wird offenbar als bekannt und quasi als Naturgesetz vorausgesetzt. Die Frage, warum seit 200 Jahren kapitalistischer Bewirtschaftung der „Wohnungsfrage“ diese trotz immenser technischer Fortschritte ein Dauerbrenner bleibt, interessiert die Koalitionäre freilich nicht – sie wollen einen Kapitalstandort bewirtschaften.

Und da scheint es Hürden zu geben, wenn der Bedarf an Wohnraum zwar vorhanden, aber niemand mit ihm ein Geschäft machen will. Die Antwort: Baurecht verschlanken, kreditieren, subventionieren. Kein Kapitalwachstum ohne Kredit. Das trifft in dieser Ökonomie freilich zu, man ist nur geneigt zu fragen: Wenn die Bau- und Immobilienbranche am Neubau ohne den „Bau-Turbo“ der neuen Regierung kein Interesse hatte, es also im freien Willen der entsprechenden Unternehmen liegt, ob gebaut wird oder nicht – wer garantiert dann, ob die neuen Instrumente von den entsprechenden Unternehmen auch in Anspruch genommen werden? Und warum zum Kuckuck müssen wir als Mieter/innen von diesen Kalkulationen abhängig sein?

Aber zur Sache. Entsprechend der Orientierung auf mehr Neubau konnte man Reaktionen verschiedener an diesem Thema Beteiligter wahrnehmen. „Wohnungsbau im Aufbruch“ titelte die Wirtschaftsberatungsgesellschaft KPMG im April 2025. Offenbar ist man sich dort im Klaren, dass die neuen Förderprogramme jede Menge Beratungsbedarf auslösen, den man dann geschäftlich übernehmen wird.

Der „Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen“ ist ähnlich optimistisch: „Der Koalitionsvertrag ist ein riesiger Schritt nach vorne und steht für mehr und schnelleren bezahlbaren Wohnraum.“ Sehr kritisch hingegen der Eigentümerverband Haus und Grund: Der Vertrag sei „ein Rückschritt für Bauen und Wohnen in Deutschland“. Das negative Urteil bezieht sich auf den angeblich überbordendem Mieterschutz, aber auch darauf, dass die derzeitige Staatsverschuldung die Vorteile für die Bauwirtschaft am Ende wegen der Zinsfolgen wieder auffressen. Befürchtet wird „eine direkte Verteuerung des Bauens um rund 0,4 Prozentpunkte“.

Bau-Turbo bringt keine Entlastung

Die Kollegen vom Berliner Mieterverein ziehen insbesondere in Bezug auf mieterbezogene Pläne eine eher müde Bilanz: „Der Koalitionsvertrag enthält einige Fortschritte, bleibt aber beim Mieterschutz deutlich zu mutlos. Das große Schweigen bei der Mietpreisregulierung lässt einen echten Kurswechsel in der Wohnungspolitik weiterhin vermissen. Für Mieter/innen heißt das: Die Lage bleibt ernst und politischer Druck notwendiger denn je.“ Zufriedenheit scheint sich also nur teilweise einzustellen, allenfalls auf der Kapitalseite und bei deren schmarotzender Beratersphäre.

Doch was steht im Wesentlichen im Vertrag? Zunächst heißt es: „Wohnen wollen wir für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten (...). In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorlegen.“

Dies ist tatsächlich durch Beschluss des Bundestages am 9. Oktober 2025 in die Wege geleitet worden. Das reformierte Baugesetzbuch erleichtert unter der Hoheit der Gemeinden den privaten Wohnungsbau. Nachverdichtungen, Anbauten, Aufstockungen u. a. m. klingen freilich nicht nur nach neuem Wohnraum, sondern auch nach herabgesetzter Lebensqualität für diejenigen, die unmittelbar betroffen sind. Man wird die Resultate in ein paar Jahren begutachten, wenn der Turbo in Anspruch genommen wird. Und neu ist das auch nicht. Bereits die gescheiterte vorherige „Fortschrittskoalition“ hatte ähnliche Konzepte und das auch schon Bau-Turbo genannt.

Aber wie wird denn die Miete bezahlbar? „Wir wollen zudem die günstigen Finanzierungskonditionen des Bundes und die Expertise der Wohnungswirtschaft für schnelles und effizientes Bauen zusammenbringen und werden daher zeitnah durch eine Beteiligung des Bundes, zum Beispiel durch Garantien, die Finanzierungskosten so senken, dass gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 Euro/qm entstehen können.“ Also z. B. 14,50 Euro.

Nun mag das für einen Neubau günstig erscheinen, im Vergleich zu dem, was ein rein auf Rentabilität vermieteter Quadratmeter im Neubau kostet. Bezahlbar ist das für diejenigen, die ein schmales Einkommen haben, nicht. 50 qm gehen dann für



Auch unter der schwarz-roten Bundesregierung bleibt alles beim schlechten Alten, und der Protest bleibt also auch weiter notwendig.

Foto: Matthias Coers

ca. 1.000 Euro bruttowarm weg. Bei solchen Vorstellungen von Bezahlbarkeit wirkt der Satz „Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes wird der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut." schon eher als Drohung, zumal nebulös bleibt, um welche Größenordnungen es gehen soll. Clever ist das jedoch: So kann die neue Regierung nicht an konkreten Zahlen scheitern wie die alte.

Zum Bauplanungsrecht gibt es noch einen Hinweis auf die Milieuschutzgebiete: „Um eine nachteilige Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung zu vermeiden, wird das Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilien entsprechend gestärkt, der preislimitierte Vorkauf für solche Immobilien vereinfacht und die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals verhindert." Auch diesen Passus kannte man bereits von der Ampelregierung mit Bezug auf das dazu ergangene Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (siehe *MieterEcho* 447 / Februar 2025). Auch hier muss man den politischen Willen zur Umsetzung dieser Absichtserklärung erst mal abwarten.

Umfassende Mietenregulierung nicht in Sicht

Dünn wird es auch beim Mietrecht. Der klitzekleine Abschnitt im Vertrag bietet dazu wenig Inhalte und bleibt letztlich weit hinter den – auch nicht eingelösten – Ambitionen der Ampelregierung zurück. Mieter/innen in Deutschland können sich entweder auf geförderten Neubau für 14,50 Euro oder teureren ungeförderten freuen, und ansonsten bleibt: „Die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten wird für vier Jahre verlängert. Bis zum 31. Dezember 2026 wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten. In angespannten Wohnungsmärkten werden Indexmieten bei der Wohnraumvermietung, möblierte und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung unterworfen. Über eine Änderung der Modernisierungsumlage werden wir dafür Sorge tragen, dass zum einen wirtschaftliche Investitionen in die Wohnungsbestände angereizt werden und zum anderen die Bezahlbarkeit der Miete künftig besser als jetzt gewährleistet bleiben kann. (…) Die Wertgrenze bei Kleinmodernisierungen wird bis Ende 2025 auf 20.000 Euro angehoben. Die Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter sollen transparenter und einfacher nachvollziehbar sein. (…) Um Obdachlosigkeit zu verhindern, soll die Schonfristzahlung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden können (Härtefallregelung)."

Gehen wir das mal durch: Letzteres hatte auch die Ampel vor. Ohne Resultat. Die Erhöhung der Wertgrenze bei Kleinmodernisierungen von 10.000 auf 20.000 Euro macht es dem Vermieter leichter, Modernisierungen in einem deutlich vereinfachten Verfahren auf den Mieter umzulegen und nun auch etwas anspruchsvollere Bauvorhaben einzubeziehen.

Die übrigen Ausführungen zu Reformen der Modernisierungsvorschriften, der Regelungen in angespannten Wohnungsmärkten zu Indexmieten und dem § 549 BGB (Kurzzeitvermietungen, Möblierung) bleiben vollständig im Dunkeln. Man mag sich freuen, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse sanktioniert werden sollen, Mietwucherverfolgung ins Blickfeld gerückt ist und auch weitere Reformen des Mietrechts mit einer „Expertengruppe" geprüft werden. Doch den Versuch gab es auch in der Ampel-Zeit. Da hieß es „Bündnis bezahlbarer Wohnraum" und scheiterte an der Vermieterseite, weil sie zu sehr belastet würde. Fazit und kleine Prognose: Beim Mietrecht wird sich mutmaßlich so viel tun, wie unter der Vorgängerregierung.



Foto: Matthias Coers

Systematische Prekarisierung

Interview mit Harald Thomé, Mitbegründer der Selbsthilfeorganisation Tacheles.



Harald Thomé
ist Referent für Arbeitslosen- und Sozialrecht. Er war Gründungsmitglied des Erwerbslosen- und Sozialhilfevereins Tacheles e.V. in Wuppertal, der seit über 30 Jahren umfassende sozialrechtliche Beratung anbietet.
Foto: Regine Blazevic

MieterEcho: Nach bisherigen Plänen soll im Juli des kommenden Jahres die Bürgergeldreform in Kraft treten. Was sind die gravierendsten Änderungen im Vergleich zu den bisher geltenden Regelungen?
Harald Thomé: Wir vom Tacheles haben uns den Vorreferentenentwurf mal genauer angeguckt und schätzen den als so gravierend ein, dass wir ein „Alarmpapier" verfasst haben, in dem wir die fünf wichtigsten Änderungen mit den heftigsten Folgen aufgezählt haben. Als Erstes kommen die verschärften Sanktionen. Wenn eine leistungsbeziehende Person nicht bei einem Jobcentertermin erscheint – wobei das in Hinblick auf mögliche Gründe nicht weiter präzisiert ist –, dann kann die Behörde in Zukunft einen umfassenden, sogenannten Verpflichtungsverwaltungsakt erlassen. Das heißt, damit hat sie die Möglichkeit, den Betroffenen jegliche denkbare Maßnahme aufzudrücken. Das Jobcenter kann bestimmen, welche Eigenbemühungen zu leisten und in welcher Häufigkeit nachzuweisen sind. Ebenso kann bestimmt werden, dass die Person eine Arbeitsstelle, eine Ausbildung, ein gefördertes Arbeitsverhältnis oder einen Integrations- bzw. Sprachkurs aufzunehmen oder fortzusetzen hat.Wenn diese Anordnung nicht erfüllt wird, gibt es jeweils eine 30%ige Sanktion für drei Monate. Darüber hinaus gibt es eine für die Betroffenen extrem gefährliche Variante. Wenn 3 Termine nicht wahrgenommen werden, wird davon ausgegangen, dass keine Hilfsbedürftigkeit mehr besteht. Das bedeutet, sie verlieren ihren kompletten Leistungsanspruch, also Lebensunterhalt, Miete und Krankenkasse. Das wird besonders Menschen mit Behördenangst und Erkrankungen extrem treffen.

Gibt es denn besondere Schutzregeln für Haushalte, in denen auch Kinder leben?
Lebt die sanktionierte Person in einem Haushalt mit Partner oder Kindern, wird immerhin die Miete komplett noch gezahlt. Tritt die letzte Variante ein und werden in der Folge drei Termine versäumt, entfällt der Leistungsanspruch komplett für die Person, eine vollständige Übernahme der Miete ist gesetzlich nicht vorgesehen. Das ist offen verfassungswidrig.

Könnte das neue Gesetz auf diese Weise auch zu einem Turbo für einen weiteren dramatischen Anstieg der Wohnungs- und Obdachlosigkeit werden?
Definitiv ja. Für Vermieter wird die Neue Grundsicherung wegen der möglichen Sanktionen bei den Unterkunftskosten keine gesicherte Miete mehr bedeuten. Jetzt soll eine Auskunfts-, Mitwirkungs- und Nachweis- und Formularpflicht für Vermieter eingeführt werden, und bei Nichterfüllung drohen Bußgelder von bis zu 5.000 Euro gegen Vermieter. In der Summe werden diese neuen Regeln dazu führen, dass Vermieter nicht mehr an Sozialleistungsbeziehende vermieten.

Wie beurteilen Sie das neue Regelwerk in Bezug auf frühere Urteile des Bundesverfassungsgerichts zur Sicherung eines angemessenen Existenzminimums? Gibt es bereits Pläne, wieder beim Verfassungsgericht wenigstens Teile dieser Reform möglicherweise kippen zu können?
Ich halte die Regelungen in Bezug auf die komplette Streichung der Regelleistungen für verfassungswidrig. Und ich gehe davon aus, dass das den Maßgaben, die das Verfassungsgericht in seinem Urteil von 2019 formuliert hat, in keiner Weise entspricht. Auch hat das Bundesverfassungsgericht im genannten Urteil klargestellt, dass Sanktionen nur mit dem Ziel einer Verhaltensänderung zulässig sind. Im geplanten Gesetz werden Sanktionen aber als Strafe zur Ahndung von Fehlverhalten eingesetzt, auch hier bestehen erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit. Ferner gab es in der Vergangenheit auch bei 100%-Sanktionen noch Sachleistungen, die sind jetzt nicht mehr vorgesehen. Es gibt eine Reihe von Punkten, wo erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken bestehen, und ich bin mir sicher, dass einige Punkte in der Rechtsprechung keinen Bestand haben werden.

