

IN DEN RUIN

**Berliner Politik zerstört soziale
Infrastruktur scheinchenweise**
Hermann Werle | S. 4

GEGEN DIE KRISE

**Immobilienkonzerne enteignen
und kommunal und sozial bauen**
Andrej Holm | S. 10

ÜBER DEN TEICH

**New York – Zohran Mamdani will
soziale Infrastruktur stärken**
Ingar Solty | S. 12



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nr. 455 | Februar 2026 | www.bmgev.de

In der Abwärtsspirale
**Wie kann der Niedergang der sozialen
Infrastruktur gestoppt werden?**



Titelthema

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 27 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: MieterEcho
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 21.1.2026
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.

4 Sanierungsfall Berlin

Wie die soziale Infrastruktur der Hauptstadt ruiniert wurde
Hermann Werle

6 Schwarz-rotes Haushaltschaos

Doppelhaushalt 2026/2027 bietet düstere Aussichten
Nicolas Šustr

8 Protest mit etwas Wirkung

Verbände fürchten Angebotsabbau und prekäre Jobs
Oliver Rast

10 Doppelt hält besser

Berlin braucht Vergesellschaftung und kommunalen Wohnungsbau
Andrej Holm

12 Aufbruchstimmung in New York City

Der Wahlsieg von Zohran Mamdani eröffnet Chancen
Ingar Solty

14 „Krankheit ist ohne Politik nicht heilbar“

Interview mit der vdää*-Geschäftsführerin Nadja Rakowitz
Rainer Balcerowiak

Berlin

16 Kurz notiert

Studie zum Wohnungsmangel / Brandbrief an „Deutsche Wohnen“/
Mietendemonstration vor der Wahl / Auftakttreffen der Bezirks-
gruppe Marzahn

18 Immobilienhaie aus dem Steuerparadies

Kaum Unterstützung für Preig-Mieter/innen durch die Politik
Peter Nowak

19 Empörung im Rollbergviertel

Widerstand gegen Geschäftsgebaren der „Stadt und Land“
Tom Küstner

20 Ohne Deckeln und Bauen geht es nicht

Leerstandsbekämpfung verspricht nur wenig Entlastung
Philipp Möller

Mietrecht

21 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Mieter/innen fragen – wir antworten
Rechtsanwältin Franziska Dams

24 Recht und Rechtsprechung

27 Beratung, Service, Bezirksgruppen

28 Rechtsberatung

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



Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin ist wieder mal spektakulär in das neue Jahr gestartet. Damit ist nicht das Geböller in der Silvesternacht, sondern der Stromausfall für rund 45.000 Haushalte und 2.200 Betriebe in Steglitz und Zehlendorf ab dem frühen Morgen des 3. Januar gemeint. Betroffen waren auch Schulen, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen, und es dauerte vier Tage, bis die Strom- und damit auch die Wärme- und Wasserversorgung für alle Betroffenen wiederhergestellt war.

Verursacht wurde dieser größte Ausfall durch einen Brandanschlag auf eine Kabelbrücke am Teltowkanal. Laut einem Bekennterschreiben war dafür die sogenannte „Vulkan-Gruppe“ verantwortlich, die seit fast 15 Jahren sporadisch mit Anschlägen auf Einrichtungen der Infrastruktur in Erscheinung tritt. Wer und was sich dahinter verbirgt, liegt aber laut Ermittlungsbehörden komplett im Dunkeln. Was aber viele Medien und viele Politiker/innen nicht davon abhielt, reflexhaft über „linksextremistischen Terror“ zu geifern oder von „russischen Hintermännern“ zu halluzinieren.

Doch der Anschlag ist vor allem auch ein weiterer Beleg für die dramatischen Defizite bei der Infrastruktur und der öffentlichen Daseinsvorsorge in Berlin. Denn wie kann es sein, dass die für die Versorgung eines ganzen Bezirks benötigten Hochspannungskabel quasi frei zugänglich sind, also ohne moderne Überwachungs- und Sicherungstechnik?

Noch dazu ohne schnell einsetzbare Backup-Leitungen für einen Ausfall. Der mehrtägige Stromausfall ist nur ein – wenn auch besonders spektakuläres – Beispiel für den miserablen Zustand der Infrastruktur und der sozialen Daseinsvorsorge in Berlin. Bröckelnde Brücken, marode U-Bahnhöfe, extrem störanfällige Signal- und Weichentechnik bei der S-Bahn oder auch die fortschreitende Verwahrlosung des öffentlichen Raums sind nebst Kürzungen bei Kultur- und Hilfsinstitutionen oder teilweise prekären Verhältnissen in der Gesundheitsversorgung längst feste Größen für den bedrückenden Alltag in der Hauptstadt. Und natürlich die immer dramatischer werdende Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem sich die Schere zwischen Bedarf und Angebot bezahlbarer Wohnungen immer weiter öffnet.

Um diese Fragen geht es im Schwerpunktteil der aktuellen Ausgabe des MieterEchos. Mit Berichten, einem Interview, fundierten Analysen und Vorschlägen für eine andere Politik – sowohl die Wohnungsfrage, als auch andere Bereiche der Infrastruktur betreffend. Und dabei sollten wir nicht vergessen: Berlin steht mit diesen Problemen wahrlich nicht alleine. Was logisch ist in einem Land, dessen Regierung die materiellen Ressourcen vor allem auf die weitere Befeuerung des sinnlosen Krieges in der Ukraine und die Vorbereitung eines Krieges mit Russland fokussiert. Und wir sollen dafür die Zeche zahlen.

IHR MIETERECHO

Stadtpolitische Konferenz 2026 der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Wohnungskrise und kein Ende?

Hintergründe, aktuelle Lage,
Gegenentwürfe



www.bmgev.de/konferenz2026

Samstag, 25.4.2026, 13–18 Uhr IG Metall-Haus

Alte Jakobstr. 149, 10969 Berlin

Sanierungsfall Berlin

Die soziale Infrastruktur der Hauptstadt wurde systematisch in den Ruin „gespart“. **Von Hermann Werle**

Müllanhäufungen in Parks und Straßen, marode Schulen, Brücken und offensichtlich verarmte Menschen, die ihr Dasein mit Flaschenpfand absichern: Berlin bietet ein Stadtbild der Verwahrlosung. Kaum eine Zeitung oder Illustrierte, die das Thema nicht schon reich bebildert aufgegriffen hätte. Doch das sind Äußerlichkeiten, schlimm genug. Beim zweiten Blick zeigen sich die manifesten Erosionen, die die Fundamente des gesellschaftlichen Zusammenlebens bedrohen.

Als Klaus Wowereit seinen weit bekannt gewordenen Slogan, Berlin sei zwar arm, aber trotzdem sexy, verkündete, sah es noch vergleichsweise gut aus. Das war im November 2003. Zu dieser Zeit waren bereits Tausende Stellen im öffentlichen Dienst gestrichen und die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GEHAG sowie die Berliner Wasserbetriebe von der CDU/SPD-Koalition unter Eberhard Diepgen teilprivatisiert worden. Die 2001 zum Vivantes-Konzern zusammengeführten städtischen Kliniken sollten ebenfalls verschleudert werden. Die „Braut wurde geschmückt“, wie es damals hieß. Das bedeutete Stellen- und Bettenabbau, sowie Ausgliederungen von Küchen, Wäschereien und Reinigungspersonal. Dieselben Kliniken sollen nun auf Kriegstauglichkeit getrimmt werden, aber das nur nebenbei.

Finanzminister der Koalition aus SPD und PDS war von 2002 bis 2009 Thilo Sarrazin. Die älteren werden sich erinnern, das war der SPD-Mann, der – damals noch straffrei – als Rassist bezeichnet werden konnte und 2010 mit seiner Buchveröffentlichung „Deutschland schafft sich ab“ ein weiteres Mal für Furore sorgte, bevor er zehn Jahre später aus der SPD ausgeschlossen wurde.

Das Finanzressort war die bestimmende Kraft im Berliner Senat, erstes Ziel war schließlich die Haushaltskonsolidierung. Mit Sarrazin ging es nun an die Fundamente der öffentlichen Daseinsvorsorge. Mit Verzögerung hatte die neoliberale Wirtschaftsschule nach den ersten Experimenten in Südamerika, den USA unter Reagan und Großbritannien unter Thatcher mit Sarrazin nun auch in Berlin einen exponierten Vertreter sozialdarwinistischer Wirtschaftspolitik gefunden.

Salamitaktik statt Schockstrategie

Ganz dem Geist des 2006 verstorbenen Milton Friedman verpflichtet, wurde Berlin umgekrempelt. Friedman, 1976 mit dem Wirtschafts-Nobelpreis gekürt, war der Vordenker des Neoliberalismus. Seine in Chicago ausgebildeten Jünger, die sogenannten „Chicago Boys“ orchestrierten seit den 70er Jahren die Wirtschaftspolitik der lateinamerikanischen Militärdiktaturen in Brasilien, Chile, Argentinien und Uruguay. Rigorose Spar- und Privatisierungsprogramme stürzten große Teile der Bevölkerungen in die absolute Armut und öffneten die Länder für internationales Kapital, begleitet von brutaler Repression. In Deutschland und Berlin bedurfte es keiner Diktatur, und es war auch keine „Schockstrategie“, wie sie Naomi Klein 2007 unter dem Titel

„Der Aufstieg des Katastrophen-Kapitalismus“ beschrieben hatte. Es waren vielmehr sozialdemokratisch geführte Regierungskoalitionen, die mit einer Salamitaktik Scheibchen für Scheibchen der sozialstaatlichen Wurzeln kappten. Der Widerstand war entsprechend segmentiert und temporär, und hatte neben dem politischen auch mit medialem Gegenwind zu kämpfen.

Vor einigen Jahren erläuterte Sarrazin rückblickend am Beispiel der Wohnungswirtschaft sein „Erfolgsgeheimnis“. Nachdem die GSW mit ihren 65.000 Wohnungen 2004 privatisiert worden war, ging es an die fünf übrigen Wohnungsgesellschaften des Landes. Nach den Worten Sarrazins wurden diese „sanziert“. „Ich drängte den Einfluss der Bauverwaltung und der Politik zurück, besetzte die Aufsichtsräte um, tauschte Geschäftsführungen und Vorstände aus und gab den Unternehmen nachvollziehbare betriebswirtschaftliche Ziele, die einem strikten Controlling durch meine Verwaltung und mich unterworfen wurden. Das funktionierte ausnehmend gut.“

Während Sarrazin sich seiner Taten rühmte, mahnte der Berliner Rechnungshof angesichts der ungehemmten „Sparpolitik“ schon 2005 an, dass die Zukunft Berlins auf dem Spiel stünde. In dem Jahresbericht 2005 ist nachzulesen, dass notwendige Investitionen einen „wichtigen Beitrag zur Förderung der Wirtschaftskraft leisten können“, und sich im Bereich des Straßenbaus bereits ein Sanierungsstau von 400 Millionen Euro summiert hätte. Durch die ausbleibende Bauunterhaltung, so der Rechnungshof, „die letztlich nichts anderes als einen Vermögensverzehr darstellt, drohen für künftige Haushalte weit höhere finanzielle Belastungen, z. B. wegen dann erforderlicher Grundenerneuerungen. Der Rechnungshof ist der Ansicht, dass diese ‚Konsolidierungsstrategie‘ auf Kosten der Zukunft Berlins nicht aufrecht erhalten werden kann.“

Der Rechnungshof sollte Recht behalten. Die maroden Infrastrukturen sowie der akute Personalmangel in Verwaltungen, Bildungs- und Pflegeeinrichtungen kommen Berlin teuer zu stehen, auch wenn inzwischen hier und da u.a. mit Personalaufstockungen gegengesteuert wurde. Nicht kurzfristig kompensieren lassen sich jedoch das verloren gegangene Know-how und die Fachkompetenz der aus den öffentlichen Diensten weggesparten Beschäftigten. Wenn die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften heute ihren Bestand erhöhen, geschieht das in der Regel durch Zukäufe, kaum durch eigene Bauleistungen.

Was die auf Klaus Wowereits Regierungszeit folgenden Koalitionen unter Michael Müller (SPD), Franziska Giffey (SPD) und dem amtierenden Bürgermeister Kai Wegner (CDU) vollbrachten, war allenfalls Flickschusterei. Und diese war erzwungen durch diverse Krisen, die die öffentlichen Strukturen an den Rand der kompletten Überforderung gebracht haben. Ob es die gesundheitliche Versorgung und Unterbringung von geflüchteten Menschen ab 2015 war, oder die Kliniken, Schulen und der öffentliche Nahverkehr während der Corona-Pandemie ab 2020: Überall herrschte Notstand, den die Beschäftigten mit extrem



Der Niedergang der sozialen Infrastruktur trägt erheblich zur Spaltung der Gesellschaft bei. Umverteilung des gesellschaftlichen Reichtums ist daher das Gebot der Stunde. Foto: Peter Homann

verdichteter Arbeitsbelastung zu bewältigen hatten. Spätestens diese Krisen, die ja nicht auf Berlin beschränkt waren, hätten die Aufhebung der Schuldenbremse bewirken müssen, um mit einem „Sondervermögen“ die öffentliche Daseinsvorsorge bundesweit und in Berlin vorneweg umfassend zu sanieren.

Alternativen liegen auf dem Tisch

Vorschläge für eine zukunftsfähige soziale Infrastruktur gibt es seit Jahren und wurden im *MieterEcho* und begleitenden Veranstaltungen vorgestellt. Im Bereich der Wohnungswirtschaft mit der Initiative Neuer Kommunalen Wohnungsbau (INKW). Doch die Ängste vieler Menschen vor steigenden Mieten, Wohnungsverlust und sozialem Abstieg wurden und werden stets ignoriert oder mit dem Hinweis auf die Schuldenbremse zurückgewiesen. Ein „Sondervermögen Soziale Infrastruktur“ hätte eine solide Grundlage darstellen können, um existenziellen Nöten entgegenzuwirken. Doch die politischen Führungen in Stadt und Land sahen und sehen das offenkundig ganz anders, und der Begriff „Sondervermögen“ wurde nicht zu Unrecht zum Unwort des Jahres 2025 gekürt. Es dient der Verschleierung, schließlich geht es um milliarden schwere Kredite für Rüstungsgüter und Infrastrukturen, die als kriegswichtig eingestuft werden. Dass die finanziellen Spielräume in Bund, Ländern und Kommunen für

soziale Infrastrukturen und Einrichtungen dadurch enger werden, pfeifen die Spatzen von den Dächern oder erklären uns die Friedman-Jünger in den abendlichen Talkshows. Die Lohnabhängigen sollen mehr arbeiten, die Arbeitslosen jeden Drecksjob annehmen müssen, die Jugendlichen an die Front und wir alle zusammen keine Ansprüche an den Staat oder den Berliner Senat stellen. Der rät derweil auf seiner Internetpräsenz den Berliner Bürger/innen Vorräte anzulegen, nachzulesen unter „Empfehlung einer privaten Vorratshaltung“.