Ist also mit erneuten Klagen beim Verfassungsgericht zu rechnen?
Ja, damit ist zu rechnen. Da aber im Sozialrecht keine Verbandsklagen zulässig sind, bedarf es einer Individualklage, das heißt, nur eine Person, die vom Behördenhandeln betroffen ist, kann klagen. Man kann davon ausgehen, dass ein Verfahren bis zum Bundessozialgericht im besten Fall 3–4 Jahre dauert, von da aus nochmal zwei Jahre bis zu einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Es sei denn, ein Gericht macht einen sogenannten Vorlagebeschluss, weil es die Regelung für verfassungswidrig hält. Die Grenzen dafür sind aber sehr eng, und selbst bei einem Vorlagebeschluss kann man mit rund 3 Jahren rechnen. Das weiß natürlich auch die Bundesregierung und hat daher für viele Jahre freie Hand, „durchzuregieren". Somit können Regelungen, die schon auf den ersten Blick verfassungswidrig sind, durchaus für ein paar Jahre ihre Wirkung auf arme Menschen entfalten.

Begründet wird diese faktische Abschaffung des Bürgergelds mit der vermeintlich hohen Zahl von Beziehenden, die arbeitsfähig wären, sich aber einer Arbeitsaufnahme systematisch entziehen. Nun haben ja statistische Untersuchungen mittlerweile belegt, dass deren Anzahl nur einen kleinen Bruchteil der Beziehenden ausmacht. Wie hoch schätzen Sie denn die Zahl der viel zitierten „harten Verweigerer" ein?
Es gab mal eine Anfrage bei der Bundesagentur für Arbeit, wie viele Komplettsanktionen im vergangenen Jahr verhängt wurden. Es waren knapp 250 Fälle. Das drückt ja aus, dass es um einen wirklich verschwindend geringen Anteil an den knapp fünf Millionen Leistungsbeziehenden geht.

Vom federführenden Bundesarbeitsministerium wird ja nicht mehr, wie ursprünglich von Bundeskanzler Merz verlautbart, von einem Einsparvolumen von bis zu 5 Milliarden Euro pro Jahr ausgegangen, sondern lediglich von 67 Millionen. Das wären gerade mal rund 1,5% der gesamten Bürgergeldausgaben. Warum wird diese aufwändige Reform dennoch mit bemerkenswerter Starrsinnigkeit und Brutalität durchgezogen?
Es geht der Regierung darum, mehr prekäre Beschäftigungsverhältnisse zu schaffen, indem man die arbeitenden Menschen quasi erpresst. Sie sollen jeden noch so schlecht entlohnten Job, egal unter welchen Bedingungen, aufnehmen, weil sonst droht ihnen irgendwann der Absturz in die Grundsicherung. Das ist der Kern der Reform, darauf zielt es ab.

Kritiker bewerten die neue Grundsicherung auch als Teil eines umfassenden Angriffs auf die gesamte soziale Daseinsvorsorge, also nicht nur auf Bürgergeldbeziehende. In der Planung sind unter anderem Kürzungen bzw. Mehrbelastungen bei der Gesundheitsversorgung, Verschlechterungen beim Arbeitsrecht, wie die Abschaffung des 8-Stunden-Tags als Regelarbeitszeit, und mittelfristig deutliche Einschnitte bei der Altersversorgung und der Pflege. Warum stößt diese zutiefst antisoziale Politik auf relativ wenig Widerstand in der Gesellschaft?
Diese Frage kann ich nicht wirklich beantworten. Wir tun ja unser Möglichstes, um Widerstand aufzubauen. Aber offensichtlich funktioniert das Prinzip „teile und herrsche" recht zuverlässig. Verschiedene gesellschaftliche Gruppen werden selektiert und weiter gespalten. Damit kann man natürlich verhindern, dass gesellschaftlicher Widerstand entsteht. Das ist das Konzept. Man motiviert gerade Personen in prekären Arbeitsverhältnissen und im unteren Einkommensniveau, nach unten zu treten. Also auf die vermeintlichen „Arbeitsverweigerer", die auch ihnen auf der Tasche liegen.

Welche Rolle spielt denn bei dieser umfassenden Neuausrichtung Ihrer Meinung nach die von der Bundesregierung und den meisten Parteien forcierte Orientierung auf schrankenlose Aufrüstung und umfassende Kriegstüchtigkeit, wofür ja bald dauerhaft 43% des Bundeshaushalts verwendet werden sollen?
Ich denke, das spielt dabei nicht so eine relevante Rolle. Ich gehe davon aus, dass es primär darum geht, die Gesellschaft umzubauen. Und dass das Ziel verfolgt wird, Kapital-Maximierung zu organisieren. Das ist das Kernelement der CDU/CSU-Politik. Und das wird von der SPD seit vielen Jahren mitgetragen, und jetzt erst recht. In dieser Phase befinden wir uns.

Letzte Frage, aber die ist auch schwierig zu beantworten. Wie könnte denn unter diesen Bedingungen überhaupt soetwas wie breiter Widerstand gegen diesen Kurs der neuen Bundesregierung organisiert werden?
Wenn zu wenig Geld zur Sicherung der Existenz da ist, wehren sich die Leute so gut wie nicht. Aus Scham, aus mangelnden Ressourcen. Besonders diese Schicht fängt dann verstärkt an, weitere Spaltungen und Entsolidarisierung aufzubauen. Gerade diese Gruppe ist für Fake News und Rassismus extrem empfänglich. Eigentlich müssten Arme, Ausgegrenzte und prekär Beschäftigte sich die Frage stellen, wie sie sich solidarisch gegen „die da oben", gegen die Brandstifter und korrupten Eliten zur Wehr setzen können.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak

Informationen im Internet:
www.harald-thome.de

Mieter/innen bezahlen für Untätigkeit

Das Ausbremsen der Dekarbonisierung macht das Heizen noch teurer.
Von Nicolas Šustr

Lorena Jonas vom Verbraucherzentrale Bundesverband ist alarmiert. Die Klimapolitik der Bundesregierung und insbesondere des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie scheine „derzeit vor allem auf eine Abkehr von der großen Wärmewende hinauszulaufen“. Für Mieter/innen bedeute das, „dass die Abhängigkeit von immer teurer werdenden fossilen Energien noch länger bestehen bleiben könnte“, so die Referentin im Team Energie und Bauen weiter zum *MieterEcho*. Augenscheinlich setze die Bundesregierung „eher auf die Interessen der fossilen Industrie als auf den Schutz der Verbraucher/innen und den Umbau zu einem bezahlbaren erneuerbaren Energiesystem“.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien werde verlangsamt und die Dekarbonisierung des Gebäudebestands verschleppt oder sogar ganz ausgesetzt, könne man dem Koalitionsvertrag entnehmen, in dem die Abschaffung des sogenannten Heizungsgesetzes angekündigt wurde. Und „Entlastungen für Verbraucher/innen bei der Stromsteuer, wie im Koalitionsvertrag versprochen, bleiben aus und werden nur der Industrie gewährt“, sagt Jonas.

„Wir sehen tatsächlich kein umfassendes Konzept, keinen konkreten Plan der aktuellen Bundesregierung, wie überhaupt Wärmewende gelingen soll, und da sind wir noch gar nicht bei dem Punkt, wie sie sozial gerecht umgesetzt werden kann“, sagt auch Paula Brandmeyer im Gespräch mit dem *MieterEcho*. Sie ist stellvertretende Bereichsleiterin Energie und Klimaschutz bei der Deutschen Umwelthilfe.

Erstmal habe die aktuelle Regierungskoalition wieder für große Unsicherheit gesorgt mit ihrem Plan, das Gebäudeenergiegesetz, also das sogenannte Heizungsgesetz wieder abzuschaffen. „Aber in bemerkenswerter Geschlossenheit sind eigentlich alle gegen dieses Vorhaben“, stellt Brandmeyer fest. Umweltverbände, Industrieverbände, Handwerk, aber auch die großen deutschen Produzenten.

CO2-Preis als Kostenturbo

Mieter/innen stecken jedenfalls in der Falle steigender Kosten. Denn dass fossile Energien durch CO2-Bepreisung zunehmend teurer werden, scheint trotz aller politischen Rollbacks in der Klimapolitik sicher. Seit 2021 gibt es in Deutschland eine nationale CO2-Bepreisung fossiler Brennstoffe im Gebäude- und Verkehrssektor mit einem politisch bestimmten Preis. Der liegt 2025 bei 55 Euro pro Tonne und soll ab 2026 in einem Preiskorridor von 55 bis 65 Euro festgelegt werden. Ursprünglich ab 2027 soll das europäische Emissionshandelssystem ETS II mit einem Zertifikatehandel starten. Eine jährlich sinkende Zertifikatsmenge und ein marktbasierter Preis werden den Preis dann weiter verteuern. Noch ist nicht abzusehen, wie teuer er wirklich wird. Bei einer Verhandlung der europäischen Umweltminister/innen am 5. November 2025 wurde der Start auf 2028 verschoben.

„Je langsamer die Dekarbonisierung voranschreitet, desto höher bleibt der Bedarf an Zertifikaten und damit der Preis, was fossiles Heizen verteuert“, sagt Lorena Jonas von der Verbraucherzentrale. Deutschland spiele dabei eine Schlüsselrolle, da es fast ein Viertel der ETS II-relevanten Emissionen verursache, verdeutlicht die Expertin. Verzögere Deutschland die Umstellung auf fossilfreie Energieträger, werde das ganz Europa spüren. „Trotz Frist im Juni 2025 hat Deutschland noch keinen Plan vorgelegt, wie insbesondere vulnerable und einkommensarme Haushalte vor steigenden Preisen geschützt werden sollen“, sagt Jonas.

Ungeklärt sei auch noch, wie die europäischen CO2-Preise zwischen Mieter/innen und Vermietern aufgeteilt werden. So eine Aufteilung gebe es bisher nur für den 2021 eingeführten nationalen CO2-Preis. Je höher der Brennstoffverbrauch, desto größer der Anteil an den CO2-Kosten, die der Vermieter tragen muss. „Der Gedanke dahinter ist, dass Vermieter/innen einen Anreiz haben sollen, das Gebäude energetisch zu verbessern, um den eigenen Anteil an den CO2-Kosten zu reduzieren“, sagt Jonas. Bloß funktioniert das in der Praxis nicht. Denn die Kostenaufteilung erfolge nicht anhand der energetischen Qualität der Bausubstanz, etwa über einen Energieausweis, sondern auf



Klimapolitik wird erst dann breit unterstützt, wenn sie konkrete soziale Verbesserungen bringt.



Energetische Modernisierung ist eine gesellschaftliche Aufgabe und kein Mittel zur Profitmaximierung.

Fotos: Matthias Coers

Basis des tatsächlichen Brennstoffverbrauchs. „In einem Mehrfamilienhaus, in dem Mieter/innen aufgrund hoher Energiepreise und schlechter Gebäudeeffizienz besonders sparsam heizen, führt der geringere Verbrauch dazu, dass ihr Anteil an den CO2-Kosten steigt“, beschreibt Jonas die paradoxe Folge.

Die Hoffnung, Vermieter zu einer Sanierung anzuregen, werde nicht aufgehen. „Denn solange das Mietrecht so großen Spielraum für Mieterhöhungen gibt, haben Vermieter/innen selbst bei steigenden CO2-Kosten auf ihrer Seite die Möglichkeit, die Kosten einfach über Erhöhung der Nettokaltmiete zu kompensieren.“ Und selbst wenn sich Hauseigentümer für eine Sanierung entscheiden, „bleibt für Mieter/innen die noch größere Gefahr der Modernisierungsmieterhöhung“, so Jonas. Ein drittes Problem sei ganz praktischer Natur: Mieter/innen mit Gasetagenheizung und eigener Gasabrechnung müssen den Anteil der Vermieter einfordern. „Ob das in der Praxis zugunsten der Mieter/innen funktioniert, wird noch evaluiert“, sagt die Expertin.

Besonders problematisch ist die Lage bei der Fernwärmeversorgung. „Die Fernwärmepreise sind schon jetzt oft hoch und Mieter/innen sind diesen ausgeliefert“, sagt Lorena Jonas. Und die Umstellung auf erneuerbare Energiequellen ist nicht trivial und braucht Investitionen. Der Verbraucherzentrale Bundesverband fordert deshalb eine gesetzlich festgelegte Preisobergrenze, die sich an den Betriebskosten von Wärmepumpen orientiert. Das soll Verbraucher besser schützen.

Fernwärmepreise deckeln

„Fernwärme ist nicht das Allheilmittel“, sagt auch Paula Brandmeyer von der Umwelthilfe. Die Berliner Landespolitik erweckt immer wieder diesen Eindruck, aber sie ist derzeit noch zu 80% fossil und die Dekarbonisierung wird sehr aufwendig. „Die Berliner Pläne, ganz viel auf Biomasse-Verbrennung und Wasserstoff setzen zu wollen, sind eine Scheinlösung“, unterstreicht die Energieexpertin. Bei der Verbrennung von Biomasse oder auch Müll werde nun mal CO2 freigesetzt. „Es ist auch vollkommen unklar, woher die benötigten Mengen eigentlich kommen sollen.“ Wasserstoff sei „viel zu wertvoll, um ihn einfach zu verbrennen in Bereichen, in denen es Alternativen gibt“, sagt Brandmeyer. Wasserstoff werde tatsächlich vor allem für die Industriebereiche benötigt, die sich ansonsten nicht dekarbonisieren lassen. Zumal nach wie vor unklar sei, in welchen Mengen fossilfreier Wasserstoff überhaupt zur Verfügung stehen werde und zu welchem Preis. „Günstig dürfte er nicht sein“, erwartet nicht nur die Expertin.

„Für Wärmenetze, die mit einer Preisobergrenze nicht wirtschaftlich betrieben werden können, aber gesamtgesellschaftlich – etwa auf Basis der kommunalen Wärmeplanung – wünschenswert sind, sollte ein gesondertes öffentliches Förderprogramm entwickelt werden“, fordert Lorena Jonas von der Verbraucherzentrale. Hier müsse der Staat dafür sorgen, dass die Dekarbonisierung als gesamtgesellschaftliche Aufgabe nicht hauptsächlich von den Mieter/innen getragen werden muss.

Zwei seit den 1980er Jahren beziehungsweise 2013 kaum novellierte Verordnungen des Bundes regeln bei der Fernwärme grundlegend Preisgestaltung, Vertragsbedingungen, Anschluss und Versorgung sowie die Bedingungen für Mieter/innen. „Die Novellen beider Verordnungen stehen schon länger auf der politischen Agenda und sind auch eilig, wenn man an die Berichterstattung über extrem hohe Fernwärmerechnungen in ganzen Siedlungen aus den letzten Wintern erinnert“, sagt Lorena Jonas. Die Ampel-Koalition im Bund habe sich mit mehreren Entwürfen an Novellen versucht. Doch die Widerstände der betroffenen Verbände waren groß, und die Koalition schaffte es nicht, eine Position dazu zu finden. Im aktuellen Koalitionsvertrag sind wieder Novellen angekündigt. „Was genau geplant ist, ist bisher nicht bekannt und nach jetzigem Wissensstand auch nicht in Bearbeitung“, so Jonas.

„Es ist klar, dass wir eine sozial gestaffelte Förderung und eine gerechte Kostenverteilung bei der Wärmewende brauchen“, sagt Paula Brandmeyer von der Umwelthilfe. „Unser Gedanke geht in die Richtung, für Mieter/innen die Kosten anzusetzen, die Wärmeversorgung mit Wärmepumpen verursachen würden, weil es die günstigste und effizienteste Technologie ist.“ Entscheide sich der Vermieter beispielsweise für Fernwärme oder Biomethan, müsse er alles, was die Heizkosten im Vergleich zur Wärmepumpe mehr kosten, selber zahlen.

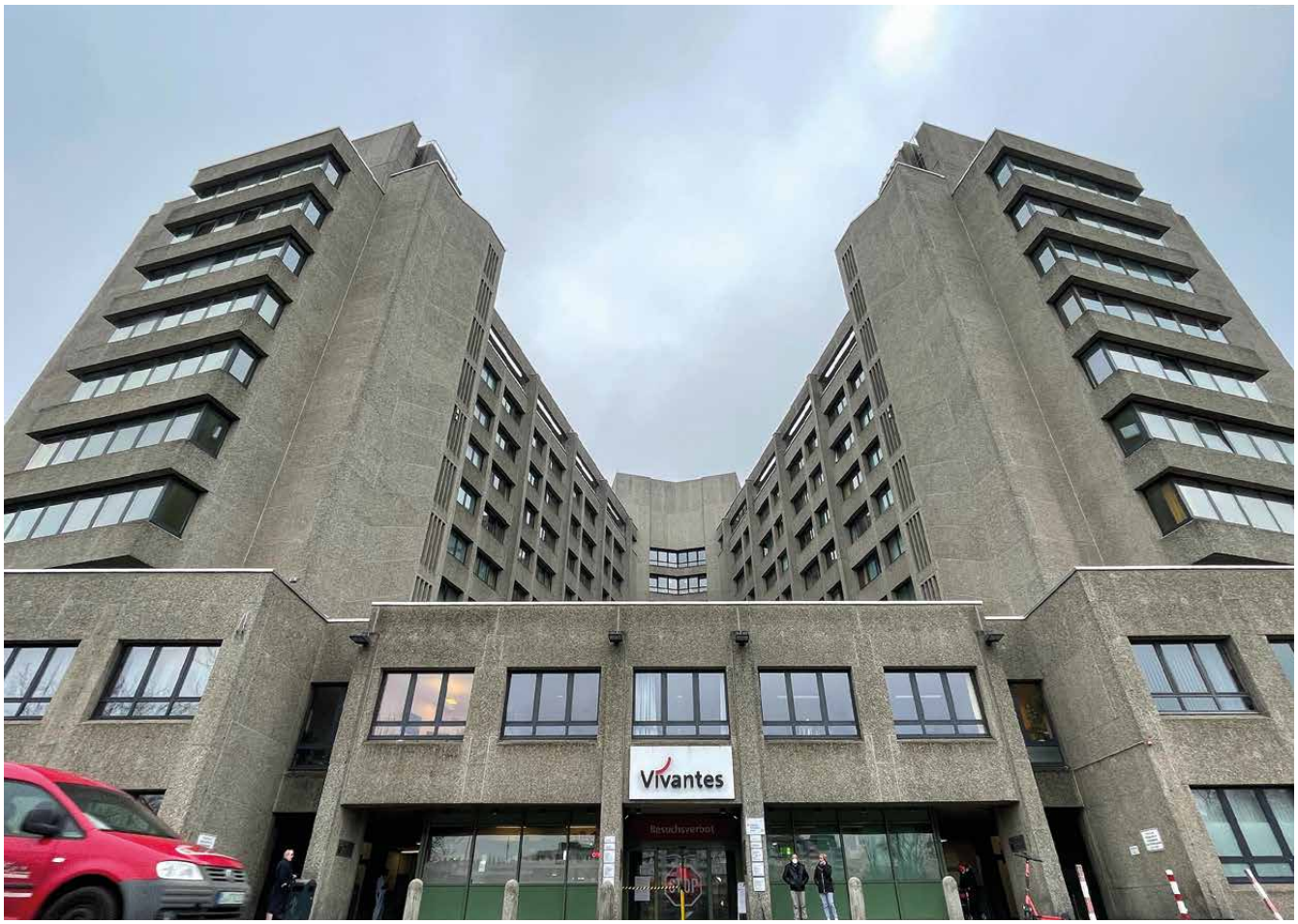


Foto: Matthias Coers

Ein krankes System

Die neue Bundesregierung plant weitere massive Einschnitte bei der Gesundheitsversorgung. **Von Ralf Wurzbacher**

Ralf Wurzbacher
lebt und arbeitet als freier Journalist in Kaiserslautern. Er schreibt u. a. bei den *NachDenkSeiten* und der *jungen Welt*, vor allem zu Themen der Gesundheits- und Bildungspolitik.

Je größer die Probleme, desto dreister die Forderungen: Kliniken schließen, Betten abbauen, Schluss mit Familienversicherung, „Kontaktgebühr“ beim Arzt, „altersbezogene Leistungsausschlüsse“, „Basissicherung“, „mehr Wettbewerb“. Mit ihrem Positionspapier „Für eine leistungsfähige und finanzierbare gesetzliche Krankenversicherung“ hat die Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) Ende Oktober einen regelrechten Horrorkatalog vorgelegt. Jede noch so abseitige Maßnahme soll helfen, „Beitragssätze und damit Lohnzusatzkosten“ zu begrenzen, um „Investitionen, Wachstumschancen und Arbeitsplätze“ zu erhalten. Was bliebe, wäre eine Rumpfversorgung. Wer mehr will, muss draufzahlen, sich extra privat absichern. Wer das nicht kann, wird krank, bleibt krank, stirbt eher. Der ehemalige Präsident der Bundesärztekammer, Karsten Vilmar, sprach einmal von „sozialverträglichem Frühableben“ und meinte das sarkastisch. Das Kapitallager meint es jetzt ernst damit.

Das Schlimme ist: Die Ideen sind längst politisch anschlussfähig, beziehungsweise „regierungsfähig“. In den Reihen von CDU/CSU sowieso, bei der SPD mit Abstrichen und, na klar,

mit Bauchschmerzen. Angesichts der in massiven Finanznöten steckenden Gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) ist offenbar jedes Mittel recht, das verspricht, die Kosten zu drücken, und die Beiträge nicht ins Uferlose steigen zu lassen. Aber für das kommende Jahr wird bereits fest mit der nächsten Erhöhung der Zusatzbeiträge über die gängigen 2,9% hinaus gerechnet. Und Bundesgesundheitsministerin Nina Warken (CDU) liebäugelt mit einer Neuauflage der Praxisgebühr, die vor 13 Jahren unter anderem deshalb abgeschafft wurde, weil sie Geringverdiener von medizinischen Behandlungen abschreckte. Laut BDA müsse die Abgabe nicht, wie früher, quartalsweise fällig werden, sondern bei jedem „Arzt- und Ambulanzkontakt". Man kann sich die beschworene „Steuerungswirkung" vorstellen: ohne Umweg in die Notaufnahme, und Warken stellt den Totenschein aus.

Arztbesuche werden eingeschränkt

Auch die Ampel-Regierung plante bereits massive Einschnitte. Doch der Grad der Aufgeregtheit ist jetzt größer, vor allem im Licht der fiskalischen Rahmenbedingungen. Deutschland ist drauf und dran, sich bis an die Zähne zu bewaffnen. Gemäß einer internen Liste der Bundeswehr sollen in den kommenden Jahren über die regulären Militärausgaben hinaus weitere 377 Milliarden Euro in die Aufrüstung der Truppe gesteckt werden. „Kriegstüchtigkeit" gibt es freilich nur, wenn an anderer Stelle tüchtig gekürzt wird. Kapitalverbände, Liberale, Konservative bis hin zum rechten Flügel der SPD peilen schon lange einen umfassenden Kahlschlag bei der sozialen Daseinsvorsorge an. Wohl nie standen die Zeichen für einen Großangriff besser – auf das Bürgergeld, das Arbeitsrecht, die Rente und eben Gesundheit und Pflege.

Welche Vorschläge kursieren noch? Ein „verbindliches Primärarztsystem" soll den Zugang zu Spezialisten „bedarfsgerecht und strukturierter gestalten", indem ein Facharzt nicht länger ohne vorangegangene Konsultation beim Allgemeinmediziner oder Kinderarzt aufgesucht werden darf. Anlass sind volle Praxen und lange Wartezeiten, wobei die Ursachen vor allem im grassierenden Ärztemangel liegen, vor allem in ländlichen Regionen. Deutsche Universitäten bilden seit Jahren viel zu wenige Mediziner/innen, der Beruf hat in Sachen Vergütung und Arbeitsbedingungen stark an Attraktivität eingebüßt, und der Zuzug von ausländischen Fachkräften füllt die Lücken nur unzureichend. Auch das alles sind Folgen einer seit Jahrzehnten praktizierten Austeritätspolitik. Vormals originär öffentliche Aufgabenfelder wurden so nach und nach entkernt, ausgelagert, privatisiert und kommerzialisiert, alles zwecks Umverteilung von unten nach oben.

Es stimmt: Die Deutschen gehen vergleichsweise viel zum Arzt und nicht immer ist das angezeigt. Aber kann die Antwort darauf sein, noch mehr Strukturen wegbrechen zu lassen? Überall im Land machen Kliniken dicht und mit ihnen die örtlichen Notaufnahmen, wodurch bei den verbliebenen der Andrang größer wird. Die Regierung plant auch hier „Abhilfe", mit einer Reform der Notfallversorgung. Auch hier gilt: Ansprüche zurückfahren, Leistungen kürzen und den Menschen irgendwie beibiegen, diese Angebote besser nicht in Anspruch zu nehmen.

Das ganze System ist ungesund bis lebensgefährlich. Das hiesige Gesundheitswesen ist eines der teuersten weltweit, bei jedoch nur mäßiger und nachlassender Qualität. Die BRD ist einer der reichsten Staaten der Erde, doch seit Jahren sinkt die allgemeine Lebenserwartung. Was vor allem fehlt, ist eine durchgreifende Steuerung in Richtung Prävention und Gesundheitsaufklärung, angefangen in Kindergarten und Schule. Was es dagegen nicht länger bräuchte, ist eine extrem kostspielige Gerätemedizin, vielfach unsinnige Operationen und ein Meer an Medikamenten mit zweifelhafter Wirkung. Fast nirgendwo sonst werden mehr Hüft- und Kniegelenke implantiert, Herzkatheteruntersuchungen, Kniegelenkspiegelungen und Wirbelsäuleneingriffe durchgeführt wie hierzulande. Doch das Klagelied von der „Überversorgung" ist in aller Regel auf die einfachen, aber lebenswichtigen Bedürfnisse der Allgemeinheit gemünzt. Aber praktisch nie auf den Beutezug der kommerziellen Gesundheits- und Pharmaindustrie. Das lässt tief blicken.

Kontinuität beweist die Koalition daher auch beim Umgang mit den Krankenhäusern. Das heißt: Sie verwaltet und forciert ihr Sterben, wie davor schon die Ampel-Regierung. Das „Krankenhausversorgungsverbesserungsgesetz" (KHVVG) von Vorgänger Karl Lauterbach (SPD) will Warken mit ihrem „Krankenhausreformanpassungsgesetz" (KHAG) über weite Strecken umsetzen, wenngleich mit längeren Übergangsfristen und ein wenig mehr Rücksicht auf die Bundesländer. Besserung zeichnet sich allein bei der Finanzierung ab. Lauterbach wollte die fraglichen 50 Milliarden Euro jeweils hälftig von den Bundesländern und der GKV, sprich den Beitragszahler/innen, kassieren. Deren Anteil soll nun der Bund mit 29 Milliarden Euro übernehmen und damit den Ländern zudem vier Milliarden Euro erlassen.