Das sollte vielleicht ernst genommen werden. Ein kürzlich verbranntes Stromkabel bestätigte die Empfehlung zum Leidwesen vieler im Dunklen und in der Kälte verharrenden Menschen. Folgen wir dem Bericht des Rechnungshofes von 2025, ist das keine Überraschung. Denn es wird festgehalten, dass es der für Inneres zuständigen Senatsverwaltung „im Rahmen der ihr obliegenden übergreifenden Koordinierung der Maßnahmen der Katastrophenvorsorge nicht gelungen (ist), erforderliche Strukturen und Abläufe sicherzustellen“.

Zum Schluss aber auch noch eine gute Nachricht: Für die nächste Badesaison haben die Bäderbetriebe angekündigt, das Wasser wieder zu beheizen. Eltern sollen dann nicht mehr befürchten müssen, dass ihre Sprösslinge nach wenigen Minuten mit blauen Lippen wieder aus dem Wasser steigen.

Schwarz-rotes Haushaltschaos

Die Aufstellung des Doppelhaushaltes 2026/2027 war eine Achterbahnfahrt ohne Langfristperspektive. **Von Nicolas Šustr**

„SPD-Fraktion Berlin nimmt alle geplanten Kürzungen im Bereich Gewaltschutz von Frauen zurück“ – pünktlich zum Internationalen Tag zur Beseitigung der Gewalt gegen Frauen am 25. November 2025 bläst der sozialdemokratische Teil der schwarz-roten Landeskoalition die Nachricht auf allen Kanälen hinaus. Im Entwurf für den Berliner Doppelhaushalt 2026/2027 zunächst vorgesehene Kürzungen von rund 2,6 Millionen Euro im Gleichstellungsetat der zuständigen SPD-Senatorin Cansel Kiziltepe sind somit abgewendet. „Für uns ist klar: Gewaltschutz darf nie vollendet“, lässt sich die Fraktionsexpertin für Frauen und Gleichstellung, Mirjam Golm, etwas kryptisch in der offenbar hastig zusammengestellten Pressemitteilung wörtlich zitieren.

Doch zu diesem Zeitpunkt ist die Messe für ein Projekt des Berliner Gewaltschutzes für Frauen längst gesungen. Die Beschäftigten und Räumlichkeiten der von der Berliner Initiative gegen Gewalt an Frauen (BIG) betriebenen Clearingstelle sind zum Jahresende gekündigt worden. Man habe keine Wahl gehabt, schließlich hieß es seit August von der Gleichstellungsverwaltung, dass es ab 2026 keine Mittel für das Projekt mit 15 Unterkunftsplätzen für von häuslicher Gewalt betroffene Frauen mehr geben werde, berichtet eine Beschäftigte dem *MieterEcho*.

Gerade kleinere Vereine können es sich nicht leisten, auf eigenes Risiko Projekte erst mal weiter zu betreiben, in der Hoffnung, dass sich vielleicht doch noch eine Finanzierung findet. Schnell kann es dann um die Existenz des kompletten Trägers gehen. Die erst 2023 eröffnete Clearingstelle war für Kurzaufenthalte von maximal 14 Tagen gedacht. Sie war einerseits erste Anlaufstelle zur Vermittlung in ein Frauenhaus, andererseits als niedrigschwelliges Angebot für Frauen gedacht, die noch unsicher sind, ob sie in eine solche Einrichtung ziehen möchten. „Die Aufnahme in die BIG Clearingstelle wurde zum Ende 2025 eingestellt“, heißt es auf der Vereins-Homepage. Das Konzept der Clearingstelle werde gemeinsam mit der Senatsverwaltung und dem Hilfesystem perspektivisch evaluiert und weiterentwickelt.

Unverantwortliches Gewurstel

Das Schicksal der Clearingstelle ist nur ein Beispiel dafür, welche Auswirkungen die chaotische Haushaltspolitik der schwarz-roten Koalition auf Freie Träger hat, die von Zuwendungen des Landes Berlin abhängig sind. Noch im Frühjahr sind durch die Koalition weitere harte Kürzungen von 1,2 Milliarden Euro allein für 2026 im Vergleich zum bereits deutlich zusammengestrichenen Etat 2025 angekündigt worden. Nach und nach wurde immer mehr davon zurückgenommen. Offenbar war dann intern doch aufgefallen, dass so ein Radikalhaushalt eine ganz schlechte Voraussetzung für die Regierungsparteien angesichts der am

20. September anstehenden Abgeordnetenhauswahl ist. Der langjährige SPD-Fraktionschef Raed Saleh sieht das natürlich anders. „Diese Koalition steht von Beginn an für Stabilität, für Verlässlichkeit, für Führung in stürmischen Zeiten im Interesse der Berlinerinnen und Berliner und wir lassen uns nicht treiben“, sagt er in der Debatte im Plenum des Abgeordnetenhauses am 18. Dezember zur Verabschiedung des Doppelhaushalts. Der Schutz der Frauen sei „ein Kernbestandteil unserer Politik“, erklärt er. Und: „Wir haben genau hingeschaut, wo Kürzungen drohen. Und wir haben entschieden, nicht hier, nicht in diesem Bereich. Denn es geht um Sicherheit, um körperliche Unversehrtheit.“

„Schon der Doppelhaushalt 2024/2025 war geprägt von den pauschalen Minderausgaben“, erinnert Grünen-Spitzenkandidat Werner Graf in der Debatte. „Sie kürzten damals schon die Budgets pauschal, steuerten hektisch in irgendwelchen Runden in Hinterzimmern nach, nahmen wieder das Fass zurück, verteilten neu und das alles ganz nach Gutsherrenart“, führt er aus. Und das geschah nicht in einem Rutsch, sondern eben für jedes Jahr einzeln und jedes Mal weit nach den Fristen, die für eine verlässliche Planung der Empfänger der Mittel nötig gewesen wären.

„Jetzt inszeniert sich der Brandstifter selbst als Feuerwehr“, kommentiert Linksfraktions-Chefin Anne Helm Raed Salehs Worte. Bereits die Art und Weise der Haushaltsaufstellung habe für erhebliche Beschädigung in der sozialen, kulturellen und bildungspolitischen Trägerlandschaft gesorgt. „Ob die, die in diesen Bereichen arbeiten, ihren Job im Januar noch haben, das beschließt die Koalition seit mittlerweile drei Jahren immer wieder, kurz vor Weihnachten“, sagt Helm und verdeutlicht: „Diese permanente Unsicherheit führt zum Verlust von Fachkräften und verhindert mittelfristige Planungen. Wer will dann auch dauerhaft unter solchen Bedingungen arbeiten?“ Unverantwortlich sei dieser Umgang mit Initiativen und ihren Beschäftigten.

Kalte Wut über das System der Haushaltsaufstellung von Schwarz-Rot herrscht inzwischen auch in den Senatsverwaltungen. Denn auch dort sorgt die späte Klarheit regelmäßig zum Jahresende für ein überbordendes Arbeitspensum. Schließlich müssen Unmengen von Förderbescheiden, Vorbescheiden, aktualisierte Informationen zur Antragstellung für Förderungen auf den letzten Drücker erstellt werden. Für Helm hat dieses Vorgehen System: „Sie ersetzen verlässliche Zuwendungen durch politische Gnadenakte und nutzen die Unsicherheit, um kritische Stimmen innerhalb der Stadtgesellschaft möglichst leise zu halten.“ Die Koalition nutze den Haushalt als „Instrument der Disziplinierung“ und etabliere „eine Politik der Willkür“. Mittel für unliebsame Demokratieprojekte würden gestrichen, Fördergelder „nach Gutsherrenart an politische Freunde der CDU“ verteilt.



Soziale Arbeit ist kein Luxus. Vereine und Träger aus diesem Bereich – wie z. B. der MaDonna Mädchentreff in Neukölln – benötigen gesicherte und auskömmliche Finanzierung.

Foto: Matthias Coers

Ein Beispiel für die Art, wie die CDU entscheidet, liefert deren Fraktionschef Dirk Stettner in seiner Rede. „Und wenn man mit dem Jugendtrainer seines örtlichen Fußballvereins zusammensitzt und der einem sagt, sag mal Dirk, ein paar Tausender mehr für die ehrenamtliche Arbeit, für unsere Jugendarbeit, für den Breitensport, das wäre doch klasse“, berichtet er im Plauderton. Und offenbar muss er sich mangels eigener Erfahrung auch von anderen berichten lassen, dass die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) weiterhin im Chaosmodus sind.

Zwischen Kahlschlag und Verschwendung

Wer sind nun die Verlierer im aktuellen Doppelhaushalt? An allererster Stelle Wissenschaft und Kultur. Nach der einseitigen Kündigung der Hochschulverträge Ende 2024 und den empfindlichen Kürzungen 2025 werden die Mittel nun wieder leicht erhöht, bleiben aber auf einem niedrigeren Niveau. Bis zu 25.000 der berlinweit rund 166.000 Studienplätze werden dadurch wegfallen. Im Kulturbereich geht es nach den bereits blutigen Kürzungen des Jahres 2025 noch weiter bergab. Unter anderem das Arbeitsraumprogramm wird weiter zusammengestrichen. Angesichts von Sachkosten- und Lohnsteigerungen bei allen Freien Trägern bedeuten selbst konstante Mittel de facto Kürzungen.

Und auch der kurz vor Jahresende überarbeitete Verkehrsvertrag mit der BVG, der keinen Leistungsaufwuchs bis 2029 vorsieht, ist angesichts wachsender Fahrgast- und Bevölke-

rungszahlen real eine Kürzung des Angebots. Dabei ist angesichts permanenter Überfüllungen und Unzuverlässigkeit das Qualitätsniveau im Nahverkehr inzwischen nicht mehr weit entfernt von den traditionellen deutschen Schlusslichtern wie Köln oder gar Duisburg.

Bemerkenswert ist angesichts der Haushaltslage, für was dann doch Mittel da sind. Millionen für Zaun und Wachschatz am Treptower Park, für die Wohneigentumsförderung, für ein blumiges Projekt zur Wiederbelebung der Goerzbahn, eines seit Jahren verkehrslosen Industriegleises durch Einfamilienhausgebiete im Berliner Südwesten, oder ein Wassertaxikonzept für Spandau ohne erkennbaren Nutzen. Vergleichsweise kleine Summen, mit denen man aber im Sozial-, Kultur- oder Umweltbereich einiges bewegen könnte.

Gleichzeitig werden zusätzliche Einnahmequellen nicht erschlossen. Sei es die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die bislang nicht mal kostendeckenden Gebühren für Bewohnerparkausweise, eine Einwegverpackungsabgabe und weiteres. Dreistellige Millionenbeträge pro Jahr könnten so zusammenkommen.

„Dieser Haushalt ist der Beweis, dass sie selbst nicht daran glauben, dass sie nach der Abgeordnetenhauswahl im nächsten Jahr noch weiter Regierungsverantwortung tragen werden“, sagt Anne Helm in der Debatte. „Mit diesem Haushalt versuchen sie sich irgendwie halbwegs unbeschadet bis zum Wahltag zu hangeln und den Scherbenhaufen dann anderen zu überlassen.“



Protest mit etwas Wirkung

**Doppelhaushalt des Senats
weiter unter Beschuss. Verbände
fürchten Angebotsabbau und
prekäre Jobs.
Oliver Rast**

Monatelang haben sie protestiert: Beschäftigte von sozialen Trägern, Bildungs- und Kultureinrichtungen, aber auch Studierende. Anlass war der ursprüngliche Entwurf des CDU/SPD-Senats für den Doppelhaushalt 2026/2027. Ein Aktionshöhepunkt war der 10. Oktober vor dem Abgeordnetenhaus (AGH). Draußen Protestkundgebung, drinnen Plenarsitzung. Organisiert war der Protest von „#unkürzbar“, einem basisdemokratischen Bündnis. Tausende waren gekommen, machten den Vorplatz des AGH zur

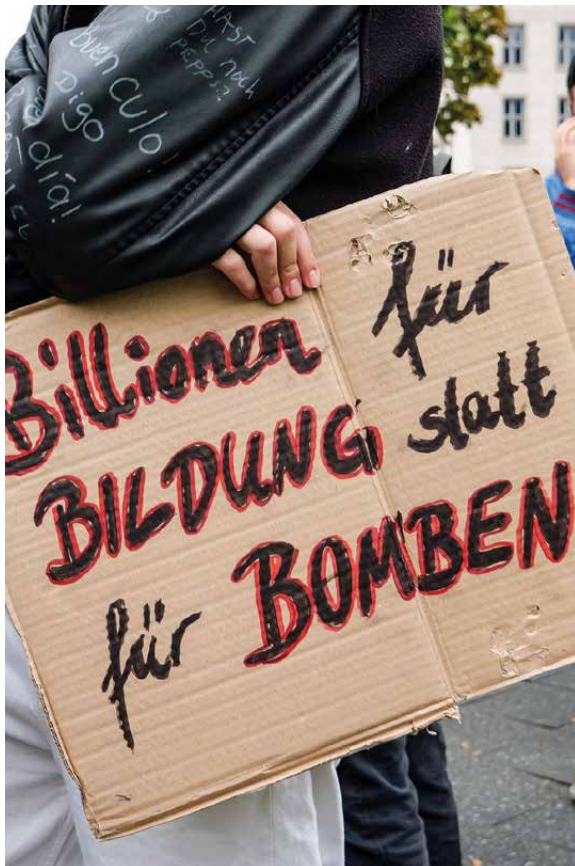
Bühne, während Senatsvertreter und Parlamentarier am Rednerpult über die Haushaltspolitik des Landes Berlin debattierten.

Aktivist/innen von „#unkürzbar“ warfen auf der Kundgebung dem Senat „Diebstahl an der sozialen Infrastruktur Berlins“ vor. Zudem warnten sie, dass die Sparpolitik „den gesellschaftlichen Zusammenhalt gefährdet und rechten Kräften Auftrieb gibt“. Es sei fatal, die öffentliche Daseinsvorsorge kaputtzusparen. In den weiteren Beratungen über den am 18. Dezember mit der Koalitionsmehrheit verabschiedeten Doppelhaushalt haben die Regierungsfractionen von CDU und SPD dann mehrere zuvor beschlossene Kürzungen wieder kassiert. Zurückgenommen wurden u. a. Einschnitte bei der Hebammenausbildung, bei Frauenprojekten und in der Drogenprävention. Auch Tarifmittel für freie Träger im Bildungsbereich sowie Fördergelder für Kulturstätten sollen nun doch in größerem Umfang fließen.

Ein Protest mit Wirkung? Wohl auch. Außerdem: Im September wird in der Bundeshauptstadt neu gewählt. Also ein Zurückrudern des Senats aus Kalkül, nicht aus Einsicht. Doch das Schlimmste sei jetzt vom Tisch, da „die Berliner Regierungskoalition kurz vor dem Haushaltsbeschluss noch wichtige Punkte korrigiert hat“, sagt Martin Hoyer, Geschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbands Berlin, gegenüber dem *MieterEcho*.