Nur zarte Pflanzen des Widerstands

Im Grundsatz bleibt es aber dabei: Durch Einteilung nach „Leistungsgruppen" und „Qualitätskriterien" soll die Kliniklandschaft weiter ausdifferenziert werden in Klasse, Mittelmaß und Masse. Dabei will man eine Vielzahl an Standorten zu Rudimentäranbietern degradieren. Entweder nur mit Notfallversorgung oder mit überwiegend ambulantem Charakter ohne durchgehende ärztliche Präsenz. Und nicht wenige Kliniken werden über kurz oder lang von der Bildfläche verschwinden, was auch die Ministerin nicht verhehlt. Zitat: „Es werden künftig die Kliniken am Netz bleiben, die auch wirtschaftlich arbeiten können." Das betrifft allen voran die großen privatwirtschaftlichen Betreiber, etwa Asklepios, Rhön und Fresenius, die heute schon über 40% des gesamten Marktes unter sich aufteilen.

Wo Gewinninteressen beherrschend sind, ist es um das Wohl von Versicherten und Patienten schlecht bestellt, wie auch um das der Beschäftigten. Das dringt zunehmend ins Bewusstsein der Menschen vor. Klinikschließungen gehen heutzutage kaum noch ohne Proteste vor Ort über die Bühne. Das Gerede der Verantwortlichen, wonach die Abwicklungswelle auch noch von allgemeinem Nutzen sei und die Versorgungsqualität sogar hebe, macht die Wut eher noch größer. Jedoch bleibt der Widerstand zumeist örtlich und zeitlich begrenzt auf das jeweilige Ereignis, was eine Vernetzung schwer macht. Aber eine größere Gegenbewegung ist im Entstehen, etwa in Gestalt des „Bündnisses Klinikrettung" in Trägerschaft des Vereins „Gemeingut in BürgerInnenhand" (GiB). Dessen Mitstreiter/innen kämpfen gegen Privatisierungen und Kommerzialisierung auf sämtlichen Feldern der Daseinsvorsorge, für eine echte Bürgerversicherung sowie eine höhere Besteuerung von Konzernen, Vermögen und Erbschaften.

Deutsche Unternehmerverbände ticken anders. Besagtes BDA-Kahlschlagsrezept ist eine Handreichung für die „Finanzkommission Gesundheit". Das Ende September durch Warken einberufene Gremium soll Vorschläge für eine dauerhafte Stabilisierung der Beitragssätze in der GKV erarbeiten und im kommenden Frühjahr erste Resultate präsentieren. „Explizit wird die Kommission nicht durch Vorfestlegungen in ihrem Denken beschränkt", erklärte die Ministerin bei der konstituierenden Sitzung. Das klingt extrem bedrohlich.

Die Bahn muss vom Abstellgleis

Bündnis legt umfassendes Konzept für die Neuorganisation des Schienenverkehrs vor. **Von Carl Waßmuth**

Carl Waßmuth
ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen ein, insbesondere der Daseinsvorsorge.

Es ist leicht, auf den deutschen Bahnverkehr zu schimpfen. Im Oktober war nur noch jeder zweite Zug im Fernverkehr weniger als sechs Minuten verspätet. Dazu kamen letztes Jahr 13.600 komplett ausgefallene Fahrten, die Folgezüge sind meist überfüllt. Im Winter deprimiert der Zustand vieler Bahnhöfe besonders: schlechter Wetterschutz, abgesperrte Toiletten, verwahrloste Unterführungen, kein Schalter mehr. Wenn davon die Rede ist, dass Menschen das Vertrauen in die Politik verlieren, ist die Bahn das Paradebeispiel.

Aber was hilft es, sich zu beklagen? Man müsste schon wissen, wie es besser geht. Die gute Nachricht: Es gibt ein Konzept, das beschreibt, was konkret getan werden kann, um die aktuelle Misere zu überwinden. Das Bündnis Bahn für Alle hat diesen Vorschlag im September vorgestellt, zwei Tage bevor Verkehrsminister Patrick Schnieder (CDU) seine „Agenda für zufriedene Kunden auf der Schiene“ präsentierte. Aufgeteilt auf vier Bereiche werden von Bahn für Alle 70 Vorschläge gemacht, welche Veränderungen im Einzelnen möglich und nötig sind.

Politik: Die Bahn ist Teil der Daseinsvorsorge. Die Politik muss daher die Bahn steuern, nicht umgekehrt. Was wie eine Binsenweisheit klingt, ist in Österreich und der Schweiz ein Schlüssel zum Erfolg. Bezogen auf Deutschland sollte der Bundestag endlich ein Fernverkehrsgesetz beschließen und eine gesetzliche Mobilitätsgarantie einrichten. Subventionen für Auto-, Lkw- und Flugzeugverkehr sollten hin zur Bahn verlagert werden. Mit diesen Mitteln kann eine verlässliche Finanzierung für den Deutschlandtakt eingerichtet werden – ohne Tunnelbauten und Großprojekte versteht sich.



Foto: Rolf Zoellner

Konzern: Soll die Bahn dem Gemeinwohl dienen? Na klar, aber warum ist der Konzern dann auf Gewinnmaximierung ausgerichtet? Das ist ein über 30 Jahre lang kultivierter Fehler. Die Bahn muss gemeinnützig werden. Vom einst geplanten Bahnbörsengang ist der Global-Player-Anspruch übrig – weg damit. Das DB-Auslandsgeschäft kann an die jeweiligen Staaten abgegeben werden, die Tochterfirmen im Inland – es sind mehrere hundert – sollten zusammengeführt, das Management verschlankt und die Gehälter von Führungskräften auf das Niveau von Staatsbediensteten beschränkt werden. Wesentlich erweitert werden sollen Ausbildung und Beschäftigung im produktiven Bereich.

Infrastruktur: Es muss repariert werden, was unter Gewinnfixierung kaputtging. Die am stärksten belasteten Strecken müssen zuerst saniert werden, mit jeweils einem freigehaltenen Gleis. Gleichzeitig soll der Ausbau starten: Mit Weichen für Überholgleise, Erweiterung überlasteter Knoten, schneller Elektrifizierung und einem zweiten Gleis, wo bisher nur eins ist. Bahnhöfe sollen durchweg attraktiv werden, statt nur in wenigen ausgewählten Städten.

Verkehr: Nachtzüge, Interregios und InterCity-Züge müssen die Angebote verdichten. Öffentlich-gemeinnütziger Betrieb auf Landesebene soll die Ausschreibungen ersetzen, die vielerorts Privatisierungen, Insolvenzen und schwache Qualität hervorgebracht haben. Zugtoiletten sollten während der Fahrt alle 90 Minuten gereinigt, Klimaanlagen regelmäßig gewartet und Bordrestaurants zuverlässig betrieben werden. Lkw-Transporte können durch höhere Maut und Regulierung bis 2035 im Umfang halbiert werden. Dafür sollte der Schienengüterverkehr künftig in Nah- und Fernverkehre eingetaktet werden. Fahrkarten sollten preisgünstig werden: 100 Kilometer Bahnfahrt kosten zehn Euro, Kinder und Jugendliche fahren umsonst. Ein Klimaticket (derzeit Deutschlandticket) wird auf 50 Euro pro Monat festgelegt und um einen Sozialpreis von 25 Euro ergänzt, alles ohne Digitalzwang erhältlich. Das Bahn-für-alle-Preissystem ist zudem so einfach, dass es im Wortsinn auf einen Bierdeckel passt.

Eine zuverlässige und barrierefreie Bahn, kostengünstig und doch erstklassig für alle Reisenden – wäre das nicht schön? In Österreich und der Schweiz geht es offensichtlich. Das Bündnis Bahn für Alle ruft den Verkehrsminister auf, eine öffentliche Anhörung zu einer großen Bahnreform auszurichten.

Per Unterschrift kann man die Forderung hier unterstützen:
bahn-fuer-alle.de/zukunftsbahn

Perspektiven vom Rand der Gesellschaft

Das neue Buch des Soziologen Christopher Wimmer.
Von Karin Baumert

Christopher Wimmer ist ein guter Beobachter. Als Soziologe nutzt er seine theoretische Bildung, um Klassenlagen zu ergründen. In seinen Interviews gibt er Betroffenen eine Bühne und ermöglicht uns so einen Einblick und die nötige Einordnung dazu. Bei seinem neuen Buch „Leben ganz unten“ glaubt man doch schon zu wissen, worum es geht. Doch es ist Wimmers Verdienst, dass man sich nicht in der Gutmensch-Sozialromantik einrichten kann, und den ersten Reflex sofort bereut.

Bevor wir konkrete Menschen kennenlernen, nimmt er uns mit in seine begriffliche Suche, hin zur Fokussierung auf den Begriff der Marginalisierten. Dann lernen wir Menschen kennen, die uns zum Teil auch begegnet sein könnten. Niemand wird obdachlos und erwerbslos geboren. Viele Geschichten hätten anders ausfallen können. Es kann wirklich jede und jeden treffen. Schnell wird klar, es ist kein individuelles Versagen, sondern hat System.

Gerade in der aktuellen Debatte zur Reform des Bürgergeldes, die ganz offensichtlich diesen systemischen Blick auf Gesellschaft verschleiert und nur Schuld und Scham kennt, wird Obdachlosigkeit weiter zunehmen. Marginalisierte, wie Wimmer sie nennt, bekommen eine Stimme, ein Gesicht, eine Geschichte. Sie sprechen für sich selbst. Obdachlose und Erwerbslose erhalten so für einen Augenblick ihre Würde zurück, und wir können ihnen auf Augenhöhe zuhören. Dabei entblättern die Interviews das ganze Ausmaß an psychosozialen Folgeprozessen der Armut. Die Nichtteilhabe an der Gesellschaft, respektive der Ausschluss aus eben dieser, ist vielleicht das größte Drama hinter der Armut.

Hunger, Not und Kälte erzeugen aber auch einen Überlebensmodus. Wimmer beschreibt den mit dem Begriff der Resilienz und skizziert verschiedene Überlebensstrategien. Der Versuch einer Typologisierung des Überlebenskampfes ist interessant. Gleichzeitig macht vielleicht gerade diese begriffliche Einordnung des Gehörten aus den Interviews und deren Einordnung auch die Universalität einer Gesellschaft aus, in der Ausschluss in die Armut nur die Kehrseite der profitorientierten Wirtschaft ist.

Es kann uns alle treffen

Dabei arbeitet Wimmer auch die Unterschiede der sozialen Lagen heraus, z. B. die sexualisierte Gewalt, mit der vor allem Frauen konfrontiert sind. Aber er bleibt nicht im Individuellen stehen, sondern macht die Machtverhältnisse sichtbar. Seine Schlussfolgerungen aus dem Gehörten verbindet Wimmer mit profundem Wissen aus der einschlägigen Literatur von Friedrich Engels zur Lage der arbeitenden Klasse über Pierre Bourdieu, bis zu Wilhelm Heitmeyer und Christoph Butterwegge. So entfaltet sich ein Bild von der Betroffenheit bis zur Analyse der gegenwärtigen Gesellschaft, in der es nicht mehr ausreichen wird, in Stadtteilkämpfen zu verharren.



Foto: Matthias Coers

Christopher Wimmer
Leben ganz unten
Perspektiven vom Rand der Gesellschaft
Neue Kleine Bibliothek 355, 197 Seiten, 16,90 Euro

In seinem Exkurs zum Arbeitsbegriff weist Wimmer bereits aus der Armut heraus. Gegen Ende des Buches stellt er die Frage, ob Marginalisierte aus dem Widerspruch zwischen Kapital und Arbeit herausfallen. Das war für mich persönlich der zentrale Moment des Buches. Er konfrontiert uns mit den verschiedenen Facetten des Arbeitsbegriffs, von „Arbeitsstrich“ über Pfandflaschen sammeln bis zur Care-Arbeit. Den Marginalisierten bleibt aber die „Wertschätzung“ aus der Lohnarbeit nicht nur finanziell, sondern auch ideologisch verwehrt. Aber ihre zum größten Teil informelle Arbeit bestimmt dennoch ihren Tag, als Bestandteil eines Überlebenskampfes auf der Straße.

Das Buch kommt in einer Zeit, in der sozialrassistische Narrative zunehmend die Debatten prägen. Wimmer baut uns die Brücke – heraus aus den eigenen Ängsten, in eine menschlich verbundene Welt, denn die Welt der Marginalisierten tickt nach denselben Gesetzen wie unsere. Armut kann uns alle treffen. Wir sitzen alle im selben Boot. Keine Macht dem Merz und seiner politischen Klasse, möchte man am liebsten herausschreien. Das Buch ist jedenfalls absolut lesenswert, die Debatten zur Einordnung haben gerade begonnen. Christopher Wimmer leistet einen tollen Aufschlag dazu.

Kurz notiert



Foto: Matthias Coers

Mietpreisbremse und Umwandlungsverordnung verlängert

Rainer Balcerowiak

Der Berliner Senat hat im November die sogenannte Mietpreisbremse um vier Jahre verlängert. Die Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2029. Mit der Verordnung wird Berlin erneut als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Bei der Wiedervermietung einer Bestandswohnung darf die neue Miete maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die bisherigen Ausnahmen gelten weiterhin. So darf der Vermieter die Vormiete verlangen, wenn diese höher ist, als die nach der Mietpreisbremse erlaubte Miete. Außerdem entfällt die Begrenzung bei Neubauten (Bezugsfertigkeit ab 2014) oder bei umfassender Modernisierung der betreffenden Wohnung vor der Neuvermietung.

Ebenfalls verlängert, und zwar um fünf Jahre, wurde die Umwandlungsverordnung. Über diese Bestimmung wurde erstmals 2021 ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Christian Gaebler (SPD), Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, sprach von einem wichtigen und notwendigen Instrument, da „die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in ganz Berlin einen der wesentlichen Gründe für den Verlust bezahlbaren Wohnraums und damit die Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung darstellt." Laut Gaebler sank dank der Verordnung die Zahl der vollzogenen Umwandlungen von 28.783 Fällen im Jahr 2021 auf 1.552 Fälle im Jahr 2024.

Landgericht entscheidet gegen Vonovias Mieterhöhungen

Rechtsanwältin Franziska Dams

Seit dem Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2024 sind Mieter/innen der Vonovia und ihrer Tochterunternehmen flächendeckend mit Mieterhöhungsverlangen konfrontiert, die zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete führen sollen. Das Besondere hierbei ist, dass Vonovia und Co. sich nicht nur auf Merkmale beziehen, die Bestandteil der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung sind. Vonovia hat neue wohnwerterhöhende Merkmale erfunden: Mal beruft man sich auf „Gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung", bei anderen Mieterhöhungsverlangen auf „überdurchschnittliche Nahversorgung", die die verlangte Mieterhöhung rechtfertigen sollen. Die Berliner Amtsgerichte waren sich überraschend einig und lehnten eine Berücksichtigung dieser Merkmale als ungeschriebene Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ab. Das wollten Vonovia und Co. nicht hinnehmen und legten in einer Vielzahl von Fällen gegen klageabweisende Entscheidungen der Amtsgerichte Berufung ein.

Am 30. September 2025 entschied die 65. Kammer des Landgerichts eindeutig zu Gunsten der Mieter/innen: „Die Qualität der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgung ist beim Berliner Mietspiegel im Rahmen der Wohnlagenausweisung abschließend berücksichtigt worden." Soll heißen: Eine Berücksichtigung der „erfundenen" Merkmale erfolgt nicht.

Vonovia hat bekannt gegeben, auf weitere Mieterhöhungen, die mit oben genannten Merkmalen begründet werden, vorerst zu verzichten und zunächst den neuen Mietspiegel abzuwarten. Bei Fragen suchen Sie bitte eine unserer Beratungsstellen auf.



Foto: Matthias Coers

Das Urteil des LG Berlin II vom 30. September 2025 finden Sie in diesem Heft auf Seite 28.

Zahl der Wohnungslosen deutlich gestiegen

Rainer Balcerowiak



Foto: Matthias Coers

Laut Mitte November vorgestellten Berechnungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) waren 2024 in Deutschland knapp 1,03 Millionen Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen. Damit überschritt die Zahl erstmals die Millionenmarke. Der Anstieg gegenüber 2023 betrug 11%. Als wohnungslos gelten Menschen, die keinen mietrechtlich abgesicherten Wohnraum haben. Das umfasst neben explizit Obdachlosen, die ganz oder überwiegend auf der Straße leben, auch Geflüchtete mit anerkanntem Aufenthaltsstatus in Notunterkünften, Wohnungslose die behördlich untergebracht wurden, Menschen auf Campingplätzen oder „Couchsurfer", die in Wohnungen von Freund/innen und Bekannten unterkommen. Die BAG W kritisiert, dass trotz dieses deutlichen Anstiegs immer mehr niederschwellige Beratungs- und Hilfsangebote von Kürzungen betroffen seien.
Die BAG W-Vorsitzende Susanne Hahmann benannte die wachsende Armut und den sich verschärfenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum als zentrale Gründe für den deutlichen Anstieg. Als besonders problematisch hob sie den Rückgang von Sozialwohnungen hervor. Die Sozialbindung vieler Wohnungen laufe jährlich aus, außerdem werde zu wenig gebaut.
Die Linken-Bundestagsabgeordnete Sahra Mirow nannte die neuen Zahlen in der taz einen „politischen Skandal". Sie forderte von der Bundesregierung, den 2024 beschlossenen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030 endlich mit konkreten Maßnahmen zu untermauern.

Siehe auch MieterEcho 453 / Oktober 2025 mit dem Titelthema „Endstation Wohnungslosigkeit – Senat rechnet bis 2030 mit über 100.000 Wohnungs- und Obdachlosen"
kurzlinks.de/ME453

SOZIALBERATUNG IN DER MÖCKERNSTRASSE 92 JEDEN DIENSTAG ABEND

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet jeden Dienstag Abend ab 19 Uhr in der Möckernstraße 92 in 10969 Berlin eine Sozialberatung an. Die Räume sind mit Rollstuhl zugänglich.
Der Einlass ist bis 20 Uhr. Eine vorherige Anmeldung ist nicht nötig. Unter Umständen kann es daher zu längeren Wartezeiten kommen, bringen Sie also bitte etwas Geduld mit.
Es beraten in der Regel ein Anwalt im Sozialrecht und eine Sozialberaterin oder ein Sozialberater.
Wir beraten ausschließlich in Präsenz (also gerade nicht telefonisch) zum Bürgergeld, Arbeitslosengeld, Grundsicherung im Alter und den daran angrenzenden Themen.
Diese Beratung steht auch Nicht-Mitgliedern offen. Da der Rechtsschutz für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ausschließlich mietrechtliche Streitigkeiten abdeckt, geben wir gerne Auskünfte zur Prozesskostenhilfe im Sozialrecht.
Bitte bringen Sie alle Bescheide oder Unterlagen mit, die Sie besprechen möchten.

Am Dienstag, den 30.12.2025 entfällt die Sozialberatung.

TERMINE DER BEZIRKSGRUPPEN

BEZIRKSGRUPPE PANKOW UND WEISSENSEE

Die BG Pankow/Weißensee lädt zum zweiten Treffen am **Mittwoch, dem 17. Dezember 2025, um 18.30 Uhr** in der Stillen Straße 10 ein.
Beim ersten Treffen im November wurde bei Tee, Obst und Keksen ausführlich diskutiert. Verschiedene Aspekte des Mietrechts und der Mietenpolitik wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigungen, Modernisierungsmaßnahmen und Rechtsschutz wurden angesprochen. Gäste aus den Bezirksgruppen Lichtenberg und Kreuzberg berichteten über ihre Arbeit und Aktivitäten. Ideen für eigene Aktivitäten wurden entwickelt und sollen nun beim zweiten Treffen weiter geplant werden.

BEZIRKSGRUPPE MARZAHN

Termin zum vormerken:
Am **Montag, den 16. Februar 2026, um 19 Uhr** findet das Auftakttreffen der Bezirksgruppe Marzahn statt. Ort ist die „Lebensnähe gGmbH" in Alt-Marzahn 30a. Mehr im nächsten MieterEcho 455.

Teurer Wohnen bei den Landeseigenen

Städtische Gesellschaften starten neue Mieterhöhungswelle.
Von Philipp Möller

Das neue Jahr startet für viele Mieter/innen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) mit schlechten Nachrichten. Die sechs Unternehmen erhöhen die Mieten für rund 99.000 Wohnungen um bis zu 11%. Das ist die dritte Erhöhungswelle in drei Jahren, nachdem der schwarz-rote Senat seinen Wohnungsbaugesellschaften wieder deutlich größere Spielräume für Mieterhöhungen einräumte. Seit der Regierungsübernahme von CDU und SPD im April 2023 sprachen die Unternehmen insgesamt rund 385.000 Mieterhöhungen aus, wobei die Mieten bei den einzelnen Unternehmen über den gesamten Bestand hinweg zwischen 5,5 bis 8,7% stiegen, wie aus schriftlichen Anfragen des Linken-Abgeordneten Niklas Schenker hervorgeht.

Die Mietsteigerungen werden vom Senat und den Geschäftsführungen mit den gestiegenen Kosten für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung begründet. Dahinter steht eine tiefergehende Umstrukturierung der LWU, die unter schwarz-rot wieder verstärkt unternehmerisch ausgerichtet werden. Betriebswirtschaftliche Logiken statt soziale Wohnraumbedarfe bestimmen weitgehend den Kurs. Statt einer politischen Steuerung treiben die Geschäftsführungen die Politik immer weiter vor sich her.

Als neueste Offensive brachte der scheidende Geschäftsführer der Gesobau und Sprecher der landeseigenen Unternehmen, Jörg Franzen, in einem Interview mit der *Berliner Morgenpost* eine „einkommensorientierte Miete“ ins Gespräch. Demnach sollten Mieten angepasst werden, sobald sich die Einkommenssituation der Mieter/innen ändert. Dafür müssten die Einkommen der Mieter/innen jährlich überprüft und die Mietanpassungen vertraglich geregelt werden.

Untaugliches Finanzierungskonzept

Durch die neuerlichen Mieterhöhungen steht die mietpreisdämpfende Wirkung der öffentlichen Wohnungsbestände zunehmend in Frage. Zwischen 2016 und 2023 hatte die rot-rot-grüne Landesregierung Mietsteigerungen durch weitreichende Regulierungen bis hin zu mehrmaligen Mietenstopps deutlich reduziert. Dies entfaltet eine dämpfende Wirkung auf den Gesamtmarkt. Zwischen den durchschnittlichen Angebotsmieten bei den LWU und auf dem Gesamtmarkt lagen laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2023 mehr als 5,50 Euro/qm.

Die Mietregulierungen bei den LWU stießen nicht nur bei den dortigen Vorständen, sondern auch beim privaten Immobilienkapital auf Missmut. Vonovia-Chef Rolf Buch kritisierte den Berliner Mietspiegel Anfang 2025 als „getürkt“, weil langjährige Moratorien für die LWU in seine Berechnung miteinflössen. Im kommenden Mietspiegel, der voraussichtlich im Mai 2026 erscheint, dürften die seit 2024 stark anziehenden Mieten der



Kommunaler Wohnungsbau und energetische Sanierungen müssen aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, nicht aus den Mieten.
Foto: Matthias Coers

LWU die allgemeine Mietentwicklung eher befeuern als dämpfen. Die Mieterhöhungen verweisen auch auf eine Finanzierungslogik, wonach die Mieter/innen der LWU den dringend benötigten, kommunalen Neubau finanzieren sollen. Dementsprechend begründete Jörg Franzen seinen Vorstoß zu einkommensorientierten Mieten: „Das wäre gerecht und würde zudem Mittel freisetzen, die wir für Neubau und Klimainvestitionen dringend brauchen.“

Jedoch sind sowohl der kommunale Neubau als auch die Ertüchtigung des öffentlichen Immobilienbestands originär öffentliche Aufgaben, die dem Allgemeinwohl und der sozialen Wohnraumversorgung für die gesamte Stadt dienen. Würde man dementsprechend die öffentlichen Wohnungsunternehmen als Teil der sozialen Infrastruktur verstehen, läge die Alternative zu weiteren Mietsteigerungen auf der Hand: Kommunalen Wohnungsbau und energetische Sanierungen aus öffentlichen Mitteln finanzieren, um damit bezahlbare Wohnungen zu schaffen bzw. klimagerecht zu ertüchtigen. Dafür bräuchte es jedoch eine grundlegende Reform der Finanzierung der öffentlichen Wohnungsunternehmen durch direkte Eigenkapitalzuführungen aus dem Haushalt und ein Bekenntnis des Gesellschafters zu einer politischen Steuerung seiner Unternehmen. Die triste Realität schwarz-roter Wohnungspolitik indes sieht anders aus.

Kein Geld für Begegnungsstätte

Pankow: Senior/innen in der Stillen Straße wehren sich wieder gegen drohende Schließung. **Von Peter Nowak**

Fast 10 Minuten redete Cordula Koch (Grüne), die Bürgermeisterin des Bezirks Pankow, am 4. November im Ausschuss für Soziales, Senior/innen und Gesundheit der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Pankow über beantragte Projekte zur Aufarbeitung der DDR-Geschichte. Als Beispiel nannte sie die Stille Straße 10. Schließlich wisse kaum jemand, dass in dem Haus in den 1950er Jahren Erich Mielke, der spätere Chef der DDR-Staatssicherheit, gewohnt habe. Deshalb sollen in dem Haus künftig zwei Geschichtsprojekte für Jugendliche angeboten werden, als Teil der Demokratieförderung.

Bei den zahlreichen Besucher/innen des Sozialausschusses stießen die Ausführungen von Koch zur Geschichte des Hauses teilweise auf Verwunderung. Denn das Gebäude war 2012 sogar über Deutschland hinaus zu einem Symbol der Berliner Mieterproteste geworden. Senior/innen hatten ihre Begegnungsstätte besetzt, um sie vor der drohenden Schließung zu bewahren. Durch die Besetzung konnte die Begegnungsstätte damals in letzter Minute gerettet werden, weil sie in freier Trägerschaft von der Volkssolidarität übernommen wurde.