Es braucht mehr Einnahmen

Also Entwarnung? Keineswegs. Denn der Doppelhaushalt bedeute für viele Kulturakteurinnen und -akteure „Unsicherheit, Angebotsabbau und prekäre Arbeitsbedingungen“, teilte die Initiative „#BerlinIstKultur“ in einer Stellungnahme mit. Das bestätigt auch Hoyer. Unklar sei, inwieweit Mieterhöhungen, steigende Sachkosten und höhere Tarife im Etat eingepreist seien.



Im Zuge der Haushaltsberatungen gab es vor dem Abgeordnetenhaus eine regelrechte Protestwelle. Fotos: Matthias Coers



„Wir brauchen dringend eine vorausschauende Sozialplanung für Berlin.“ Ein frommer Wunsch, leider kaum mehr.

Kritik am „Rekordhaushalt“ kam nicht zuletzt vom Berliner Landesrechnungshof. Die Rechnungshüter monieren, dass Berlin Jahr für Jahr rund zwei Milliarden Euro mehr ausgabe, als es einnimmt. „Der Haushalt kann so nicht bleiben“, meinte unlängst dessen Präsidentin Karin Klingen. Es brauche einen Kurswechsel. Um die „soziale Schieflage“ zu begradigen? Davon – erwartbar – kein Wort von Klingen.

Finanzsenator Stefan Evers (CDU) versucht zu beschwichtigen: „Wir investieren so viel wie nie zuvor, gleichzeitig steigen insbesondere die Sozialausgaben massiv und engen unseren finanziellen Spielraum ein“, wurde der Ressortchef in einer Mitteilung zitiert. Neben Haushaltsdisziplin seien „deshalb Reformen dringend notwendig“, sagt er – und nennt das Übliche: mehr Effizienz, weniger Bürokratie, moderne Administration.

Bloß, wo soll das Geld konkret herkommen? Gewerkschaften und Sozialverbände haben Ideen. Einnahmepotentiale müssten konsequent genutzt werden, vor allem bei der Grunderwerbs- und Gewerbesteuer. Dafür benötigte man aber eine bessere personelle und technische Ausstattung der Finanzämter. Zudem sei Engagement auf Bundesebene gefragt. Für eine gerechte Besteuerung großer Erbschaften und die Wiedereinführung der Vermögenssteuer. Zumal sich die Zahl der Einkommensmillionäre in der Bundeshauptstadt in den vergangenen zehn Jahren verdreifacht habe, betonte Linken-Fraktionschefin Anne Helm im AGH bei der Haushaltsverabschiedung. Die Armutsquote sei im gleichen Zeitraum gleichfalls rasant gestiegen. „Berücksichtigt man die Wohnkosten, gilt jeder vierte Berliner als arm.“ Besonders hart trifft es Alleinerziehende, Kinder und Rentner/innen. Ergo: Gründe für Proteste gegen die Haushaltspolitik des schwarz-roten Senats gibt es genug. Auch weiterhin.



Doppelt hält besser

Warum Vergesellschaftung und kommunaler Wohnungsbau zusammengehören. **Von Andrej Holm**

In den wohnungspolitischen Debatten zu Mietendeckeln und Vergesellschaftungsvorschlägen antwortet die Immobilienlobby seit Jahren reflexhaft mit einem „das baut doch keine Wohnung“. Das Bauen-Bauen-Bauen-Mantra steht für eine neoliberale Argumentation, die behauptet, nur der Neubau und die Ausweitung des Wohnungsangebotes könnten die Wohnungskrise beheben. Doch Belege für die Wirksamkeit des Neubau-Versprechens bleiben selbst die eifrigsten Verfechter dieser Position bisher schuldig.

Eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft aus Köln (IW) analysiert regelmäßig die Neubauaktivitäten in den Großstädten und vergleicht die Zahl der Fertigstellungen mit dem aus ökonomischer Perspektive errechneten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Im Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023 lag die Rate der fertiggestellten Wohnungen in Berlin bei 4,6 je 1.000 Einwohner/innen – das war nach München (5,7) und Frankfurt/Main (4,7) der drittbeste Wert aller Großstädte. Verglichen mit dem kalkulierten Baubedarf lag der „Deckungsgrad“ in Berlin jedoch bei lediglich 52%. Städte wie München (93%), Dortmund (82%) und Düsseldorf (73%) wiesen wesentlich höhere Deckungsquoten auf, Städte wie Köln (37%), Leipzig (42%) und Stuttgart (43%) hatten zum Zeitpunkt der Untersuchung eine noch geringere Bedarfsdeckung als die Hauptstadt.

Eine Verknüpfung dieser Neubauanalysen mit den Entwicklungen der Angebotsmieten in den letzten Jahren belegt jedoch keinen Zusammenhang. Berlin – mit einer überdurchschnittlich hohen Fertigstellungszahl und einer leicht unterdurchschnittlichen Bedarfsdeckung – ist mit großem Abstand die Stadt mit den am stärksten steigenden Mieten (+28%). Auch ein Vergleich von München und Köln zeigt, dass es zwischen Neubau und Mietentwicklung keinen klaren Zusammenhang zu geben scheint. München ist die Stadt mit der höchsten Neubauaktivität (5,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen) und dem größten Deckungsgrads der errechneten Bedarfe (93%) – während Köln (2,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen und 37% Bedarfsdeckung) in beiden Kategorien das Schlusslicht der untersuchten Städte ist. Trotz dieser maximalen Unterschiede im Baugeschehen sind die Mieten in beiden Städten gleichermaßen um 9% gestiegen.

Kommunaler Neubau ist unverzichtbar

Auch die sehr unterschiedlichen Mietsteigerungen in Stuttgart (+3%) und Leipzig (+13%) lassen sich nicht mit unterschiedlichen Neubauaktivitäten erklären. Ganz im Gegenteil: Beide Städte weisen eine fast identische Bedarfsdeckung (von 42% bzw. 43%) auf und Leipzig (3,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen) hat sogar eine deutlich höhere Neubauquote als Stuttgart (2,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen).

Die neoliberale Präferenz für den Neubau lässt sich also nicht mit einem tatsächlichen Rückgang der Mietpreise begründen, sondern ist vor allem auf die diskursive Funktion des Neubau-

arguments zurückzuführen, um alle Vorschläge für stärkere Eingriffe in den Markt zurückzuweisen.

So durchschaubar diese Funktion des Neubau-Mythos ist, so falsch wäre es aus der Perspektive von Mieter/innen, jeden Neubau abzulehnen. Denn ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen ist angesichts des kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses nicht abzustreiten. Doch es kommt darauf an, was durch wen zu welchen Konditionen neu gebaut wird. Dass der Neubau bisher keinen beruhigenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung nehmen konnte, liegt im Kern an der Dominanz von privaten Bauvorhaben. Wohnungen, die trotz hoher Baukosten und steigender Zinslasten für Gewinnaussichten errichtet werden, können keinen Beitrag für die soziale Wohnversorgung leisten und treiben die Mietpreise zusätzlich in die Höhe. Auch genossenschaftliches und selbstorganisiertes Bauen kann unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht zu leistbaren Mietpreisen erfolgen, weil sich auch nicht-profitorientierte Bauträger an den Kostenmieten orientieren müssen.

Von 2015 bis 2024 wurden in Berlin insgesamt knapp 157.000 Wohnungen fertiggestellt. Fast drei Viertel (74%) davon wurden durch private Wohnungsunternehmen errichtet. Die 35.684 fertiggestellten Wohnungen der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) entsprechen gerade einmal 23% des gesamten Baugeschehens. Die Genossenschaften spielten mit lediglich 3% am Gesamtvolumen der letzten Dekade so gut wie keine Rolle für das Neubaugeschehen in der Stadt.

Die einzige Option für einen Neubau mit dauerhaft leistbaren Mietpreisen sind öffentliche Investitionen, die eine Entkopplung der Mietpreise von den Erstellungskosten ermöglichen. So wie bei anderen sozialen Infrastrukturen – wie etwa Schulen, öffentlichen Schwimmhallen oder Bibliotheken – niemand damit

Die soziale Wohnversorgung lässt sich durch Vergesellschaftung und neuen kommunalen Wohnungsbau deutlich verbessern.

rechnet, dass durch Nutzungsgebühren und Eintrittspreise die Kosten für den Bau der Gebäude refinanziert werden, könnten auch Wohnungen zu politisch bestimmten Mietpreisen angeboten werden, wenn die entsprechenden öffentlichen Investitionsmittel bereitgestellt würden.

Die Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW) hat bereits vor über 10 Jahren einen Vorschlag für eine substanzielle Ausweitung des Angebots mit leistbaren Wohnungen durch öffentliche Investitionen in einen kommunalen Wohnungsbau entwickelt und eine tiefgreifende Umstrukturierung des öffentlichen Wohnungsbaus in Berlin gefordert. Im Grundsatzpapier der INKW hieß es: „Der Sinn einer städtischen WBG besteht nach unserem Verständnis (...) nicht in der Profiterwirtschaftung, sondern in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung als Teil der Daseinsvorsorge. Der erste Schritt für eine neue kommunale Wohnungspolitik wäre eine Zusammenlegung dieser Gesellschaften und damit einhergehend die Änderung der Rechtsform sowie die Erteilung und Festschreibung eines eindeutig politischen und sozialen Auftrags. Wir plädieren für die Form eines Eigenbetriebs oder einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR). Bei beiden Formen muss die politische Kontrolle durch das Parlament und durch die Mieterinnen und Mieter in Form von entsprechenden Vertretungen in den Aufsichtsgremien gewährleistet sein.“

Angesichts der doppelten Herausforderung von steigendem Wohnungsbedarf und massiven Defiziten im Bereich der sozialen Wohnversorgung führt auch heute kein Weg an einem öffentlichen Investitionsprogramm für einen echten kommunalen Wohnungsbau vorbei, wenn die soziale Wohnversorgungskrise in Berlin tatsächlich gelöst werden soll. Der Vorschlag für ein „Kommunales Wohnungsbauprogramm“ der Berliner Linken hat die Forderung der INKW weiterentwickelt und zeigt, dass mit einem Investitionsvolumen von einer Milliarde Euro pro Jahr 10.000 kommunale Neubauwohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 7,50 Euro/qm entstehen könnten.

Vergesellschaftung für soziale Wohnversorgung

In den nächsten 5 Jahren könnten so 50.000 neue kommunale Wohnungen geschaffen werden. Das wären deutlich mehr, als die 35.000 Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren (2015 bis 2024) von den LWU fertiggestellt wurden. Ein öffentlicher Wohnungsbau in einer solchen Größenordnung würde die Lage der sozialen Wohnversorgung deutlich verbessern.

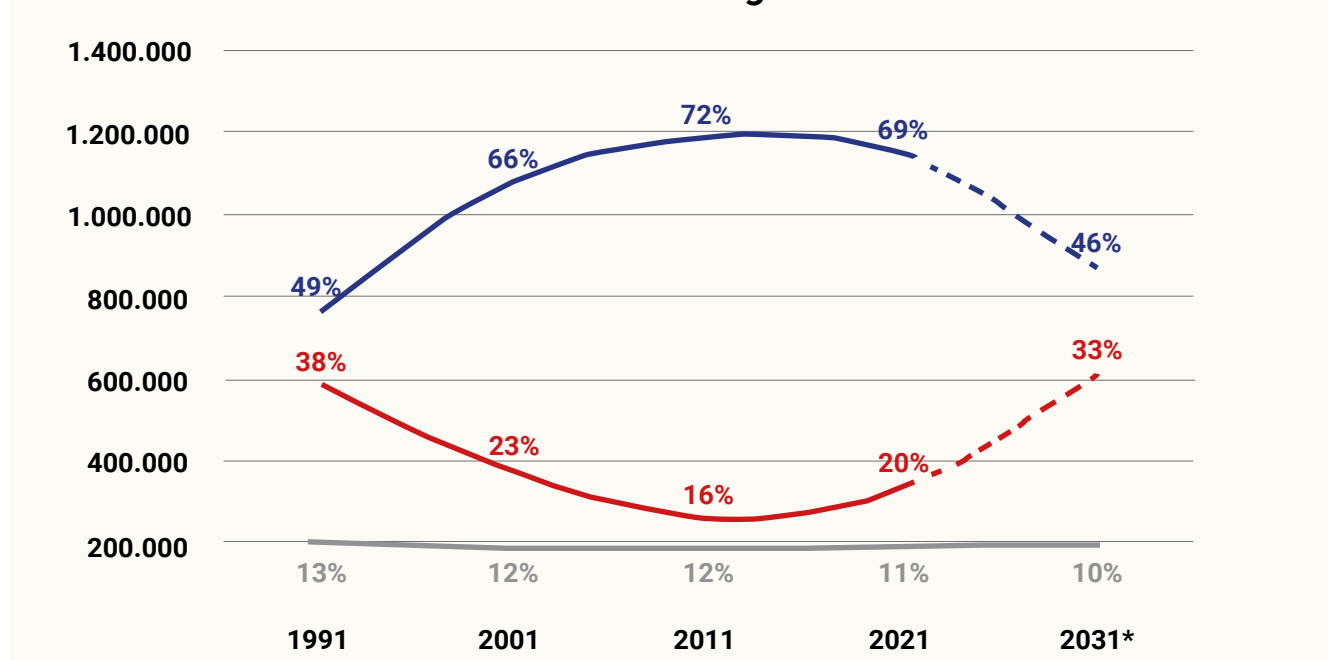
Das gilt auch für die Forderung von Deutsche Wohnen & Co enteignen (DWE) nach Vergesellschaftung von Wohnungen großer Immobilienkonzerne. Im Vorschlag für einen Gesetzesentwurf, der voraussichtlich im Laufe dieses Jahres in einer Volksentscheid überführt werden soll, ist die Überführung von mindestens 200.000 Wohnungen, die zur Zeit von börsennotierten Unternehmen und anderen kommerziellen Großkonzernen verwaltet werden, in einen öffentlichen Rechtsträger vorgesehen.

Die sozialen Vorgaben für deren Bewirtschaftung umfassen einen weitgehenden Verzicht auf Mietsteigerungen, die Absenkung extrem überhöhter Mieten und eine vorrangige Wohnungsvergabe an WBS-Haushalte mit geringen Einkommen. Bei einer angenommenen Fluktuation von knapp 4% (wie derzeit bei den LWU) wären in den vergesellschafteten Beständen etwa 7.500 Wiedervermietungen pro Jahr zu erwarten.

Angesichts der rückläufigen Zahl von Sozialwohnungen durch den fortschreitenden Wegfall der Belegungsbindungen übernehmen die LWU schon jetzt 80% der jährlich etwa 10.500 Wohnungsvergaben an WBS-berechtigte Haushalte. Durch Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbestands mittels Vergesellschaftung und kommunalem Neubauprogramm würde sich die Zahl der Wohnungsvergaben an WBS-Haushalte um 17.500 Wohnungen pro Jahr deutlich erhöhen.

Fazit: Nur im Zusammenspiel von Vergesellschaftung und neuem kommunalen Wohnungsbau können die verheerenden Privatisierungsfolgen der 1990er und 2000er Jahre bewältigt werden.