Doch damit ist zum Jahresende Schluss. „Nach 13 Jahren gemeinsamer Arbeit endet zum 31. Dezember 2025 die Förderung der Begegnungsstätte Stille Straße 10 durch die Volkssolidarität Berlin. Seit 2012 hat der Verband die Einrichtung mit einem finanziellen Zuschuss sowie Personal unterstützt, und damit einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Standorts geleistet“, heißt es in der Pressemitteilung der Volkssolidarität. Darin wird auch betont, dass die Nutzer/innen der Senioren-Begegnungsstätte mit ihren Engagement das Weiterbestehen möglich gemacht haben.

Jetzt ist die Existenz der Einrichtung wieder bedroht. Der Grund sind die massiven Kürzungen im sozialen Bereich in Berlin. Deshalb kann die Volkssolidarität die 15.000 Euro nicht mehr aufbringen, die die Begegnungsstätte jährlich für Strom, Gas, Wasser und Müllabfuhr zahlen muss. Nur für das Jahr 2026 sei der Weiterbetrieb in den Räumen der Stillen Straße 10 noch gesichert, hieß es nach der Ausschusssitzung.

Förderverein bleibt kämpferisch

Doch Eveline Lämmer vom Vorstand des Fördervereins Stille Straße 10 e. V., der die Begegnungsstätte in Eigenregie mit viel ehrenamtlicher Arbeit weiterführen will, ist mit den kurzfristigen Lösungen nicht zufrieden. „Wir wollen wegkommen von den auf ein Jahr beschränkten Verträgen“, betont Lämmer. Sie verlangt eine langfristige Lösung. Doch dafür gab es von Bürgermeisterin Koch keinerlei Zusagen. Deswegen bleibt die Solidarität mit den Senior/innen in ihrem Kampf weiterhin notwendig.

Zumal bei der Sitzung des Sozialausschusses deutlich wurde, dass es nicht nur um die Finanzierung geht. BVV-Verordnete der FDP und der AfD stellten die Frage, ob es denn bei den ambitionierten Plänen des Vereins überhaupt genug Platz für die geplanten Projekte zur DDR-Aufarbeitung gäbe. Sollte die Finanzierung dieser Projekte stehen, könnte da neuer Streit entstehen. Daher ist der Kommentar eines Besuchers der Ausschuss-Sitzung sehr verständlich: „Warum kann nicht einfach ein Raum für Jung und Alt gefördert werden, ganz unabhängig von DDR-Aufarbeitung?“ Und wenn es um Demokratieförderung geht, da haben die Senior/innen mit ihrer Besetzung doch ein gutes Beispiel gegeben, und sie würden es wieder tun. „Wir gehen aus dem Haus nicht raus“, bekräftigte auch Eveline Lämmer.

Auch die neu gegründete Bezirksgruppe Pankow der Berliner MieterGemeinschaft trifft sich in der Stillen Straße und erklärt sich solidarisch: „Die Stille Straße darf nicht das Opfer einer kurzfristigen Sparpolitik werden. Wir brauchen Orte der Begegnung in unserer Stadt, deshalb unterstützen wir das Engagement der betroffenen Senior/innen. Die soziale Infrastruktur muss aus- und nicht abgebaut werden.“



Foto: Matthias Coers

Literaturtipp:
Die unbeugsamen Alten der Stillen Straße 10
Die revolutionäre Geschichte einer Hausbesetzung in Berlin-Pankow, Rohnstock-Biographien, 20 Euro
www.rohnstock-biografien.de/veroffentlichugen/buch-stille-strasse-10

Spätrömische Dekadenz

Berlin pfeift zwar auf dem letzten Loch, will aber unbedingt das Milliardengrab Olympia in die Stadt holen. **Von Rainer Balcerowiak**

„Jetzt erst recht“ lautet die Devise der Berliner Olympia-Maniacs, nachdem München als Mitbewerber um die Ausrichtung der Olympischen Sommerspiele 2036, 2040 oder 2044 erst mal die Nase vorn hat. Denn am 26. Oktober stimmten die Wähler/innen in München bei einem Bürgerentscheid mit satten 66,4% für eine Bewerbung der bayrischen Landeshauptstadt. Man versteht vielleicht nicht warum, muss aber zur Kenntnis nehmen, dass es dort tatsächlich ein starkes Bedürfnis gibt, das neben der Fußball-WM teuerste und korrupteste Großevent der globalen Profisport-Branche in die Stadt zu holen – koste es was es wolle.

Das will der Berliner Senat aber auch, und sieht das Münchener Ergebnis als „Ansporn“ und „Herausforderung“ für die eigenen Bemühungen. Einen Bürgerentscheid wird es hier allerdings nicht geben, weil das – leider, leider, wie die Verantwortlichen betonen – in der Berliner Landesverfassung so nicht vorgesehen sei. Dafür aber ein „ausgiebiges Bürgerbeteiligungsverfahren“ und einen „umfassenden Dialog mit der Stadtgesellschaft“, erklärte der Sportmanager Kaweh Niromaand, der von Senat berufene Olympia-Beauftragte Berlins. Als Vorteile von Berlin sieht er – und das ist leider kein Witz – das Berliner Verkehrsnetz und die städtische Infrastruktur.

In dieses Horn bläst auch Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegener (CDU): „Das Münchener Ergebnis zeigt: Die Begeisterung für Olympische und Paralympische Spiele in Deutschland ist groß. Olympia gehört aber nach Berlin. Keine andere deutsche Stadt steht so sehr für Internationalität, für Begeisterung und Leidenschaft für Sport“, so Wegner im *rbb*. Zudem habe man „die Erfahrung, die Infrastruktur und die Menschen“ um die Spiele erfolgreich auszurichten. Für diese erste Phase der Bewerbung wurden schon mal 6 Millionen Euro locker gemacht – während gleichzeitig viele wichtige soziale Projekte angesichts der Kürzungsvorgaben des Senats vor dem Aus stehen – von maroden Turnhallen und Sportplätzen für den Breitensport ganz zu schweigen.

Olympiagegner in den Startlöchern

Die Oppositionsparteien Linke und Grüne halten nicht viel von dem Olympia-Gedöns. Der sportpolitische Sprecher der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus, Kristian Ronneburg, forderte nach der Münchener Abstimmung, die Bewerbung abzublasen. „Kinder und Jugendliche stehen heute Schlange vor den Turnhallen und wollen in den Berliner Sportvereinen Sport treiben. Der Regierende und die Sportsenatorin haben es in der Hand: Sie können jetzt die Reißleine in diesem absurden innerdeutschen Wettkampf ziehen, die Bewerbung zurückziehen und die Steuermillionen nachhaltig in unsere Sportinfrastruktur investieren.“



Schon 2015 gab es Proteste gegen Olympia-Pläne.
Foto: Peter Homann

Ausnahmsweise könnte man sich in diesem Zusammenhang mal auf den 2016 verstorbenen ehemaligen FDP-Vorsitzenden und Vize-Kanzler Guido Westerwelle berufen. Der hatte 2010 – wenn auch nicht in Bezug zu Olympia – von „spätrömischer Dekadenz“ in der Politik gesprochen. Aber seine Wortwahl lässt sich durchaus auf die Berliner Olympiabewerbung beziehen. Während München derzeit „nur“ mit 7,5 Milliarden Euro verschuldet ist, was einer Pro-Kopf-Verschuldung von 3.317 Euro entspricht, steht Berlin dagegen mit rund 66 Milliarden Euro in den Miesen. Das sind 17.055 Euro pro Einwohner und könnte laut offiziellen Zahlen bis 2029 auf knapp 21.000 Euro steigen. Und der Verweis auf die herausragende Infrastruktur und das großartige Verkehrsnetz bewegt sich irgendwo zwischen Realitätsverleugnung und Zynismus – beides Kennzeichen der besagten „spätrömischen Dekadenz“.

Im September 2026 entscheidet der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) auf seiner Mitgliederversammlung, welcher der vier Bewerber – außer München und Berlin sind noch Hamburg und die Rhein-Ruhr-Region im Rennen – in die internationale Bewerbungsrunde geschickt wird. Berlin werden nur geringe Chancen eingeräumt. Und falls der DOSB doch für die Hauptstadt votiert, bleibt noch genügend Zeit für massiven Widerstand gegen diesen desaströsen Mumpitz. Das Bündnis NOlympia scharrt bereits mit den Füßen und plant ein Volksbegehren gegen die Berliner Bewerbung. Ab Januar sollen dafür Unterstützerunterschriften gesammelt werden.

Informationen: nolympia.berlin



Bilder: nmp

Die Mietpreisbremse

Mieter/innen fragen – wir antworten: Regelungen über die zulässsige Miethöhe bei Mietbeginn.

Von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Ich wohne seit Juli 2020 in einer Wohnung in Neukölln und zahle seither die unveränderte, sehr hohe Miete. Ich habe mit dem aktuellen Mietspiegelrechner im Internet festgestellt, dass meine Miete deutlich über der ortsüblichen Miete liegt. Kann ich noch die Absenkung der Miete und Rückzahlung verlangen, obwohl ich schon über 5 Jahre in der Wohnung wohne?

Sie können auch jetzt noch die Absenkung der Miete verlangen, sofern Ihre Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Miete im Juli 2019 liegt und keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Dies sollten Sie anhand des Berliner Mietspiegels 2019 in der Mieterberatung prüfen lassen; dort wird man Sie auch zu Form und Inhalt der zwingend erforderlichen „Rüge“, die Sie gegenüber Ihrem Vermieter erheben müssen, beraten. Eine Rückforderung bereits überzahlter Mieten ist leider nicht mehr möglich. Diese erfordert eine Rüge innerhalb von 30 Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses. Da also die Absenkung Ihrer Miete erst ab dem auf die Rüge folgenden Monat wirksam werden kann, sollten Sie umgehend eine Beratungsstelle aufsuchen, um nicht weiteres Geld zu verlieren. Nehmen Sie dazu unbedingt Ihren Mietvertrag mit.

Ich zog Anfang 2024 von München nach Berlin-Schöneberg in eine Wohnung mit 52 qm in einem Altbau aus den 50er Jahren mit sehr einfacher Ausstattung zu einem Mietpreis von 400 Euro nettokalt. Im März 2025 erhielt ich eine Mieterhöhung ab 1. Juni 2025 auf 460 Euro, der ich zugestimmt habe. Nach dem Berliner Mietspiegel beträgt meine ortsübliche Miete maximal 343,20 Euro. Was muss ich tun, wenn ich jetzt die Mietpreisbremse ziehen will? Kann ich meine Zustimmung zur Mieterhöhung als Verbraucher noch widerrufen? Ich wurde vom Vermieter nicht auf mein Widerrufsrecht hingewiesen.

Die Regeln zur sogenannten Mietpreisbremse betreffen nur Vereinbarungen zur Miethöhe, die „zu Beginn des Mietverhältnisses“ getroffen werden. Sie haben jedoch die aktuelle Miete von 460 Euro während des



Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er hat viele Jahre in der Beratungsstelle Kreuzberg Möckernstraße 92 beraten.
Foto: Matthias Coers

laufenden Mietverhältnisses vereinbart. Nach einer solchen „Vereinbarung“ mit dem Vermieter über die Miethöhe können Sie auch die ursprüngliche – bereits damals schon zu hohe – Miete nicht mehr mit der Mietpreisbremse angreifen. Leider ist auch ein Widerruf der erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht möglich. Eine Vereinbarung über die Mieterhöhung ist kein Fernabsatzvertrag, für den ein Widerrufsrecht gilt.

Wir haben nach langer Suche eine Wohnung im Wedding gefunden und ab 1. September 2025 angemietet. Die Miete beträgt 1.200 Euro nettokalt. In der Beratung bei Ihnen wurde eine zulässige Miete in Höhe von maximal 572 Euro errechnet. Auf unsere Rüge antwortete der Vermieter, dass bereits die Vormiete 1.200 Euro betragen habe, und wies unsere Rüge zurück. Im Mietvertrag steht davon nichts. Was passiert jetzt?
Gemäß § 556e Abs. 1 BGB kann eine Ausnahme von der Mietpreisbremse gelten, wenn die zuletzt geschuldete Miete bereits höher war als die nach § 556d BGB zulässige Miete. Dies gilt allerdings nicht, wenn bereits diese Vormiete unter Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart wurde. Die angebliche Vormiete, ebenso wie gegebenenfalls davor vereinbarte Mieten, muss Ihnen der Vermieter durch Vorlage der entsprechenden Verträge und Vereinbarungen zur Miethöhe belegen. Letztlich kommt es darauf an, ob für Ihre Wohnung bereits vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse am 1. Juni 2015 eine höhere als die jetzt preisrechtlich zulässige Miete vereinbart worden ist.
Gegenwärtig nützt Ihrem Vermieter seine jetzige Auskunft ohnehin nichts: Selbst, wenn seine Behauptung stimmen sollte, kann er sich auf diese Ausnahme erst zwei Jahre nach seiner Auskunft berufen. Er hätte Ihnen diese Ausnahme von der Mietpreisbremse nämlich bereits vor Vertragsabschluss mitteilen müssen. Sie können also ab sofort die Absenkung der Miete auf die zulässige Miete verlangen und die bisher zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Parallel sollten Sie die näheren Auskünfte und Belege zur Vormiete einfordern. Lassen Sie sich dabei von der Mieterberatung helfen.