Privater und kommunaler Wohnungsbestand in Berlin



Private Miet-
wohnungen

Kommunale
Wohnungen

Genossen-
schaften

*(2031): Projektion von Vergesellschaftung
(+ 200.000 Wohnungen) und kommunales
Investitionsprogramm (+ 50.000 Wohnungen)

Quelle: IBB-Wohnungsmarktberichte
und Berechnungen Autor
Grafik: nmp

Aufbruchstimmung in New York City

Der Wahlsieg von Zohran Mamdani eröffnet Chancen für eine sozialere Stadtpolitik. **Von Ingar Solty**

Seit kurz nach Mitternacht am 1. Januar 2026 hat New York einen neuen Bürgermeister. Der neue Amtsträger ist Zohran Mamdani. Der 112. Stadtvorderste in der Geschichte der US-Metropole markiert einen Wendepunkt. Der in Uganda in eine linke politische Familie geborene 34-Jährige wurde als erster muslimisch sozialisierter Mensch in der jüdischsten Stadt der Welt außerhalb des Staates Israel ins Amt gewählt und schwor seinen Amtseid nicht auf die Bibel, sondern auf den Koran seines Großvaters. Der junge Politiker, der mit seiner Ehefrau, einer syrischen Künstlerin, in seinem jugendlichen Elan manchmal an das Ehepaar Kennedy erinnert, ist außerdem Mitglied der „Democratic Socialists of America“ (DSA). Er sei „als demokratischer Sozialist gewählt worden“. Darum werde er „auch als demokratischer Sozialist regieren“, erklärte er bei seiner Amtseinführung.

Was Mamdani darunter versteht, drückt sich in seinen programmatischen Versprechen aus: Der Sozialist will New York wieder bezahlbar machen. Dazu gehören die kostenlose Bereitstellung von Kita-Plätzen (die in den USA gigantisch teuer sind), ein kostenloser Öffentlicher Personennahverkehr und bezahlbares Wohnen. Seinen Amtseid zum Neujahr leistete er in einer für den Pendelverkehr der Stadt relevanten New Yorker U-Bahnstation. Auch als symbolische Kritik an einer Stadt, in der diejenigen, die sie Tag für Tag durch ihre Dienstleistungen am Laufen halten, sich das Leben dort schon lange nicht mehr leisten können, weshalb tägliche dreistündige Pendelfahrten (one way!) aus Gebieten wie Ost-Pennsylvania für viele Arbeiter/innen Normalität geworden sind.

Mamdanis Grundauffassung beinhaltet, dass Wohnen ein Menschenrecht ist und keine Ware sein darf. Zu seinem Plan gehören die Stärkung von Mieterrechten und ihre effektive Durchsetzung. Mit der Förderung von Rechtsbeistand für Mieter/innen sollen illegale Entmietungspraktiken stärker überwacht und die strafrechtliche Verfolgung von bislang straffrei gebliebenen Verstößen von Vermieterseite gegen bereits geltende Gesetze ermöglicht werden.

Massive Eingriffe in den Immobilienmarkt

Zugleich plant Mamdani auch neue Gesetze zur Ausweitung des Mieterschutzes, vor allem als Schutz vor den epidemischen Zwangsräumungen und Entmietungen, die allein dazu dienen, Mieter/innen in alten Mietverträgen zum Zweck noch höherer Kapitalerträge zu vertreiben. Bewohner/innen von Sozialwohnungen (rent-stabilized apartments) sollen besonders vor Verdrängung geschützt werden.

Mamdanis Politik sieht die Einführung eines allgemeinen Mietendeckels und dazu die Durchsetzung von Milieuschutzregelungen vor. Außerdem soll die öffentliche Hand viel stärker in

den Mietenmarkt eingreifen. Gebrochen werden soll damit die Wirkung von Luxusbauten, die den Mietspiegel hoch- und damit die Gentrifizierung antreiben. Die öffentliche Hand soll in erheblichem Maße den sozialen Wohnungsbau seitens der New York City Housing Authority forcieren: Wenn die private, an der Profitmaximierung orientierte Bauwirtschaft nur Luxuswohnungen zu bauen in der Lage ist, dann soll die öffentliche Hand bezahlbares Wohnen für diejenigen möglich machen, ohne die in der Stadt nichts läuft, weil sie es sind, die hier kochen, servieren, ausliefern, putzen, Müll entsorgen, bauen, sanieren usw.

Mit der Gründung von Community Land Trusts soll auch der kommunale Bodenbesitz gefördert werden, um öffentliche Bauprojekte, situativ angemessen an neu entstandene Bedürfnisse der Lokalbevölkerung, realisieren zu können. Im Gespräch ist auch die Schaffung einer öffentlichen Investitionsbank, die mit Zinsen unter Marktniveau Projekte des sozialen Wohnungsbaus realisieren hilft. Zugleich soll die Ausweitung der demokratischen Mit- und Selbstbestimmung bei lokalen Stadtentwicklungsprojekten dazu dienen, dass diese nicht an den Interessen der Durchschnittsbevölkerung vorbei durchgeführt werden.

Freilich kosten diese Maßnahmen viel Geld. Mamdani ist sich bewusst, dass die potenziellen Mittel zur Finanzierung seiner großen Ausgabenvorhaben nicht unter seiner Kontrolle stehen. Dies gilt für die Schließung von Steuerschlupflöchern, die Einführung und Ausweitung von progressiven Einkommens- und Vermögenssteuern, ebenso wie für die Reduktion des gigantischen Rüstungshaushalts zugunsten der sozialen Gerechtigkeit und namentlich der bundesstaatlichen Förderung von sozialen Wohnungsbauprojekten. Schon im „Roten Wien“ beschrieb nach 1918 der damalige marxistische Parteivorsitzende der österreichischen Sozialdemokratie, Otto Bauer, die Bedeutung des nationalen Steuersystems als zentralen Hebel zur Sozialisierung von Industrie sowie Grund und Boden. Hohe Vermögenssteuern würden dafür sorgen, dass die kapitalistische Klasse selbst für ihre Enteignung zahlt. Auch eine Etage tiefer, bei Mamdani und seinen Plänen, die Gentrifizierung zu stoppen, ist klar, dass dieser Hebel notwendig, aber nicht gegeben ist.

Es bleiben Mittel der lokalen Steuererhebung, etwa durch die Streichung von Subventionen für die Luxusbauwirtschaft. Inwieweit Mamdani auch die Besteuerung von Luxusimmobilien, spekulativen Investitionen und von zu spekulativen Zwecken leerstehenden Immobilien durchzusetzen vermag, ist offen.

Die Geschichte der revolutionären Arbeiterbewegung hat gezeigt: „Sozialismus in einem Land“ wird eine Illusion bleiben, vor allem dann, wenn es sich um ein abhängiges und rückständiges Land mit starken äußeren Feinden handelt. „Sozialismus in einer Stadt“ steht vor noch größeren Herausforderungen, selbst wenn es einst dem „Roten Wien“ gelang, auch unter den Bedingungen der nationalen Austeritätspolitik noch eine ziemlich erfolgreiche Wohnungspolitik durchzuführen.



Die New York Post brachte es am Tag nach der Wahl mit lustigen Wortspielen auf den Punkt. Da wird aus den Startblöcken (Marks) für Mamdani dann schon mal (Karl) Marx. Foto: MieterEcho

Nicht förderlich ist zweifellos, wenn der Feind im eigenen Land, ja in der eigenen Stadt steht. Der aus New York stammende Präsident Donald Trump ist ein rabiater Antisozialist und marktradikaler Begünstiger der obersten 0,1% der Bevölkerung, also der Milliardärsklasse, die ihren obszönen Lebensstandard einzig und allein aus Kapitaleinkommen bestreitet, zu denen auch solche aus Immobiliengeschäften gehören. Ein Präsident, der zusammen mit dem reichsten Mann der Welt, Elon Musk, im Wahlkampf alles tat, Mamdani zu verhindern, unter anderem mit der Ankündigung, New York finanziell auszutrocknen, sollte der Sozialist gewinnen.

Grundstein für neue Bewegungen

Hoffnung macht, dass Mamdani unter diesen Bedingungen überhaupt gewählt werden konnte und seinen ersten Tag im Rathaus mit Bernie Sanders, dem alten Haudegen der demokratischen Sozialisten, und der jungen Hoffnungsträgerin Alexandria Ocasio-Cortez feierte, die wesentlich zum Aufschwung sozialistischer Stimmungen insbesondere in der jungen Generation der US-Amerikaner/innen beigetragen haben. Hoffnung macht vor allem, dass Mamdanis Kampagne eine stark mobilisierte Stadt hervorgebracht hat – mit mehr als 100.000 Unterstützer/innen im Wahlkampf, die an mehr als eine Million Türen klopfen.

Damit hat Mamdanis Sieg eine weit über New York hinausweisende Bedeutung. Wie Chris Maisano, New Yorker Gewerk-

schafter und Aktivist der DSA im Dissent Magazine schreibt: Mamdanis Sieg offenbare eine neue erfolgreiche Strategie des „Parteiismus ohne Partei“. Konkret heißt das: „Zumindest vorerst werden politische Projekte wie das, das Mamdani zum politischen Star gemacht hat, weiterhin außerhalb einer formellen Parteiorganisation entstehen. Die NYC-DSA-Sektion hat sich seit 2024 auf 13.000 Mitglieder verdoppelt, und diese Zahl wird wahrscheinlich weiter steigen.“

Mittlerweile wurde eine neue Organisation namens „Our Time“ gegründet, die sich darauf konzentriert, vormalige Wahlkampfshelfer zu mobilisieren, um Mamdanis Agenda zu unterstützen, nachdem er sein Amt angetreten hat. Ferner haben NYC-DSA, DRUM Beats, Gewerkschaften, Mieterverbände und andere Organisationen, die Mamdani während des Wahlkampfes unterstützt haben, eine formelle Koalition namens „People’s Majority Alliance“ gegründet, um ähnliche Ziele zu verfolgen. Es scheint also unwahrscheinlich, dass Mamdanis Koalition sich so auflösen wird, wie die von Barack Obama nach 2008. Es handelt sich um unabhängige Organisationen, die außerhalb der offiziellen Institutionen der Demokratischen Partei gegründet wurden und die Aufgaben der Basisarbeit und Mobilisierung übernehmen, die in den meisten anderen politischen Systemen direkt von einer Partei wahrgenommen würden. Dies ist die Form, die populäre und partizipative Politik im Zeitalter ausgehöhlter Parteien annehmen kann. Die Mamdani-Kampagne hat dafür in einer Stadt den Grundstein gelegt.“

„Krankheit ist ohne Politik nicht heilbar“

Interview mit Nadja Rakowitz, Geschäftsführerin des Vereins demokratischer Ärzt*innen (vdää*).



Nadja Rakowitz ist promovierte Medizinsoziologin und Geschäftsführerin des Vereins demokratischer Ärzt*innen (vdää*). Foto: Privat

Weitere Informationen:
www.vdaee.de

MieterEcho: Der vdää* wurde vor rund 40 Jahren mit dem Ziel gegründet, den Zusammenhang zwischen Gesundheitsversorgung und gesellschaftlichen Verhältnissen stärker in den Mittelpunkt der gesundheitspolitischen Diskussion zu rücken. Anlässe dafür gab es seitdem genug, wie etwa die Einführung des Fallpauschalensystems oder stetige Versuche, von den Versicherten höhere Eigenleistungen einzufordern. Doch derzeit kann man von einem politischen Generalangriff auf die gesamte soziale Daseinsvorsorge sprechen, und das in einer umfassenden, bedrohlichen Dimension. Was bedeutet das für Ihre Arbeit?

Nadja Rakowitz: Also damals war eher die ökonomisierte ambulante Versorgung der zentrale Angriffspunkt. Weil wir in der ambulanten Versorgung Ärzt*innen als Kleinunternehmer*innen haben und der

Zusammenhang von Geld und medizinischer Entscheidung so unmittelbar aneinander gekoppelt war, dass das der kritische Bezugspunkt war. Das wollten wir damals schon ändern, und das wollen wir auch heute noch ändern. Hin zu einem Primärversorgungssystem, das eben nicht profitorientiert ist und multiprofessionell arbeitet.

Die Krankenhäuser waren damals noch nicht so durchökonomisiert, da ging es uns eher um die hierarchische Organisation. Die Kritik an der Einführung der Fallpauschalen kam dann seit 2004 dazu, denn das war der Motor für eine Ökonomisierung und auch zunehmende Privatisierung der Kliniken, auch durch Großkonzerne.

Aber jetzt geht es tatsächlich um eine neue Dimension, angesichts der ökonomischen Krise, in der sich die Bundesrepublik befindet, und angesichts der Verschiebung der Ausgabenpriorität auf Militär und Hochrüstung. Wir werden in den nächsten Jahren eine Sparpolitik im sozialen Bereich erleben, wie wir sie bislang noch nicht kannten.

Wie macht sich denn diese Aufrüstung und Militarisierung der Gesellschaft in ihrem Bereich in erster Linie bemerkbar?

Finanziell macht sich das bislang noch nicht unmittelbar bemerkbar, aber die Orientierung auf „Kriegstüchtigkeit“ des Gesundheitswesens umso mehr. Es gibt immer neue Vorstöße mit

dem Tenor: Wir müssen das Gesundheitswesen umrüsten, wir müssen die Ausbildung für Katastrophen, Terroranschläge und kriegsartige Auseinandersetzungen verändern und intensivieren. Wir müssen also Pflegekräfte und Ärzt*innen in entsprechende Weiterbildungen schicken. Und wir müssen Pläne machen, wie wir die Beschäftigten im Verteidigungs- und Bündnisfall verpflichten können, zu arbeiten, und so weiter.

Es gibt jetzt auch neue Überlegungen, Krankenhäuser unterirdisch zu bauen. Also mit der aktuellen Gesundheitsreform sollen oberirdisch hunderte Krankenhäuser abgebaut werden, aber unterirdisch sollen jetzt neue Kapazitäten geschaffen werden.

Wie verhalten sich denn die Klinikbetreiber und ihr Dachverband zu diesem ganzen Militarisierungskurs im Gesundheitswesen?

Die Deutsche Krankenhausgesellschaft (DKG), also die Interessenvertretung der Krankenhäuser, hat ein Papier anfertigen lassen, bezeichnenderweise von dem Gesundheitsökonom Boris Augurzký, der auch die aktuelle Krankenhausreform maßgeblich mitentworfen hat. Und der plädiert eindeutig für oberirdischen Abbau und unterirdischen Aufbau von Kapazitäten. Die Bundesregierung agiert ja mit milliardenschweren Schuldentöpfen, einer mit 500 Milliarden Euro für die Infrastruktur, und der andere nach oben offene Topf für Bundeswehr und Aufrüstung. An diesen Topf versuchen alle ranzukommen. Und das merkt man bei dem DKG-Papier. Die sagen jetzt: Wir sind kriegswichtig, deshalb müssen wir jetzt ausbauen, umbauen, unterirdisch bauen usw. Und es gibt auch Ärzt*innen, die solche Papiere verfassen. Da heißt es dann zum Beispiel: Es gibt 100 Krankenhäuser, die kriegswichtig sind, und für jedes brauchen wir eine Milliarde Euro aus diesem Topf. Weil ja auch klar ist, dass aus dem normalen Haushalt kein zusätzliches Geld mehr für Krankenhäuser kommen wird.