Ich bin im Juni 2025 in eine Wohnung in Kreuzberg gezogen. Die Miete beträgt 24 Euro/qm nettokalt. Der Oberwert laut Berliner Mietspiegel 2024 beträgt 16,11 Euro pro Quadratmeter! Im Mietvertrag ist unter dem Titel „Ausnahmen von § 556d ff BGB“ angekreuzt „Neubau, bezugsfertig nach dem 1. Oktober 2014“. Tatsächlich wurden die Wohnungen erstmals im Jahr 2015 vermietet. Kann man da noch von „Neubau“ reden? Können wir uns tatsächlich nicht gegen die hohe Miete wehren?
Tatsächlich gilt eine Ausnahme von der Mietpreisbremse gemäß § 556f Satz 1 BGB für alle Wohnungen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 bezugsfertig wurden. Diese zeitliche Grenze war bei Inkrafttreten der Mietpreisbremse am 1. Juni 2015 sachgerecht, leider wurde sie jedoch seither trotz regelmäßiger Forderungen und Proteste der Mieterorganisationen nicht nach oben angepasst. Auch mit dem Gesetz vom 17. Juli 2025 zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, mit dem die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert wurde, hat sich daran nichts geändert.



Für Wohnungen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 bezugsfertig wurden gilt, die Mietpreisbremse nicht.

Wir wohnen seit Januar 2025 in einem 2024 sanierten Altbau in Mitte, die Miete beträgt 26,50 Euro/qm nettokalt. Der Mietspiegeloberwert beträgt 12,55 Euro/qm. Im Mietvertrag heißt es, es handele sich um die „erste Vermietung nach umfassender Modernisierung“. Tatsächlich wurden vor unserem Einzug moderne Bäder eingebaut und die Altbaufenster, -türen und Dielenböden überarbeitet. Auch die Elektro- und Sanitärstränge sollen neu sein. Der Hinterhof wurde neu gestaltet, die Fassaden saniert und gestrichen. Dächer und Kellerdecken sollen gedämmt worden sein, die alte Zentralheizung wurde ausgetauscht. Eine Fassadendämmung und einen Aufzug gibt es allerdings nicht. Was bedeutet das bezüglich der Mietpreisbremse?
Eine „umfassende Modernisierung“ gemäß § 556f Satz 2 BGB, wonach die Anwendung der Mietpreisbremse ausgeschlossen wäre, dürfte hier nicht vorliegen. Dafür müsste der Vermieter nach der Rechtsprechung circa ein Drittel der Neubaukosten aufgewandt haben, und zwar allein auf die Modernisierungsarbeiten – also für Verbesserungen ohne die Kosten für die im Zuge solcher Arbeiten regelmäßig miterledigten Instandsetzungsarbeiten. Außerdem müsste ein „neubaugleicher“ Zustand in allen wesentlichen Teilen erreicht worden sein: Sanitär, Elektro, Heizung, Fußboden, Fenster, energetische Eigenschaften.
Bei einigen der genannten Punkte dürfte dies nicht der Fall sein. Überarbeitete Altbau-Fenster mögen zwar sehr schön sein, haben aber nicht die energetischen Eigenschaften von Neubaufenstern; es fehlt außerdem eine Dämmung der Fassaden, um in die Nähe neubaugleicher energetischer Qualität kommen zu können. Auch ein Fahrstuhl dürfte beim Neubau von Mehrfamilienhäusern 2014 schon Standard gewesen sein. Möglich ist aber, dass Ihr Vermieter wegen der durchgeführten Modernisierungen Zuschläge zur ortsüblichen Miete geltend machen kann. Sie sollten also zunächst von Ihrem Vermieter detaillierte Auskünfte über die durchgeführten Maßnahmen und deren Kosten einholen und mit seiner Antwort und Ihrem Mietvertrag die Mieterberatung aufsuchen.

Unser Vermieter hat uns nun umfangreiche Rechnungen zur Sanierung des Hauses und der Wohnungen übersandt. Danach hat er insgesamt wohl tatsächlich etwas über 1.000 Euro/qm Wohnfläche ausgegeben. Was bedeutet das für unsere Miete?
Sie sollten Ihren Vermieter auf § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB hinweisen und ihn auffordern, Ihnen eine Berechnung der auf Ihre Wohnung entfallenden Modernisierungskosten nach den Vorschriften für Mieterhöhungen nach Modernisierungen zu übersenden. Parallel sollten Sie schon einmal versuchen, die übersandten Rechnungen nach den ausgeführten Arbeiten zu „sortieren“: Kosten für Fassadensanierungen (ohne Dämmung), für die Herrichtung alter Fenster, Türen und Böden sind voll abzuziehen, da insoweit eine reine Instandsetzung vorliegt. Bei Bädern, Elek-



Prüfen Sie auch bei einer behaupteten umfassenden Modernisierung, ob die Mietpreisbremse greift. Da die Modernisierungskosten auf die ortsübliche Miete der unsanierten Wohnung umgelegt werden, kann sich die Mühe lohnen.

tro- und Sanitäreinrichtungen und Hofgestaltung dürften Modernisierungskosten anzusetzen sein, aber längst nicht in voller Höhe, sondern nur, soweit dadurch qualitative Verbesserungen zum vorherigen Zustand erzielt wurden. Kosten für ersparte Instandhaltung für die alten Ausstattungen müssen auch bei diesen Maßnahmen abgezogen werden.
Die danach verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskosten dürfen dann keineswegs auf die ortsübliche Miete Ihrer sanierten/modernisierten Wohnung aufgeschlagen werden, sondern nur auf die ortsübliche Miete der unsanierten Wohnung. Außerdem gelten Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen nach Modernisierung. Häufig ergibt sich dann trotz Umlage von Modernisierungskosten auf die ortsübliche Miete der unsanierten Wohnung keine höhere Miete als die ortsübliche Miete Ihrer sanierten Wohnung. Auch wenn es mühevoll erscheint – eine genaue Prüfung lohnt sich in den meisten Fällen.

Die Miete für meine im Sommer 2014 angemietete Wohnung liegt ca. 300 Euro über der zulässigen Miete nach der Mietpreisbremse. Nach Beratung bei der MieterGemeinschaft im April 2025 sandte ich meinem Vermieter eine Rüge mit der Aufforderung, der Absenkung der Miete zuzustimmen und die überzahlten Mieten seit Mietbeginn im Juli 2024 zu erstatten. Der Vermieter stimmte der Absenkung der Miete ab Mai 2025 zu, die geforderte Rückzahlung lehnte er unter Verweis auf § 814 BGB ab. Hat er Recht?
Nein. Da die überhöhte Miete gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse verstößt, ist sie unwirksam und Sie können die zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Der Rückzahlungsanspruch ergibt sich aus den Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 812 BGB. Zwar sagt § 814 BGB, dass man die Zahlung auf eine Verbindlichkeit nicht zurückfordern kann, wenn man bei Zahlung wusste, dass man zu dieser nicht verpflichtet ist. Aber § 556g Abs. 1 Satz 4 BGB macht hiervon jedoch eine explizite Ausnahme: § 814 BGB ist bei der Mietpreisbremse nicht anzuwenden. Da Sie die überhöhte Miete ordnungsgemäß gerügt haben, ist der Vermieter zur Rückzahlung der überhöhten Miete verpflichtet. Hierauf sollten Sie Ihren Vermieter hinweisen, falls er die Zahlung weiter verweigert, sollten Sie diese gerichtlich durchsetzen.

Ich habe Anfang 2024 eine Wohnung in Kreuzberg angemietet. Im Oktober 2025 erhielt ich von meiner Verwaltung eine „Indexmieterhöhung“. Sowohl die mietvertragliche Indexmietvereinbarung als auch die Indexmieterhöhung sind korrekt. Allerdings lag die Miete für meine Wohnung bereits vor der Erhöhung weit über der ortsüblich zulässigen Miete. Der beratende Anwalt in der Mieterberatung empfahl mir ein Rügeschreiben an den Vermieter. Aber was ist jetzt eigentlich mit der Indexmieterhöhung? Hat sich die dann erledigt und gibt es künftig keine solchen Erhöhungen mehr?
Die Vereinbarung über die Indexmieterhöhung bleibt weiterhin wirksam und Sie können auch künftig solche Mieterhöhungen bekommen. Der vom Vermieter offenbar korrekt ermittelte Prozentsatz der Erhöhung ist allerdings vom Erhöhungszeitpunkt an lediglich auf die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete aufzuschlagen. Sie sollten vorerst die vom Vermieter verlangte – jetzt erhöhte – Miete unter Vorbehalt weiterzahlen. Nach Erhalt der Antwort Ihres Vermieters – desgleichen, wenn dieser innerhalb der gesetzten Frist nicht antwortet – sollten Sie wegen der weiteren Schritte wieder die Beratung aufsuchen. Dort erhalten Sie eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen. Häufig muss die Absenkung der Miete und die Rückzahlung überzahlter Miete gerichtlich durchgesetzt werden.

Meine Miete übersteigt die zulässige Miete nach der Mietpreisbremse um rund 500 Euro – mehr als 100%. Dies habe ich mit Hilfe Eurer Mieterberatung auch schon gerügt. Mein Vermieter hat geantwortet, dass ich gerne wieder ausziehen könne. Ich will aber in der Wohnung bleiben. Die Kosten eines Rechtsstreits kann ich niemals aufbringen. Was kann ich tun?
Da Sie erst nach Abschluss des Mietvertrages bei der Beratung zur Miethöhe Mitglied bei der MieterGemeinschaft geworden sind, Sie über den Gruppenversicherungsvertrag für den Prozess noch nicht versichert. Je nach Höhe Ihres Einkommens könnten Sie eventuell Anspruch auf Prozesskostenhilfe haben. Die Vertretung durch eine Anwältin/einen Anwalt wäre dann natürlich die beste Lösung. Seit einiger Zeit gibt es außerdem die „Mietpreisprüfstelle“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Sie können sich dazu informieren unter: berlin.de/sen/wohnen/siwo/mietpreispruefstelle-1535292.php
Auch so können Sie eventuell eine Absenkung Ihrer Miete und Rückzahlung bereits geleisteter Überzahlungen erreichen. Ein „amtliches“ Schreiben könnte den Vermieter unter Umständen versöhnlicher stimmen.



Beachten Sie Form und Fristen der Rüge, um nicht nur eine Absenkung, sondern bei bereits gezahlten überhöhten Mieten auch eine Rückzahlung zu erhalten.

Recht und Rechtsprechung

LG Berlin II
Urteil vom 30. September 2025, AZ: 65 S 116/25

Keine Doppelberücksichtigung von „Gute ÖPNV-Anbindung und gute Nahversorgung“

Fundstelle: WuM 10/2025, 612

1. Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel i. S. v. § 558d BGB. Die Qualität der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgung ist im Rahmen der Wohnlagenausweisung abschließend berücksichtigt worden.
2. Es ist deshalb nicht möglich, gem. § 19 Abs. 4 MsV Zuschläge hierfür bei der Spanneneinordnung anzusetzen.
3. Die Zulässigkeit der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 287 ZPO mittels Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist eine Frage des Einzelfalls.
(Leitsätze der Redaktion MieterEcho)

Seit geraumer Zeit machen die Deutsche Wohnen und Vonovia sowie ihnen angegliederte Unternehmen in ihren Mieterhöhungsverlangen in Berlin bezüglich des Wohnumfeldes das in der Orientierungshilfe nicht existierende Merkmal „Gute ÖPNV-Anbindung und gute Nahversorgung“ geltend, um so eine günstigere Bewertung der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) zu erreichen. Nun hatte als erste Mietberufungskammer des Landgerichts Berlin die Zivilkammer 65 über die Anwendbarkeit dieses von Vermieterseite erfundenen Merkmals zu entscheiden. Die Vermieterin hatte gegen ein Urteil des Amtsgerichts Neukölln Berufung eingelegt, welches die Berücksichtigung dieses „Merkmals“ – wie bereits mehrere Berliner Amtsgerichte – abgelehnt hatte.
Das Landgericht folgte der Beurteilung der Amtsgerichte und wies die Berufung der Vermieterin zurück. Die ÖPNV-Anbindung und die Versorgungsinfrastruktur („Nahversorgung“) würden bereits bei der Wohnlageneinordnung (einfache, mittlere und gute Wohnlage) abschließend berücksichtigt. Diese Wohnlagenausweisung sei jedoch – anders als die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung – Teil des qualifizierten Mietspiegels. Zwar könnten nach § 19 Abs. 4 MsV (Mietspiegelverordnung) wohnwertrelevante Lagemerkmale durch Zu- oder Abschläge zum Ergebniswert berücksichtigt werden, dies jedoch nur dann, wenn diese Merkmale nicht bereits in eine Wohnlageneinteilung einbezogen wurden oder die Lage vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in derselben Wohnlage abweiche. Die von der Vermieterin für entscheidend erachteten Lagemerkmale (ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung) seien im Berliner Mietspiegel 2024 jedoch bereits im Rahmen des in § 19 Abs. 2 MsV genannten Faktors „Infrastruktur“ berücksichtigt worden.
Entgegen der Auffassung der Vermieterin sei das Amtsgericht auch nicht verpflichtet gewesen, ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Miete einzuholen. Vielmehr durfte es die Vergleichsmiete der Wohnung unter Anwendung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung schätzen. Insoweit verwies das Landgericht auf die „gefestigte Rechtsprechung“ des Bundesgerichtshofs, wonach es den Instanzgerichten freisteht, die ortsübliche Miete in dieser Weise zu schätzen oder ein Sachverständigengutachten einzuholen.