Von seiner Geschichte her ist der vdää* ja eine berufsständische Organisation. Hat sich das Selbstverständnis im Laufe der Zeit auch in Richtung der Vertretung anderer Gesundheitsberufe und vor allen Dingen auch der Patient*innen entwickelt?

Also berufsständig waren wir noch nie, wir sind ja gegen diese Standesvertretungen. Wir nennen es berufsrechtlich. Im vdää* darf jede/r Mitglied werden, der oder die die Ziele des Vereins unterstützt. Aber aktives und passives Wahlrecht für den Vorstand haben nur Ärzt*innen, Zahnärzt*innen, Medizinstudierende und Psychotherapeut*innen. Das haben wir nicht aus Standesdünkel gemacht, sondern weil Stimmen aus der Ärzteschaft in der Öffentlichkeit eine ganze bestimmte Rolle haben und auch



„Wir werden in den nächsten Jahren eine Sparpolitik im sozialen Bereich erleben, wie wir sie bislang noch nicht kannten.“ Foto: Peter Homann

anders wahrgenommen werden, als die von anderen Berufsgruppen. Das wollen wir nutzen, um uns aus dieser Position heraus auch für weitergehende Ziele einzusetzen. Und das ist genau das Spezifikum, weshalb uns zum Beispiel die Ärztezeitung oder das Deutsche Ärzteblatt zitieren, und auch mal gucken, was wir zu sagen haben.

Wir arbeiten natürlich mit allen Berufsgruppen zusammen, und wir stehen für eine multiprofessionelle Zusammenarbeit und für eine neue Arbeitsteilung zwischen diesen Berufen.

Wir sind ja eine Mieterorganisation, und die politische und rechtliche Vertretung von Mieterinteressen steht natürlich im Mittelpunkt unserer Arbeit. Aber wir sehen auch, dass die Wohnungskrise Teil eines generellen Angriffs auf die Lebensbedingungen der einfachen Menschen ist, wie eben auch in der Gesundheitsversorgung oder bei der

Pflege. Und in all diesen Bereichen geht es ja vor allem auch um privates Profitstreben, was im diametralen Gegensatz zu einer umfänglichen staatlichen sozialen Daseinsvorsorge steht. Vertritt der vdää* ebenfalls einen umfassenden politischen Ansatz, der über den Kernbereich Gesundheit hinausgeht?

Unbedingt vertreten wir das. Krankheit ist ohne Politik nicht heilbar. Krankheit entsteht ja nicht nur durch individuelles Handeln, sondern individuelles Handeln ist stark gesellschaftlich bestimmt und eingebettet in gesellschaftliche Herrschafts- und Ausbeutungsverhältnisse. Und die Wohnverhältnisse sind ein zentrales Moment für Gesundheit und Krankheit. Je drastischer diese Wohnverhältnisse an die soziale Stellung gebunden sind, umso wichtiger wird die Wohnungsfrage auch für die Gesundheit.

Wie ist denn Ihr Verhältnis zu den Gewerkschaften, die im Gesundheitsbereich aktiv sind? Die Ärztegewerkschaft Marburger Bund und die Dienstleistungsgewerkschaft ver.di kämpfen ja teilweise recht massiv und partiell erfolgreich für bessere Arbeitsbedingungen und angemessene Entlohnung der Beschäftigten. Aber wie stehen die nach Ihren Erfahrungen zur propagierten Kriegstüchtigkeit der Kliniken und der gesamten Gesundheitsversorgung?

Also erstmal ist ver.di natürlich eine Gewerkschaft, die alle Krankenhausbeschäftigten vertritt, also auch Ärzte. Und wir stehen natürlich mit unserer ganzen politischen Haltung – auch in Hinblick auf Hierarchien und Multiprofessionalität – ver.di viel näher als dem Marburger Bund, der sich ja immer noch oft sehr elitär und abwertend gegenüber den anderen Beschäftigtengruppen äußert.

Aber was ist mit der Haltung der Gewerkschaften zu Aufrüstung und Kriegsvorbereitung?

Das ist schon sehr problematisch, dass ver.di sich als Gesamtorganisation nicht gegen diese Militarisierung äußert. Natürlich gibt es auf regionaler und bezirklicher Ebene Gruppen bei ver.di, die Veranstaltungen zu diesen Themen machen und sich auch klar gegen die Militarisierung positionieren. Aber von den führenden Ebenen kommt gar nichts.

... oder eher das Gegenteil ...

Ja, da ist das Bewusstsein verschwunden, dass Gewerkschaften in ihrer Geschichte stets auch für eine antimilitaristische Haltung standen. Das ist alles weg, hat man den Eindruck. Aus dem Gedächtnis der Organisation verschwunden.

Beteiligt sich der vdää* an Aktionen und Kampagnen der Friedensbewegung oder an Bündnissen mit anderen Organisationen, die sich den massiven Angriffen auf die soziale Daseinsvorsorge entgegenstellen, wie etwa Mieterorganisationen oder Sozialverbände?

Wir sind immer mal wieder in Aufrufe involviert, obwohl es bei unserem großen demokratischen Verein in vielen Fragen auch verschiedene Positionen gibt. Aber wir sind auch auf Friedensdemos präsent oder bei Bündnissen gegen soziale Ausgrenzung. Und wenn in irgendeinem Krankenhaus mal wieder die Bundeswehr aufläuft, um für Kriegstüchtigkeit zu werben, versuchen wir, vorne dran zu stehen und zu protestieren.

Wir waren auch dabei, als es um Solidarität mit den Streikenden bei der Charité und bei Vivantes ging. Und wir haben auch Veranstaltungen mit „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ gemacht. Weil es auch für uns immer eine zentrale Frage ist, wie man diese Kämpfe verbinden kann.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Kurz notiert

Neue Studie zum Wohnungsmangel

Rainer Balcerowiak

Eine Mitte Januar vom „Verbändebündnis Soziales Wohnen“ veröffentlichte umfangreiche Studie des Pestel-Instituts kommt zu dem Ergebnis, dass in Deutschland aktuell insgesamt 1,4 Millionen Wohnungen fehlen, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Zentraler Faktor sei dabei die manifeste Wohnungslosigkeit, die eben nicht nur die „sichtbaren“ Obdachlosen umfasst, sondern auch jene rund eine Million Menschen, die ohne reguläres Mietverhältnis behördlich oder informell untergebracht sind, darunter rund 150.000 Kinder und Jugendliche. Weitere Faktoren für den tatsächlichen Wohnungsmangel sind Überbelegung und Armutsgefährdung durch einen extrem hohen Anteil der Mietkosten am verfügbaren Einkommen. Besonders davon betroffen – und das mit steigender Tendenz – sind ältere Menschen mit niedrigen Renten und junge Erwachsene in der Ausbildung.

In Berlin ist die Situation besonders prekär. Um den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis 2035 einigermmaßen zu decken, müssten pro Jahr 12.800 neue Wohnungen in diesem Segment entstehen. Auch weil bis 2035 bis zu 50.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. 2025 entstanden in der Hauptstadt aber lediglich 5.135 neue gebundene Wohnungen, und für die kommenden Jahre sieht es nicht besser aus.

Die Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“ im Internet:
www.bauen-und-wohnen-in-deutschland.de



Foto: Matthias Coers



Foto: Kiezprojekt

Brandbrief an „Deutsche Wohnen“

Rainer Balcerowiak

Die Mieterinitiative Mariendorf-Ost (MiMo) hat einen Brandbrief an die „Deutsche Wohnen“ übergeben. Die Initiative, die rund 300 Haushalte in der Britzer Straße vertritt, macht damit öffentlich, was viele Bewohner/innen seit Jahren belastet: gravierende, teils gesundheitsgefährdende Mängel in Wohnungen, Kellern, Treppenhäusern und Außenanlagen – bei gleichzeitigen Mieterhöhungen durch die Deutsche Wohnen.

„Seit Jahren habe ich Schimmel in der Wohnung und im Winter fällt die Heizung aus. Ich habe mich immer wieder bei der Deutschen Wohnen gemeldet – ohne jede Reaktion“, so Anna Lehmann, Mieterin in der Britzer Straße.

Zu den häufigsten Problemen gehören Ausfälle von Heizung und Warmwasser, teilweise über Wochen und Monate hinweg. Ferner Feuchtigkeit, Schimmel sowie undichte Dächer, Fenster und Türen bis hin zu Überschwemmungen im Keller und in den Tiefgaragen. Dazu kommen strukturelle Schäden, wie Risse an Wänden und Fassaden.

Obwohl die Probleme seit Jahren bekannt sind, bleiben Reaktionen der Hausverwaltung selten oder unzureichend. Die Mieter/innen fordern daher u. a. die unverzügliche und fachgerechte Beseitigung aller Mängel und erreichbare Ansprechpersonen vor Ort und wollen sich gegen jegliche Umlage der Sanierungskosten auf die Mietparteien wehren. „Die Deutsche Wohnen muss endlich handeln und unsere Wohnungen instandhalten, statt die Miete zu erhöhen“, so Klara Siebert, Sprecherin der MiMo.

Kontakt: info@mimo-initiative.de



Foto: Peter Homann

Mietendemonstration vor der Wahl im September

Andreas Hüttner

Eines der großen Themen in diesem Wahljahr, wenn nicht das größte, wird die anhaltende Wohnungsnot sein. Alle Parteien werden dabei mit ihren Konzepten um Wählerstimmen konkurrieren. Allerdings konnte oder wollte keine der bisherigen Landesregierungen der sich seit zwei Jahrzehnten zuspitzenden Wohnungskrise etwas Nachhaltiges entgegensetzen. Mieterorganisationen und -initiativen konnten individuelle und partikuläre Erfolge erzielen, eine grundsätzliche Änderung der Wohnungspolitik ist ihnen bisher nicht gelungen.

Weiterer politischer Druck ist also dringend notwendig. Das „Bündnis gegen Verdrängung und Mietsinn“ ruft deshalb zu einer mietenpolitischen Großdemonstration am 5. September 2026, zwei Wochen vor dem Wahltag, auf. Das Motto der Demonstration lautet „Runter mit der Miete! Her mit den Wohnungen!“ Ein Bündnissprecher erklärt: „Damit wollen wir alle Mieter/innen ansprechen, die unter den hohen Mieten leiden, Angst vor der nächsten Mieterhöhung haben oder eine bezahlbare Wohnung suchen. Bringt eure Familie, Nachbarin, Freunde und Kolleg/innen mit!“

Das Bündnis wurde 2018 gegründet, und hat seitdem mehrere Demonstrationen mit teilweise zehntausenden Teilnehmer/innen durchgeführt. Es nimmt auch an der stadtpolitischen Konferenz der Berliner MieterGemeinschaft im April teil. Die BMG unterstützt die Demonstration und lädt ihre Mitglieder zur gemeinsamen Teilnahme ein.

mietenwahnsinn.info

AUFTAKTTREFFEN DER BEZIRKSGRUPPE MARZAHN

Die Marzahner Delegierten der Berliner MieterGemeinschaft laden für Montag, den 16. Februar 2026, um 19 Uhr zu einem Auftakttreffen zur Gründung einer Bezirksgruppe ein. Das Treffen findet in den Räumen der „Lebensnähe gGmbH“ in Alt-Marzahn 30a, 12685 Berlin-Marzahn, statt. Ziel des Treffens ist es, mietenpolitische Handlungsfelder zu identifizieren und Aktionen zu besprechen. Darüber hinaus soll für 2026 wieder eine große, öffentlichkeitswirksame Veranstaltung geplant werden.

Bereits 2025 haben die Marzahner Delegierten in Zusammenarbeit mit dem *MieterEcho* eine gut besuchte Veranstaltung unter dem Titel „Marzahn – Von der Utopie zur Wirklichkeit“ mit hochkarätigen Podiumsgästen durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen, neben den Marzahner Delegierten Gisela Höbbel und Julia Scharf, der „Architekt Marzahns“ Wolf R. Eisentraut, die Bundestagsabgeordnete Katalin Gennburg (Linke) und die Architekturstorikerin Simone Hain teil.

Die Veranstaltung fand im Rahmen der Reihe *MieterEcho* im Kiez statt und begleitete die Septemberausgabe mit dem Titelthema Marzahn, das ebenfalls in Zusammenarbeit mit den Delegierten erstellt wurde. Ein Video der Veranstaltung und das *MieterEcho* zu Marzahn sind unter folgenden Links zu finden:



kurzlinks.de/marzahn2025



kurzlinks.de/marzahn

TAGESORDNUNG DES AUFTAKTTREFFENS:

1. Begrüßung, Vorstellungsrunde
2. Festlegungen zum Protokoll
3. Informationen zur BMG e.V.
4. Vorhaben, Themen, Pläne
5. Festlegungen zum Rhythmus der Treffen
6. Berichte, Termine, Sonstiges

TERMIN UND ORT DES AUFTAKTTREFFENS:

Montag, 16. Februar 2026, 19 Uhr
Lebensnähe gGmbH
Alt-Marzahn 30a
12685 Berlin-Marzahn

Immobilienhaie aus dem Steuerparadies

Wenig Unterstützung für Preig-Mieter/innen durch die Politik.

Von Peter Nowak

Im MieterEcho Nr. 446 wurde unter der Überschrift „Preig AG auf Einkaufstour“ erstmals über die Aktivitäten der Plutos Real Estate Investment Group AG berichtet, einem neuen Akteur auf dem Berliner Immobilienmarkt. Der Berichterstattung über die bis dahin weitgehend unbekannte Preig AG folgten zwei parlamentarische Anfragen im Berliner Abgeordnetenhaus. Im Januar 2025 stellte Niklas Schenker, der wohnungspolitische Sprecher der Linken im Berliner Abgeordnetenhaus, 11 Fragen zum Agieren der Preig AG an die Berliner Senatskanzlei.

Die Antworten machen vor allem deutlich, wie wenig Regulierung es im Bereich der Immobilienwirtschaft gibt. Schon bei der Frage nach der Anzahl der Wohneinheiten und Häuser im Besitz der Preig AG kam die fast schon obligatorische Antwort: „Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.“ Auch auf Schenkers Frage nach dem Geschäftsgebaren der Preig AG, bei der er sich auf Medienberichte stützte, lautete die Antwort: „Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.“

Konkret fragte Schenker nach der Verdrängung von Altmietern/innen und Gewerbetreibenden. Ferner verwies Schenker darauf, dass mehrere Preig-Häuser im „Steuerparadies“ Zossen gelistet sind. Wegen der niedrigen Gewerbesteuer ist dieses brandenburgische Städtchen ein Eldorado für die Immobilienbranche und ihre Briefkastenfirmen. Auch die „Java Vermögensverwaltung Zossen“ hat dort eine Adresse in ihrem Firmendiagramm. Nachzulesen bei www.northdata.com, ist ein ganzes Firmengeflecht um die Preig AG zu erkennen, darunter ist auch die JaVa LOT1 GmbH & Co. KG. Sie ist für das im Besitz der Preig AG befindliche Gebäude Lottumstraße 1 in Berlin-Pankow zuständig. Auf der Eingangstür finden sich die Namen von zahlreichen Briefkastenfirmen, darunter der Europäischen Cooperationssekt e.V. und der Holistic of mother earth SCE mbH.

Leerstand und dubiose Pläne

Über die weiteren Pläne rund um das Gebäude bestehen Unklarheiten. Aus der Antwort auf eine Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger (Grüne) geht hervor, dass von der Preig AG kein Antrag auf eine Baugenehmigung zu dem Haus gestellt wurde. Allerdings sieht die Architektenplanung zu dem Gebäude vor, dass das Dach ausgebaut und mit den darunter liegenden Wohnungen zusammengelegt werden soll. Für eine solche Planung wäre eine Baugenehmigung erforderlich. Auf der Homepage der Preig AG heißt es, dass für das Gebäude umfangreiche Modernisierungen vorgesehen sind.

Mittlerweile häufen sich die Leerstandsmeldungen, wie Schmidberger aus der Antwort auf ihre Anfrage vom Juni 2025 erfuhr. „Das Bezirksamt Pankow (Wohnungsamt) hat Kenntnis



Viele offene Fragen rund um das Haus Lottumstraße 1 in Pankow.

Foto: Matthias Coers

davon, dass sechs von acht Wohnungen leerstehen. Der Leerstand ist in Teilen seit Oktober 2024 bekannt“, heißt es da in Bezug auf die Lottumstraße 1. Nach den vorliegenden Informationen wurden im Januar 2024 Sanierungsarbeiten begonnen, aber nicht beendet. Seit ca. August 2024 ruhen die Bauarbeiten. Aktuell werden Amtsverfahren zu den Leerstandsmeldungen geführt, die aber noch nicht abgeschlossen sind. Wieso die Bauarbeiten seit so langer Zeit unterbrochen sind und warum das Haus seit mehr als 15 Monaten leersteht, ist unbekannt. Auch wie lange die Untersuchungen des Bezirksamtes dazu noch dauern, bleibt offen.

Die Antworten auf die Anfragen machen deutlich, dass Mieter/innen auch in diesem Fall wenig Unterstützung von der Politik zu erwarten haben. In den Antworten auf die Anfrage von Schenker zieht sich der Senat fast immer darauf zurück, dass er zu den angesprochenen Fragen nichts weiß, richtiger wäre, dass er nichts wissen will. Auch die Untersuchungen zu den Leerstandsmeldungen in der Lottumstraße 1 laufen im Schnecken-tempo. Schmidberger rät den Mieter/innen, einer Mieterorganisation wie der Berliner Mietergemeinschaft beizutreten. Denn sie müssen sich schon selber organisieren, auf die Politik können sie sich nicht verlassen.

Preig-Mieter-Vernetzung: preig-mieter-vernetzung@mailbox.org
@preig-vernetzung.bsky.social

Empörung im Rollbergviertel

Mieter/innen wehren sich gegen das Geschäftsgebaren der landeseigenen „Stadt und Land“. **Von Tom Küstner**

Knapp vierzig Bewohner/innen der Rollbergsiedlung versammelten sich Anfang Dezember im Neuköllner „Kiezanker“. Zuvor hatten Aktive mit Haustürbesuchen in der ganzen Siedlung dazu eingeladen, sich zu treffen, um sich über deutlich höhere Heizungs- und Nebenkostenabrechnungen auszutauschen. Davon fühlten sich offenbar viele angesprochen.

Die Rollbergsiedlung befindet sich im Norden Neuköllns zwischen Hermannstraße und Karl-Marx-Straße. Prägend sind fünf große, im Block angeordnete Ringbauten mit begrünten Innenhöfen. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ ist hier mit großem Abstand die größte Vermieterin.

Bereits im Herbst gab es Proteste in der Siedlung. Bei einer Kundgebung am 9. Oktober hatten sich zirka 60 Nachbar/innen versammelt und vor einem Büro der Stadt und Land 800 Unterschriften mit einem Forderungskatalog übergeben. Darin fordern sie eine bessere Erreichbarkeit des Kundenservices, verlässlichere Kommunikation sowie schnellere Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Bei vielen Anwohner/innen zeigt sich im Gespräch eine Mischung aus Wehmut und Empörung. Mehrere Mieter/innen sagen, dass der Service der Stadt und Land früher viel besser gewesen sei, und sie hier sehr gerne gelebt hätten. In einem Büro direkt in der Siedlung gab es Sprechstunden, bei denen man Anliegen vortragen konnte. Das habe sich mit der Corona-Pandemie jedoch geändert. Das Service-Büro wurde geschlossen und auch nach der Pandemie nicht wieder eröffnet.

Nun soll man alles schriftlich schicken oder eine zentrale Hotline kontaktieren, was für viele eine zusätzliche Barriere bedeutet. Und bei der Hotline würden sich die Mitarbeiter/innen mit den Gegebenheiten vor Ort oftmals gar nicht auskennen. Angezeigte Mängel werden nicht weiterbearbeitet und Beschwerden versanden in einem nicht zu durchschauenden Labyrinth.

Enorme Nachzahlungen, keine Reparaturen

Die Mängelliste ist lang. Schimmel in der Wohnung, Wassereintrich durch die Wände, undichte Fenster, kaputte Aufzüge, defekte Türklingeln, dreckige Treppenhäuser, Befall mit Ungeziefer u. a. m. Eindeutig unhaltbare und teilweise gesundheitsgefährdende Zustände. Eine Mieterin berichtet, dass sie zwei Monate kein Warmwasser in der Wohnung hatte. Und für Bewohner/innen mit körperlichen Einschränkungen bedeuteten die Fahrstuhlaustritte, dass sie ihre Wohnungen gar nicht mehr verlassen können. Dass solch eklatante Missstände ausgerech-

„Eine Wohnungsbaugesellschaft der Stadt sollte sich nicht die schlechten Geschäftspraktiken von privaten Heuschrecken zum Vorbild nehmen.“

(Mieter aus dem Rollbergviertel.)

Foto: Matthias Coers

net bei kommunalen Vermietern vorkommen, löst bei den Anwohner/innen Ärger und Frustration aus. Ein Mieter sagt dazu: „Eine Wohnungsbaugesellschaft der Stadt sollte sich nicht die schlechten Geschäftspraktiken von privaten Heuschrecken zum Vorbild nehmen.“

Die Reaktionen der Stadt und Land konnten die Wut der Mieter/innen bisher wenig besänftigen. In einer Pressemitteilung beteuert das Wohnungsbauunternehmen, die Kritik ernst zu nehmen, und verspricht Verbesserungen. Für einen Mieter sind das jedoch nur Wortblasen: „Wir brauchen keine Lippenbekenntnisse. Wir brauchen wieder feste Ansprechpartner vor Ort und wollen, dass die Reparaturen schnell gemacht werden.“

Bei der Versammlung im Dezember ging es vor allem um die geforderten Nachzahlungen von bis zu 3.500 Euro. In kleinen Gruppen wurde nach Gemeinsamkeiten und Fehlern bei den Abrechnungen gesucht und die Forderung nach Belegeinsicht formuliert.

Im Januar 2026 trafen sich die Mieter/innen erneut, um die nächsten Schritte zu besprechen. Da war einigen Haushalten bereits die nächste Hiobsbotschaft in den Briefkasten geflattert. Sie wurden darüber informiert, dass es durch Lüftungsschächte mit brüchigen Platten zum Austritt von Asbest-Partikeln kommen kann und ggf. umfangreichere Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Das sorgt für Entsetzen und Wut. Niemand will glauben, dass dies bei über 50 Jahre alten Gebäuden erst jetzt aufgefallen sein soll. Die Stadt und Land muss sich jedenfalls darauf einstellen, dass sie diesen Protest nicht einfach aussitzen oder mit freundlichen Worten einhegen kann. Die Mieter/innen wollen endlich auch Taten sehen.

Ohne Deckeln und Bauen geht es nicht

Leerstandsbekämpfung ist nötig, verspricht aber nur wenig Entlastung für den Wohnungsmarkt. **Von Philipp Möller**

40.700 Wohnungen standen 2022 laut Zensus in Berlin leer. Diese Zahl weckt bei vielen die Hoffnung, den angespannten Wohnungsmarkt durch eine schnelle Aktivierung von Leerständen spürbar entlasten zu können. Ein genauerer Blick relativiert diese Erwartung jedoch deutlich. Mehr als die Hälfte der Wohnungen stehen kürzer als sechs Monate leer. Nur etwa 12.000 Wohnungen sind seit mehr als 12 Monaten leer und können damit als dauerhafter Leerstand gelten. Allerdings sollte laut Zensus wiederum ein Drittel dieser Wohnungen innerhalb der kommenden drei Monate wieder verfügbar sein. In fast 5.000 der dauerhaft leerstehenden Wohnungen fanden zudem laufende oder geplante Baumaßnahmen statt. Am Ende bleiben lediglich rund 3.000 Wohnungen, die möglicherweise aus spekulativen Gründen leerstehen und deren Belebung tatsächlich einen entlastenden Effekt hätte.

Zwar sind die Zahlen des Zensus mit Vorsicht zu genießen. Angaben zu Dauer und Gründen des Leerstands beruhen auf Selbstauskünften der Eigentümer, die nicht immer ein Interesse an vollständiger Transparenz haben. Dennoch sprechen die hohen und weiter steigenden Angebotsmieten gegen einen großen Umfang spekulativen Wohnungsleerstands. Für Eigentümer ist es daher in der Regel sehr profitabel, Wohnungen zügig wieder zu vermieten. Bestehende Regulierungen wie die Mietpreisbremse werden vielfach ignoriert, befristete Mietverträge nehmen zu, um hohe Marktmieten regelmäßig neu durchsetzen zu können. Die Machtfülle der Vermieter speist sich aus dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. In der Wohnungswirtschaft gilt eine Leerstandsquote von mindestens 3% als notwendige Fluktuationsreserve. In Berlin lag sie laut Zensus jedoch nur bei rund 1,97%.

Schädliche Anreize, mangelnde Kontrollen

Auch wenn spekulativer Leerstand kein zentrales Problem des Berliner Wohnungsmarkts darstellt, gibt es aus Verwertungsperspektive dennoch Anreize, Wohnungen leerstehen zu lassen. Besonders nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen lassen sich höhere Verkaufspreise erzielen, wenn keine Mieter/innen in den Wohnungen leben. Potenzielle Selbstnutzer/innen vermeiden so langwierige Auseinandersetzungen um Eigenbedarf, während Kapitalanleger/innen bei Neuvermietung direkt die aktuellen Marktmieten realisieren können. Ein weiterer Grund für Leerstand ist der geplante Abriss bezahlbarer Wohnungen zugunsten hochpreisigen Neubaus.

Nach dem Zweckentfremdungsverbot müssen Leerstände von mehr als drei Monaten behördlich genehmigt werden. Eigentümer sind verpflichtet nachzuweisen, dass Umbau-, In-



Foto: Matthias Coers

Der letzte macht das Licht aus. 2025 standen in Berlin rund 1,7 Millionen qm Bürofläche leer.

standsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen eine Nutzung vorübergehend unmöglich machen. In der Praxis versuchen manche Eigentümer jedoch, die Behörden zu umgehen. Regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen scheitern zudem oft am Personalmangel. Dennoch leiteten die Bezirke zwischen 2018 und 2024 mehr als 21.000 Verfahren wegen Wohnungsleerstands ein.

Anders stellt sich die Lage bei Gewerbeimmobilien dar. 2025 standen in Berlin rund 1,7 Millionen qm Bürofläche leer – ein Anstieg von 2,3% gegenüber dem Vorjahr. Der Umbau zu Wohnraum scheitert bislang an einer Kombination aus restriktivem Baurecht, hohen technischen Anforderungen, fehlender Förderung und einer Eigentumslogik, die Leerstand oft profitabler erscheinen lässt, als eine sozial orientierte Umnutzung. Viele dieser Immobilien sind Teil internationaler Investmentportfolios und bilanziell längst abgeschrieben.

Hohe bauliche Anforderungen und Lärmschutzaufgaben verteuern den Umbau erheblich, teilweise über das Niveau eines Neubaus hinaus. Gleichzeitig fehlen Förderprogramme, die eine soziale Mietenbegrenzung sichern. So verzichtet das geplante Bundesförderprogramm für den Umbau von Gewerbe zu Wohnraum auf Mietobergrenzen, da hierfür laut Bundesregierung „keine verfassungsrechtliche Kompetenz“ bestehe. Obwohl Millionen bezahlbare Wohnungen fehlen, bleibt das riesige Potential des Umbaus von leerstehenden Gewerbeflächen daher ungenutzt.



Umwandlung von Mietwohnungen

Mieter/innen fragen – wir antworten:

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ich habe gehört, dass der Berliner Senat eine Umwandlungsverordnung erlassen hat. Worum handelt es sich hierbei und was bedeutet das für mich als Mieter?

Der § 250 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Juni 2021 eingeführt. Er regelt ein befristetes Umwandlungsverbot für Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, um Mieter/innen vor Verdrängung zu schützen. Das Land Berlin hatte in Umsetzung der Regelung des § 250 BauGB mit der Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (in Kraft seit 7. Oktober 2021) Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Über diese Bestimmung wurde ein bis Ende 2025 geltender Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Bestandsgebäuden eingeführt.

In Anbetracht der anhaltenden Wohnraumknappheit wurde auf Bundesebene die Anwendbarkeit des § 250 BauGB um fünf Jahre verlängert. Somit konnte auf Landesebene rechtzeitig vor dem Auslaufen eine neue Umwandlungsverordnung erlassen werden. Die Verordnung ist am 1. Januar 2026 in Kraft getreten und gilt fünf Jahre bis Ende 2030.

Inhaltlich regelt die Verordnung, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen grundsätzlich verboten ist. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter/innen veräußert werden soll,
- auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist,
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.



Rechtsanwältin Franziska Dams

ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Sie berät in unseren Beratungsstellen Kreuzberg, Möckernstraße 92 und Adalbertstraße 95 A.

Foto: Matthias Coers



Auch wenn ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, bleibt ihr Mietvertrag weiterhin gültig!

Meine Nachbarin hat mir erzählt, dass es mehrere Bestimmungen zur Umwandlung gibt. Wo finde ich diese und was unterscheidet die Regelungen?

Regelungen zum Umwandlungsverbot finden sich in § 172 BauGB und § 250 BauGB. Letztere hat Vorrang und verdrängt bis zum 31. Dezember 2030 die Anwendung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB. Für die Anwendbarkeit des § 250 BauGB kommt es darauf an, ob der Eingang des Antrags auf Anlegung von Wohnungsgrundbüchern ab dem 7. Oktober 2021 beim Grundbuchamt erfolgte. Inhaltlich regelt der § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB, dass eine Genehmigung zur Umwandlung dann zu erteilen ist, wenn dem Eigentümer ein Verzicht auf die Umwandlung auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Das Absehen von einer Umwandlung soll unzumutbar sein, wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können. Darüber hinaus ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum/Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll (§ 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB),
- das Wohnungseigentum/Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll (§ 172 Abs. 4 Nr. 3 BauGB),
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum/Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB),
- das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung auf Begründung von Wohnungseigentum/Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (§ 172 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) oder
- (häufigster Fall!) der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

Ich wohne in einem Haus mit sechs Wohnungen. Gilt hier das Umwandlungsverbot und wenn ja, wie lange?