Nach massiver Kritik und zahlreichen Niederlagen vor Gericht hat Vonovia nun bekannt gegeben, auf weitere Mieterhöhungen, die mit den wohnwerterhöhenden Merkmalen „Gute ÖPNV-Anbindung und Gute Nahversorgung“ begründet werden, vorerst zu verzichten.

LG Berlin II
Beschluss vom 26. August 2025, AZ: 63 S 71/25

Mieterhöhung und Baualtersklasse nach Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwält*in Ronska Verena Grimm

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

Modernisierung geltende Baualtersklasse rechtfertigen könnte, liegt dann nicht vor.
(Leitsatz der Redaktion MieterEcho)

Die Vermieterin einer Wohnung in Pankow verlangte von ihren Mietern im September 2023 die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um 186,00 Euro. Sie meinte, die Wohnung sei in das Mietspiegelfeld K8 des Berliner Mietspiegels 2023 (Bezugsfertigkeit 2003–2017) einzuordnen. Das Gebäude sei zwar vor 1918 errichtet worden, sie habe dieses aber in den Jahren 2013–2014 komplett saniert und umgebaut, sodass es sich um eine neubaugleiche Modernisierung der gesamten wesentlichen Bereiche der Wohnung handle. Dafür habe sie insgesamt Kosten von knapp eineinhalb Millionen Euro aufgewandt bzw. 1081,70 Euro/qm. Unter anderem habe sie das Gebäude bis zum Rohzustand entkernt und die Fassade mit Vollwärmeschutz verputzt.
Sie legte Unterlagen vor, wonach die Fassade überarbeitet, ein neues Wärmeverbundsystem im Hof angebracht, Fenster erneuert, im Erdgeschoss Fenster- und Türöffnungen geändert, Gesimse und Fallrohre erneuert, Balkone instandgesetzt und ergänzt wurden. Außerdem wurden der Dachstuhl erneuert, Dachflächenfenster ergänzt und Dachterrassen eingeschnitten, das Treppenhaus und Eingangsbereiche instandgesetzt, im Keller die haustechnische Installation erneuert und eine zentrale Wärmeversorgung einschließlich Warmwasser erstellt. Vom 1.–3. Obergeschoss wurden zudem die Grundrisse geändert. Auch die Elektro- und Sanitärinstallationen, sowie die Bäder samt Installationen wurden modernisiert. Es sei daher auf eine jüngere Baualtersklasse und nicht auf das ursprüngliche Baujahr abzustellen.

All das reichte dem Amtsgericht Pankow nicht für die Annahme einer anderen Baualtersklasse als der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes aus. Da bei Einordnung der Wohnung als Altbau (Baualtersklasse bis 1918) keine Mieterhöhung möglich war, wies das Amtsgericht die Klage der Vermieterin ab.

Die Vermieterin legte Berufung ein. Das Landgericht teilte die Auffassung des Amtsgerichts, dass hier von einer „neubaugleichen" Modernisierung, welche die Einordnung in eine andere Baualtersklasse rechtfertigen könnte, nicht ausgegangen werden kann. Dies folge bereits daraus, dass die Wohnung hierfür nun auch die energetischen Eigenschaften eines Neubaus aufweisen müsste, was die Vermieterin nicht darlegen konnte. Es sei auch aufgrund der vorgelegten Informationen zur Sanierung nicht von einem solchen energetischen Zustand auszugehen, da mit Ausnahme eines Wärmeverbundsystems im Hof die übrige Fassade lediglich überarbeitet wurde. Die energetischen Eigenschaften seien aber ein prägendes, insbesondere auch preisbildendes Merkmal eines Neubaus bzw. eines in den Jahren 2010–2015 errichteten Gebäudes. Erfüllt es in dieser Hinsicht nicht die Eigenschaften eines Neubaus, kann auch nicht von einer neubaugleichen Modernisierung gesprochen werden. Gegen eine neubaugleiche Modernisierung spreche zudem noch, dass die Wohnungen weiterhin mit (überarbeiteten) alten Dielenböden ausgestattet seien, und dass es weiterhin keinen Fahrstuhl im Haus gebe. Letzteres wäre für einen Neubau aus den Jahren 2010–2015 höchst ungewöhnlich.
Auf den Hinweis des Landgerichts, dass es beabsichtige, die Berufung der Vermieterin zurückzuweisen, hat diese die Berufung zurückgenommen.



Für eine neubaugleiche Modernisierung eines Altbaus, die die Einordnung in eine andere Baualtersklasse rechtfertigt, muss das Gebäude nach der Modernisierung – neben den anderen neubaugleichen Ausstattungsmerkmalen – auch die energetischen Eigenschaften eines Neubaus aufweisen.

AG Mitte
Urteil vom 28. Juli 2025, AZ: 113 C 191/23

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2023

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

1. Das Merkmal „Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten" liegt nicht vor, wenn es zwar Grünflächen auf dem Grundstück gibt, welche die Bewohner nutzen dürfen, dem Mieter aber kein abgetrennter Teil oder der gesamte Garten zur alleinigen Nutzung zugewiesen ist.
2. Sind vor Jahren einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden und werden aktuell immer noch Sanierungen am Gebäude durchgeführt, ist von einem „überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand" nicht auszugehen.
3. Der Vermieter kann gegen das negative Merkmal „Kein Balkon…" nicht erfolgreich einwenden, dass der Anbau wegen der fehlenden Zustimmung des betroffenen Eigentümers der darunter liegenden Wohnung nicht möglich sei, wenn er selbst auch Eigentümer dieser weiteren Wohnung ist.
(Leitsätze der Redaktion MieterEcho)

Die Vermieter einer Wohnung in Mitte verlangten von ihren Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 79,26 Euro ab dem 1. Oktober 2023, welche diese verweigerten. Die Vermieter gingen von einer positiven Bewertung der Merkmalgruppe „Wohnumfeld" aus, da es auf dem Grundstück Grünflächen gebe, welche die Mieter nutzen könnten; es liege daher das Merkmal „Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang" vor.
Diese Auffassung teilte das Amtsgericht nicht: Für die Annahme dieses Merkmals müsse dem Mieter der Garten oder jedenfalls ein abgetrennter Teil davon zur alleinigen Nutzung zugewiesen sein.
Auch den von den Vermietern behaupteten überdurchschnittlich guten Instandsetzungszustand des Gebäudes verneinte das Amtsgericht. Die Vermieter hatten hierzu lediglich auf vor Jahren durchgeführte Sanierungsarbeiten verwiesen. Es komme jedoch auf den Zustand zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens an. Außerdem sprach nach Auffassung des Amtsgerichts auch die Tatsache, dass aktuell noch Sanierungsarbeiten am Haus stattfanden, gegen einen überdurchschnittlichen Zustand zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung. Vergeblich

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

war auch der Einwand der Vermieter gegen das von den Mietern vorgetragene Merkmal des fehlenden Balkons. Die Vermieter hatten behauptet, ein Balkonanbau sei nicht möglich, da hiervon auch die Wohnung darunter betroffen sei und deren Eigentümer keine Zustimmung erteilen würden. Die Mieter fanden allerdings heraus, dass ihre Vermieter selbst auch die Eigentümer der darunter liegenden Wohnung sind. Das Amtsgericht ließ den Einwand der Vermieter nicht gelten, da die Unmöglichkeit des Balkonanbaus damit allein in ihrem Risikobereich liege.

AG Neukölln
Urteil vom 8. Juli 2025, AZ: 17 C 691/24

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2024

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hagen Richter

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

Die Vermieterin einer Wohnung in Neukölln verlangte von ihrem Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 24,85 Euro ab dem 1. Oktober 2024. Der Mieter wandte ein, dass die Küche wegen des fehlenden Geschirrspüleranschlusses negativ zu bewerten sei. Es hatte bei Anmietung dort nur einen Anschluss für eine Maschine – also Geschirrspüler oder Waschmaschine – gegeben und er hatte nach erfolglosem Hinweis an die Vermieterin selbst einen Doppelanschluss legen müssen, um neben der Waschmaschine auch einen Geschirrspüler anschließen zu können. Im Bad kann eine Waschmaschine aus Platzgründen nicht aufgestellt werden.
Das Amtsgericht folgte der Ansicht des Mieters, dass bei nur einem einzigen entsprechenden Anschluss in der Küche der Wohnung die Waschmaschine als essenzielle Wohneinrichtung Vorrang vor der Spülmaschine hat. Demnach liege in diesen Fällen das Merkmal „Geschirrspüler nicht stellbar oder anschließbar“ vor. Die wohnwertmindernde Wirkung sei nicht dadurch entfallen, dass der Mieter selbst die Möglichkeit des Anschlusses beider Maschinen geschaffen habe. Vielmehr bleibe eine vom Mieter auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt.
Die Klage der Vermieterin wurde abgewiesen.

AG Charlottenburg
Urteil vom 30. Juli 2024, AZ: 224 C 529/23

Zustellung einer Mieterhöhung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hagen Richter

Der Vermieter ist für den Zugang eines von ihm versandten Mieterhöhungsverlangens beweispflichtig. Im Falle der Zustellung per Boten muss sich dieser an die Umstände der Zustellung erinnern können und auch Kenntnis vom Inhalt eines eingeworfenen Briefes erlangt haben.
(Leitsatz der Redaktion MieterEcho)

Die Vermieter einer Wohnung in Charlottenburg verlangten von ihren Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 116,89 Euro ab dem 1. Oktober 2023. Sie behaupteten, den Mietern sei ein entsprechendes Erhöhungsschreiben vom 25. Juli 2023 am 27. Juli 2023 durch Boten zugestellt worden. Die Mieter erhielten dieses Schreiben jedoch nicht. Nach einer Mahnung der Vermieterin am 8. November 2023 teilten die Mieter am 18. Dezember mit, dass sie kein Erhöhungsschreiben erhalten hatten. Die Vermieterin erhob darauf am 21. Dezember 2023 Klage auf Zustimmung, die Klage wurde den Mietern am 12. Januar 2023 zugestellt. Gleichzeitig verlangte sie in der Klage vorsorglich erneut Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 116,89 Euro.
Das Gericht vernahm den Hausmeister, der für die Vermieterin Briefe durch Einwurf in die Briefkästen zustellt. Dieser bestätigte, dass er Briefe, die er von der Verwaltung zum Einwurf in die Briefkästen der Mieter erhalte, immer in die Briefkästen einwerfe. Wenn die Verwaltung einen Nachweis wolle, gebe sie ihm einen Zettel dazu, wo er das eintragen müsse, was er auch immer täte. Er könne sich aber nicht konkret erinnern, im Juli 2023 ein Schreiben in den Briefkasten mit dem Namen der Mieter eingeworfen zu haben. Als ihm vom Gericht eine Unterschriftsliste vom 27. Juli 2023 vorgelegt wurde, bestätigte er, dass es sich dort um seine Unterschriften handele, die er immer tätige, wenn er einen Brief eingeworfen habe. Er konnte sich an den konkreten Vorgang jedoch weiterhin nicht erinnern. Er teilte außerdem mit, dass er von der Hausverwaltung die Briefe zur Zustellung an die Mieter erhalte, deren Inhalt jedoch nicht kenne.
Das reichte dem Amtsgericht nicht. Die Aussage des Hausmeisters, er unterschreibe auf der Liste nur, wenn er den Brief eingeworfen habe, genüge nicht, da er sich nicht an den Einwurf des konkreten Briefes erinnern könne. Darüber hinaus habe er keinerlei Angaben zum Inhalt eines von ihm eventuell am 27. Juli 2023 in den Briefkasten der Mieter eingeworfenen Briefes machen können. Die Mieter mussten daher die Erhöhung nicht ab 1. Oktober 2023, sondern aufgrund des erneuten Erhöhungsverlangens in der Klageschrift erst ab 1. April 2024 zahlen.

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

Die Geschäftsstelle bleibt vom 24.12.2025 bis 26.12.2025 sowie am 31.12.2025 und am 01.01.2026 geschlossen.

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

Am Dienstag, den 30.12.2025 entfällt die Sozialberatung vor Ort.
Die telefonische Sozialberatung mittwochs entfällt am 24.12.2025 und am 31.12.2025.

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

Vom 24.12.2025 bis 26.12.2025 sowie am 31.12.2025 und am 01.01.2026 werden keine telefonischen Beratungen angeboten.
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 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)
Jeden 3. Mittwoch im Monat, 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.

Bitte informieren Sie sich zu den Beratungen/Telefonberatungen vom 24.12.2025 bis zum 02.01.2026 auf www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen
Vom 24.12.2025 bis 26.12.2025 sowie vom 30.12.2025 bis zum 01.01.2026 werden keine Vor-Ort-Beratungen angeboten.
Am 29.12.2025 und am 02.01.2025 werden Vor-Ort-Beratungen eingeschränkt angeboten.

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