Ja, das Umwandlungsverbot greift in Ihrem Fall, da es sich um ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen handelt. Das heißt, bis Ende 2030 kann nur dann umgewandelt werden, wenn einer der in § 250 Abs. 3 BauGB geregelten Tatbestände vorliegt.

Ich wohne im Milieuschutzgebiet, was gilt dort?

Auch hier gilt das Umwandlungsverbot, denn § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt für Umwandlungen seit dem 7. Oktober 2021 in Milieuschutzgebieten grundsätzlich nicht mehr, da die Regelung

des § 250 BauGB vorrangig ist. Nur wenn das Wohngebäude weniger als sechs Wohnungen aufweist, wird die Regelung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB weiterhin angewendet.

Warum sind Vermieter überhaupt an einer Umwandlung interessiert? Die Miete kann deswegen doch nicht erhöht werden, oder doch?

Das ist richtig, die Mieterhöhungsmöglichkeiten unterscheiden sich bei Eigentumswohnungen nicht von „normalen“ Mietwohnungen. Allerdings lassen sich beim Einzelverkauf von umgewandelten Wohnungen deutlich höhere Renditen erzielen als beim Verkauf des gesamten Hauses. Das Interesse an einer Umwandlung resultiert also vor allem aus der Profitmaximierung beim anschließenden Verkauf.

Gibt es Nachteile für mich, wenn meine Wohnung umgewandelt wird und ich dann in einer Eigentumswohnung wohne?

Wichtig ist, dass Ihr Mietvertrag weiterhin gültig bleibt. Hier muss nichts geändert und/oder ergänzt werden. Die Miete darf auch nicht einfach aufgrund der Umwandlung erhöht werden. Lassen Sie sich also keinesfalls darauf ein, einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder Änderungen zu vereinbaren.

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Kappungsgrenzen u. ä. Die Umwandlung und ein etwaiger anschließender Verkauf rechtfertigen auch keine Kündigung des Mietverhältnisses. Allerdings besteht bei umgewandelten Wohnungen grundsätzlich ein erhöhtes Kündigungsrisiko wegen Eigenbedarfs. Soll die Wohnung nach der Umwandlung verkauft werden, müssen Sie zudem mit Besichtigungswünschen von potentiellen Käufer/innen und Makler/innen rechnen.

Meine Wohnung ist schon umgewandelt und soll verkauft werden. Bin ich verpflichtet, Besichtigungen zuzulassen, und wie viele pro Woche? Kann ich mitbestimmen, wie viele Leute auf einmal kommen dürfen?

Kurz gesagt: Ja, Besichtigungen müssen Sie grundsätzlich erlauben – aber nur in einem zumutbaren Rahmen. Es gibt keine feste gesetzliche Zahl, wie viele Besichtigungen wöchentlich ermöglicht werden müssen. Als Orientierung gilt:

1–2 Termine pro Woche, jeweils maximal 1–2 Stunden.

Nicht täglich, nicht an Sonn- und Feiertagen.

„Massenbesichtigungen“ müssen Sie nicht zulassen. Gleiches gilt für offene Termine ohne vorherige Anmeldung. Eine Wohnungsbesichtigung muss der Vermieter mindestens 24 Stunden vorher anmelden. Der Vermieter kann Ihnen keine Termine diktieren, vielmehr muss er auf Sie als Mieter Rücksicht nehmen. Passen Ihnen Terminvorschläge nicht, dürfen Sie selbstverständlich ablehnen. Denken Sie aber gleichzeitig daran, Alternativtermine anzubieten. Das Anfertigen von Fotos während der Besichtigung dürfen Sie verweigern. Sie können verlangen, dass sich die Besichtigenden vor dem Betreten Ihrer Wohnung ausweisen. Sie dürfen auch entscheiden, ob sich die Leute frei in Ihrer Wohnung bewegen können oder ob Sie die Besichtigung zimmerweise begleiten.

In unserem Haus wird gemunkelt, dass unsere Wohnungen umgewandelt werden sollen. Wie finde ich heraus, ob das stimmt?

Hier hilft der Weg zum Grundbuchamt. Dieses befindet sich beim Amtsgericht. Die Einsicht ist bei jedem Berliner Grundbuchamt möglich und muss nicht zwingend beim Grundbuchamt des Gerichtsbezirks, in dem Ihre Wohnung liegt, erfolgen. Dort können Sie unter Vorlage Ihres Mietvertrags erfahren, ob entsprechende Anträge für Ihr Mietobjekt vorliegen.

Die Grundbuchämter sind in Berlin auf acht Gerichtsstandorte konzentriert.

Die Einsicht ist in jedem Berliner Grundbuchamt möglich.

Amtsgericht Charlottenburg

Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin

Amtsgericht Köpenick

Mandrellaplatz 6, 12555 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin

Amtsgericht Mitte

Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Amtsgericht Neukölln

Karl-Marx-Straße 77-79, 12043 Berlin

Amtsgericht Schöneberg

Grunewaldstraße 66-67, 10823 Berlin

Amtsgericht Schöneberg II

Ringstraße 9, 12203 Berlin

Amtsgericht Spandau

Altstädter Ring 7, 13597 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg

Möckernstraße 130, 10963 Berlin

Detaillierte Informationen zur Einsichtnahme ins Grundbuch finden Sie unter: service.berlin.de/dienstleistung/326740

Unser Haus soll umgewandelt werden. Allerdings gibt es bei uns tatsächlich noch Wohnungen ohne Bad und WC mit Außentoilette auf der Etage. Geht das dann überhaupt?

Voraussetzung für die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ohne diese Bescheinigung ist eine Umwandlung nicht erlaubt. Die Bescheinigung wird nur erteilt, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist. Das heißt: Alle wesentlichen Räume – dazu zählen auch Küche, Bad und Toilette – müssen in der Wohnung liegen. Die Wohnung muss zudem gegenüber Gemeinschaftsräumen und anderen Wohnungen räumlich abgeschlossen sein. Wohnungen mit Außentoilette wie bei Ihnen gelten daher nicht als abgeschlossen. Eine Umwandlung kann daher selbst bei Vorlage der übrigen derzeit erforderlichen Voraussetzungen nicht erfolgen.

Unser Vermieter hat uns gefragt, ob wir unsere Wohnung kaufen würden, wenn sie umgewandelt wird. Ich würde gerne, aber derzeit fehlen mir die finanziellen Mittel. Das habe ich dem Vermieter auch so gesagt. Muss er mir die Wohnung dennoch anbieten, wenn umgewandelt wurde, oder habe ich durch meine Mitteilung schon auf mein Vorkaufsrecht verzichtet?

Nein, das sogenannte Vorkaufsrecht kommt erst zum Tragen, wenn Ihre Mietwohnung nach Beginn des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird und dann an eine dritte Person verkauft werden soll. Erst dann steht Ihnen als Mieterin das gesetzliche Vorkaufsrecht zu (§ 577 BGB). Das heißt, Sie haben dann die Möglichkeit, die Wohnung zu exakt denselben Konditionen zu kaufen, die mit dem Käufer vereinbart wurden. Praktisch läuft dies wie folgt ab: Ihr Vermieter schließt einen Kaufvertrag mit jemand anderem. Anschließend bekom-

men Sie den Vertrag von einem Notar/einer Notarin vollständig zugeschickt. Ab Zugang haben Sie dann zwei Monate Zeit, sich zu entscheiden, ob Sie das Vorkaufsrecht ausüben oder nicht.

Wenn meine Wohnung umgewandelt wurde, muss ich dann mit einer Kündigung rechnen?

Die Umwandlung selbst eröffnet nicht die Möglichkeit einer Kündigung. Allerdings besteht die Gefahr, dass bei einer Umwandlung und dem anschließenden Verkauf der Wohnung an Einzelpersonen diese wegen Eigenbedarfs kündigen, weil sie entweder selbst dort einziehen oder die Wohnung z. B. anderen Familienmitgliedern überlassen wollen. Wichtig zu wissen ist, dass berlinweit eine 10-jährige Kündigungssperrfrist für den Fall der Umwandlung und des erstmaligen Verkaufs gilt. Das heißt, erst nach Ablauf von 10 Jahren kann Ihr (neuer) Vermieter erstmals wegen Eigenbedarfs kündigen. Haben Sie von Ihrem Vermieter eine Eigenbedarfskündigung erhalten, kommen Sie damit unbedingt zu uns in die Beratung.

Wie sieht es mit Eigenbedarfskündigungen in Milieuschutzgebieten aus? Ich habe gehört, dass dies dort grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Das stimmt leider nicht. Generell gilt in ganz Berlin die Kündigungssperrfristverordnung, die eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erst zehn Jahre nach Umwandlung und Verkauf ermöglicht. In Milieuschutzgebieten gilt eine verkürzte Kündigungssperrfrist von fünf Jahren.

Grund hierfür ist, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dort grundsätzlich nur mit Genehmigung des Bezirksamts erlaubt ist. Eigentlich sollen solche Umwandlungen in Milieuschutzgebieten also vermieden werden. Das Bezirksamt muss die Umwandlung jedoch u. a. genehmigen, wenn sich der Vermieter verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die jeweiligen Mieter/innen zu verkaufen.

In diesen sieben Jahren sind die Mieter vollständig vor Verkäufen an Dritte und damit auch vor Eigenbedarfskündigungen geschützt. Kauft der Mieter in dieser Zeit nicht und wird die Wohnung nach Ablauf der sieben Jahre an einen Dritten verkauft, greift zusätzlich eine fünfjährige Kündigungssperrfrist. Der neue Eigentümer darf dann weitere fünf Jahre nicht wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Unterm Strich sind Mieter/innen in Milieuschutzgebieten mindestens sieben Jahre, und bei anschließendem Verkauf an Dritte insgesamt sogar zwölf Jahre, vor solchen Eigenbedarfskündigungen geschützt.

Ich habe jetzt erst durch Zufall herausgefunden, dass ich in einer umgewandelten Wohnung (Eigentumswohnung) wohne. Ich wohne dort schon seit sechs Jahren. Was passiert, wenn ich wegen Eigenbedarfs gekündigt werde? Was gelten dann für Fristen?

Die verlängerte Sperrfrist von zehn bzw. zwölf Jahren gilt nur für die Mieter/innen, die zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits in der Wohnung vertragsgemäß wohnen. Die Kündigungssperre gilt nicht nur für den ersten Erwerber, sondern auch für jeden weiteren. Die Kündigungssperrfrist beginnt, wenn die Eigentumswohnung nach Umwandlung erstmals veräußert wird und der erste Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Die gegen den ersten Erwerber bereits verstrichene Frist wird den späteren Erwerbern angerechnet.

In Ihrem Fall greift leider keine Kündigungssperrfrist, sondern nur die allgemeine gesetzliche Kündigungsfrist des § 573 c Abs.1 BGB. Danach verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Bei Ihrer Mietzeit von sechs Jahren beträgt die Kündigungsfrist daher sechs Monate.

Recht und Rechtsprechung

AG Schöneberg
Urteil vom 25. Juli 2025, AZ: 5 C 5066/24

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hagen Richter

1. Begründet ein Vermieter seine Kündigung wegen angeblichen Eigenbedarfs damit, dass er aus gesundheitlichen Gründen aus seiner bisherigen, im vierten Obergeschoss gelegenen Wohnung in die gekündigte Wohnung im ersten Obergeschoss umziehen muss, und legt er lediglich ein ärztliches Zeugnis vor, welches aus der Zeit vor Vermietung der gekündigten Wohnung stammt und dieselben Erkrankungen nennt, auf die er sich in seiner Kündigung bezieht, so muss er darlegen und beweisen, dass sich sein Gesundheitszustand seit Mietvertragsabschluss erheblich verändert hat.

2. Begründet der Vermieter seinen Eigenbedarf zusätzlich damit, dass er mit seinem in Hamburg lebenden Ehemann perspektivisch zusammenleben möchte und dafür die gekündigte Wohnung mit der Nachbarwohnung zusammenlegen will, handelt es sich insoweit um eine unzulässige Vorratskündigung, wenn die Eheleute noch gar keine konkreten Pläne für Umbau und gemeinsame Nutzung der Wohnung darlegen können.

Der Eigentümer einer Immobilie in Hamburg, einer Wohnung in der Fritz-Reuter-Straße sowie zweier nebeneinander liegender Wohnungen im ersten Obergeschoss im Dahlemer Weg vermietete im Juli 2022 ein möbliertes Zimmer der einen 2-Zimmer-Wohnung im Dahlemer Weg. Das zweite Zimmer hatte er Anfang Oktober 2023 bis Ende 2024 einem weiteren Mieter überlassen. Er selbst bewohnte die im vierten Obergeschoss liegende Wohnung in der Fritz-Reuter-Straße. Nachdem er dem Mieter des möblierten Zimmers zunächst im September 2023 wegen einer angeblichen Benutzung des nicht an ihn vermieteten Zimmers gekündigt hatte, kündigte er mit Schreiben vom 25. November 2023 sowie erneut mit Schreiben vom 4. Juni 2024 wegen Eigenbedarfs.

Zur Begründung führte er aus, dass er unter anderem an einer Herzinsuffizienz, einer Niereninsuffizienz und Bluthochdruck leide und nicht länger in der im vierten Obergeschoss liegenden Wohnung leben könne. Als weitere Begründung seines Eigenbedarfs behauptete er, mit seinem bisher in Hamburg (in einer ebenfalls ihm gehörenden Wohnung gegen Mietzahlung) wohnenden Ehemann zusammenziehen zu wollen. Zwischenzeitlich nutze er die Wohnung mit. Er beabsichtige, die von dem Mieter derzeit mitbewohnte Wohnung mit der auf der anderen Seite auf



Eine Eigenbedarfskündigung wegen gesundheitlicher Gründe bedarf zum Nachweis der Erkrankung des Vermieters eines aktuellen ärztlichen Attestes.

gleicher Etage liegenden Wohnung zusammenzulegen, sodass aus zwei Zweizimmerwohnungen eine Vierzimmerwohnung entstünde, in der er und sein Ehemann dann ihren Lebensabend verbringen könnten.

Seine Räumungsklage wurde vom Amtsgericht Schöneberg abgewiesen. Zum Beleg für seine Erkrankung, welche einen Umzug in eine im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung erforderlich machen sollte, hatte er lediglich einen Arztbrief aus dem April 2022 vorgelegt. Aus diesem ging jedoch nur hervor, dass er Medikamente verordnet bekam und ohne weitere Empfehlungen hinsichtlich eingeschränkter Belastbarkeit aus dem Krankenhaus entlassen worden war. Da er erst im Juli 2022 einen Mietvertrag mit dem nun gekündigten Mieter abgeschlossen hatte, reichte dies dem Gericht nicht aus. Der Vermieter hatte lediglich – ohne irgendwelche Belege hierfür vorzulegen – pauschal behauptet, dass sich sein Gesundheitszustand seither verschlechtert habe. Auch der angebliche Plan, mit seinem Ehemann in die gekündigte, mit der Nachbarwohnung zusammengelegte Wohnung einziehen zu wollen, war nach Einschätzung des Gerichts noch nicht hinreichend konkretisiert, um eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen zu können. Der als Zeuge vernommene Ehemann konnte keinen konkreten Zeitplan nennen oder angeben, ob der Vermieter auch in dieser Wohnung künftig Miete von ihm verlangen würde, so wie bisher für die Wohnung in Hamburg. Das Gericht ging daher von einer „Vorratskündigung“ aus, welche nicht zulässig ist.

Nach Auffassung des Gerichts hatte auch die Kündigung vom November 2023 wegen eines angeblichen Vertragsverstosses des Mieters das Mietverhältnis nicht beendet. Zum einen hatte der Vermieter nicht ausreichend darlegen können, dass es einen solchen Verstoß überhaupt gegeben hatte, zum anderen hätte lediglich ein erneuter solcher Verstoß nach einer Abmahnung eine Kündigung rechtfertigen können.

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Das Festhalten des Vermieters an einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann ausnahmsweise nach dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Mieterin nach Erhalt der Kündigung umgehend alles Nötige zum zeitnahen Ausgleich der Mietrückstände unternommen hat und außerdem sicherstellt ist, dass mit erneuten Zahlungsrückständen nicht zu rechnen ist.

Die Mieterin einer Wohnung in Reinickendorf konnte die Mieten für Dezember 2024 sowie Januar und Februar 2025 nicht bezahlen. Sie hatte bereits am 20. Juli 2024 beim zuständigen Bezirksamt die Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung beantragt und alle erforderlichen Unterlagen auch bis Dezember 2024 eingereicht. Einen entsprechenden Bescheid hatte sie jedoch noch nicht erhalten. Nach dem Auszug ihres Sohnes aus der Wohnung musste sie die Wohnkosten alleine aufbringen, was ihr nicht möglich war. Ihre Vermieterin kündigte ihr mit Schreiben vom 12. Februar 2025 wegen der aufgelaufenen Rückstände fristlos und hilfsweise auch ordentlich. Am 1. April 2025 bewilligte ihr sodann das Bezirksamt Reinickendorf die beantragten Leistungen, die Mieterin richtete daraufhin bei ihrer Bank sofort einen Dauerauftrag zur Zahlung der monatlichen Miete an die Vermieterin ein. Außerdem hatte sie ein Darlehen zur Übernahme von Mietrückständen beantragt, mit welchem sie schließlich im Mai 2025 auch die Mietrückstände vollständig ausgleichen konnte. Dennoch verfolgte die Vermieterin ihren Räumungsanspruch weiter.

Das Amtsgericht Wedding wies ihre Klage jedoch ab. Nach Auffassung des Amtsgerichts war die fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ohnehin unwirksam geworden, da die Zahlungsrückstände bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Klage der Vermieterin vollständig ausgeglichen worden waren. Aber auch die ordentlichen Kündigungen hatten das Mietverhältnis nach Ansicht des Amtsgerichts nicht beendet. Denn im konkreten Fall habe das Verhalten der Mieterin nach Ausspruch der Kündigung ihre vorherige Pflichtverletzung „in einem mildernden Licht erscheinen“ lassen, weshalb der Vermieterin die Durchsetzung ihres Räumungsbegehrens nach Treu und Glauben verwehrt sei. Die Mieterin habe sich unmittelbar nach

Erhalt der Kündigung um die Begleichung der Mietrückstände bemüht, und es sei auch gelungen, die Rückstände innerhalb eines kurzen Zeitraums auszugleichen. Hinzu käme, dass das Mietverhältnis schon seit mehr als zwölf Jahren bestand, ohne dass es bis dahin zu Mietrückständen gekommen war. Die Mieterin hatte sich zudem rechtzeitig um die Bewilligung von Leistungen für Unterhalt und Heizung bemüht, lediglich aufgrund der verzögerten Bearbeitung durch das Bezirksamt seien die Leistungen erst im April 2025 bewilligt worden. Ebenfalls zugunsten der Mieterin wertete das Gericht, dass sie einen Dauerauftrag eingerichtet hatte, außerdem auch, dass für sie eine Betreuerin bestellt ist, die Zugriff auf ihr Konto hat. Es bestehe daher auch eine hinreichende Gewähr, dass die Miete zukünftig pünktlich und vollständig entrichtet wird. Das Verhalten der Mieterin lasse daher insgesamt erkennen, dass die Vermieterin künftig nicht noch einmal mit Zahlungsrückständen rechnen müsse.

Anmerkung: Durch die rechtzeitige vollständige Zahlung eines kündigungsrelevanten Mietrückstands nach Erhalt einer entsprechenden Kündigung wird nach dem Gesetz (und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs) nur die fristlose Kündigung unwirksam (dies auch nur, wenn es in den zwei Jahren zuvor nicht schon einmal eine solche Kündigung gab). Dies gilt aber nicht für die regelmäßig gleichzeitig ausgesprochene ordentliche (fristgemäße) Kündigung. Um diese wie hier erfolgreich abwenden zu können, muss man das Gericht davon überzeugen, dass man unverzüglich nach Erhalt der Kündigung alles getan hat, um erneute Zahlungsrückstände zuverlässig zu verhindern. Lassen Sie sich in jedem Fall umgehend in einer unserer Beratungsstellen darüber informieren, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, falls Sie eine solche Kündigung erhalten sollten.

AG Schöneberg
Urteil vom 16. Oktober 2025, AZ: 2 C 316/22

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Orientierungshilfe

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

- 1. Eine Badewanne, die mittels einer Silikonverfugung an die geflieste Wand anschließt, ist nicht „freistehend“. Eine Verfliesen bis zu einer Höhe von 1,60 m ist ausreichend, wenn das Bad mit einer Badewanne und nicht mit einer Dusche ausgestattet ist.**
- 2. Gibt es lediglich in der Küche einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine, liegt das Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar“ vor.**
- 3. Allein der Anschluss eines Hauses an die Fernwärme rechtfertigt nicht die Annahme des Merkmals „moderne Heizanlage“, vielmehr muss gleichzeitig auch der Wärmetauscher erneuert worden sein.**

Ein Vermieter verlangte von seiner Mieterin mit Schreiben vom 27. Juni 2022 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 48,78 Euro ab dem 1. September 2022, welche er mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründete.

Die Mieterin hielt die Mieterhöhung nicht für berechtigt. Das Amtsgericht Schöneberg folgte ihrer Auffassung zu den verschiedenen Merkmalen der Orientierungshilfe teilweise und hielt nur



Die rechtzeitige und vollständige Nachzahlung von Miet-schulden (Schonfristzahlung) macht – wenn der Mieter in den letzten zwei Jahren nicht schon einmal eine fristlose Kündigung auf diesem Wege beseitigt hat – eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam.

eine Mieterhöhung um 25,74 Euro für begründet. Das Badezimmer der Wohnung bewertete das Gericht neutral. Die nicht eingeflieste Wanne sei nicht „freistehend“, da sie mittels einer Sili-konverfugung an die bis ca. 1,60 m Höhe geflieste Wand anschließe. Auch sei die Verfließung bis zu dieser Höhe ausreichend, da man an ein Bad mit Badewanne nicht eine Dusche als Maßstab heranziehen könne. Dagegen bewertete das Gericht die Küche als negativ, weil es in der Wohnung nur einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine gibt, welcher sich in der Küche befindet. Dieser werde naheliegenderweise für eine Waschmaschine genutzt, welche Priorität gegenüber einem Geschirrspüler besitze. Dies sei zwar im Mietspiegel nicht ausdrücklich erwähnt, aber offensichtlich, da der Abwasch schneller und einfacher ohne technische Hilfe zu erledigen ist als die Wäsche. Der Waschmaschine komme daher im täglichen Leben eine höhere Bedeutung zu. In der Merkmalgruppe Gebäude folgte das Gericht nicht der Auffassung des Vermieters, es liege das Merkmal „moderne Heizanlage“ (Einbau ab 2003) vor. Zwar wurde das Haus im Jahr 2009 an die Fernwärme angeschlossen, dies allein reiche jedoch für die Annahme des positiven Merkmals nicht; hierfür müsse vielmehr zu diesem Zeitpunkt auch der Wärmetauscher erneuert worden sein, was der Vermieter nicht dargelegt hatte.



Hat eine Wohnung nur in der Küche einen Geschirrspüler- oder Waschmaschinenanschluss, liegt das wohnwertmindernde Mietspiegelmertal „Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar“ vor.

AG Mitte

Urteil vom 10. April 2025, AZ: 122 C 66/240

Mietminderung wegen Wasserschadens mit Schimmelbildung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hagen Richter

Ein Wasserschaden, der das Wohnzimmer, die Küche und das Bad betrifft und dort zu großflächiger Schimmelbildung führt, kann eine Mietminderung um 80% begründen. Für die nicht nur unerhebliche optische Beeinträchtigung durch einen abgetrockneten Wasserschaden im Wohnzimmer sowie das Fehlen der (mitvermieteten) Küchenspüle kann eine Minderung von 20% angemessen sein.

In eine Mietwohnung in der Potsdamer Straße drang bereits Ende 2020 aus der darüber liegenden Wohnung Wasser ein, wodurch ein Wasserschaden im Wohnzimmer verursacht wurde. Dieser wurde von der Vermieterin trotz entsprechender Aufforderungen der Mieter nicht beseitigt. Am 25. Dezember 2023 ereignete sich eine Havarie, die erneut zu einem Wasserschaden in

Bad, Küche und Loggia der Wohnung führte. Das Wasser lief mindestens bis zum 15. Februar 2024 durchgehend durch die Wohnung und an vielen Stellen bildete sich Schimmel. Die Einbauküche wurde durch Wasser und Schimmel unbrauchbar. Auch diesen erneuten Wasserschaden hatten die Mieter der Vermieterin sofort angezeigt. Erst am 23. April 2024 ließ die Vermieterin in Küche und Bad Bautrockner aufstellen, die Trocknungsarbeiten waren am 5. Mai 2024 beendet; erst am 17. Juli 2024 waren die Arbeiten zur Beseitigung der Mängel in Küche und Bad – bis auf die weiterhin fehlende Spüle – vollständig abgeschlossen. Seit dem 25. Dezember 2023 hatten die Mieter keine Spüle mehr und mussten ihr Geschirr im Badezimmer abwaschen. Mit mehreren Schreiben (unter anderem auch einem anwaltlichen Schreiben vom 16. Februar 2024) hatten die Mieter ihre Vermieterin unter Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel aufgefordert. Mit ihrer Klage vor dem Amtsgericht Mitte verlangten sie überzahlte Mieten (Minderung) sowie die entstandenen außergerichtlichen Anwaltskosten von ihrer Vermieterin zurück, außerdem verlangten sie die Beseitigung auch der alten Wasserschäden in der Loggia und im Wohnzimmer sowie Ersatz der Küchenspüle.

Das Amtsgericht gab ihnen in allen Punkten recht. Da durch das eineinhalb Monate lang, vom 25. Dezember 2023 bis mindestens zum 15. Februar 2024, in die Wohnung laufende Wasser sowohl das Wohnzimmer, als auch Bad, Küche und Loggia betroffen waren und sich massive Durchfeuchtungen und Schimmel bildeten, der auch teilweise die Einbauküche zerstörte, hielt das Gericht bis zur Beseitigung dieser Mängel am 17. Juli 2024 eine Minderungsquote von 80% für angemessen. Allein der Schimmelbefall stelle stets eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung dar, da Schimmelpilze ernsthafte Gesundheitsgefahren darstellen können.

Besonders gravierend sei es, dass wegen des dort erheblichen Schimmelbefalls Bad und Küche praktisch unbenutzbar waren, weil diese „zentrale und unverzichtbare Räume einer Wohnung“ seien, ohne welche die Wohnung nicht sinnvoll bewohnt werden könne. Auch wenn die Trocknungsarbeiten in der Wohnung am 5. Mai 2024 abgeschlossen waren, sei dadurch der Schimmelbefall und die Gefährdung durch Schimmelpilze noch nicht beseitigt gewesen, außerdem schlossen sich dann die Bauarbeiten in Küche und Bad an, die ihrerseits zu erheblichen Einschränkungen geführt hatten. Für die Zeit ab 17. Juli 2024 (Abschluss dieser Sanierungsarbeiten) hielt das Gericht noch eine Minderung von 20% für angemessen, da die Küche wegen der teilweise fehlenden Küchenmöbel einschließlich Spüle weiterhin nur eingeschränkt nutzbar war und außerdem die Beseitigung des alten Wasserschadens im Wohnzimmer noch ausstand.



Ein Bad, Wohnzimmer und Küche betreffender – mit Schimmelbildung einhergehender – Wasserschaden kann eine Mietminderung um 80% rechtfertigen.

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

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

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

SOZIALBERATUNG

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

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung bieten wir **mittwochs von 13 bis 16 Uhr** unter der Telefonnummer 030-21 00 25 70 an.

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.

Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres *MieterEchos*) und Ihren Namen.

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

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

Montag von 14 bis 17 Uhr

Dienstag von 14 bis 17 Uhr

Mittwoch von 10 bis 13 Uhr

Donnerstag von 14 bis 17 Uhr

Freitag von 13 bis 16 Uhr

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

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt über hausversammlung@bmgev.de oder telefonisch unter 030 – 216 80 01. Gerne unterstützen auch die Bezirksgruppen der Berliner MieterGemeinschaft (Kontakt s.u.).

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
Haus am Mierendorffplatz/Ecke Lise-Meitner-Straße
Mierendorffplatz 19

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

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

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

Marzahn Auftakttreffen am Montag, 16. Februar, 19 Uhr
Lebensnähe gGmbH, Alt-Marzahn 30a

Neukölln Jeden 4. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101, ☐ 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 (ab Februar 2026) am
1. Donnerstag, 18.30 Uhr
Café Menengic, Pankower Allee 7, ☐ Franz-Neumann Platz
E-Mail: reinickendorf@bmgev.de

Treptow, Köpenick (Gemeinsames Treffen)
Jeden 1. Donnerstag im Monat, 17-19 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerder Str. 38-40, ☉ Schöneweide
E-Mail: treptow@bmgev.de

Wedding, Mitte, Tiergarten (Gemeinsames Treffen)
Jeden 3. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteiladen Rote Ella, Buttmannstraße 1a, ☐ 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 27.

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 bulunmaktadı

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., ☎
🚶 Nollendorfpark 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
🚶 Nollendorfpark 🚶 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

Treptow

ACHTUNG: neu ab März 2026
Donnerstag 18 bis 19 Uhr
jeden 1. Donnerstag im Monat
Hasselwerderstraße 38-40
Nachbarschaftshaus „Villa offensiv“
☎ Schöneweide
🚶 21, 37, 60, 61, 🚶 160, 165

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