

Mieterbund – Nachrichten

Nr. 2



Dezember 2025



***Wir wünschen allen Mietern und Mitgliedern frohe
Weihnachten und einen guten Start
ins Jahr 2026***

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial – Jahresrückblick 2025 / Vergesellschaftung
Seite 3	Vergesellschaftung
Seite 4	Untervermietung mit Gewinnerzielungsabsicht
Seite 5	Was lange währt
Seite 6	Was lange währt
Seite 7	Mietmarkt
Seite 8	Brandschutz / Kleiner Tipp / Impressum



Editorial Jahresrückblick 2025

Davonlaufende Energiepreise und kein Ende in Sicht, oder nur ein schlechtes? Wo soll das enden? Derzeit gibt es nichts Mutmachendes auf dem Gebiet. Für nicht wenige Menschen reißen die Energiekosten mittlerweile ein spürbares Loch ins Portemonnaie, das Grundbedürfnis Wohnen wird teurer. Wieder mal, ständig. Es wäre schön, wenn es bald auch mal etwas Positives zu berichten gäbe.

Da wir nicht nur Mieterbund, sondern auch ein Wohnungsverein sind, versuchen wir alles, um mehr preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir werden nicht nachlassen in unseren Bemühungen, auch wenn unser Teil am großen Ganzen eher gering ist. Ein paar Wohnungen mehr sind für uns schon viel. Hier gibt es also einen Lichtblick, wir bleiben dran. Lesen Sie bitte dazu auch unseren Bericht weiter hinten im Heft.

Mit den besten Wünschen für ein gutes und gesundes 2026

verbleibt Ihr
Peter Breuert



§ § §

§ § §

§ § §

Rechtsanwalt

Jürgen Technau

Tätigkeitsschwerpunkte:
Mietrecht, Zwangsvollstreckung
und Familienrecht

Hohenzollerndamm 201 • 10717 Berlin
Telefon 030/86 49 83 30
Telefax 030/86 49 83 38
e-mail j.technau@yahoo.de
www.juergen-technau.de

Vergesellschaftung?

Vier Jahre nach dem am 26.09.2021 gewonnenen Volksentscheid hat die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen im September einen Gesetzesentwurf vorgelegt.

Zuvor hatte die Landesregierung lediglich eine Kommission eingesetzt, die über die Frage befinden sollte, ob eine Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz (GG) überhaupt möglich ist. Die Kommission kam im Juni 2023 zu dem Ergebnis, dass eine Vergesellschaftung grundsätzlich möglich ist. Weil seitdem auf politischer Ebene nichts passiert ist, hat die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen einen eigenen Gesetzesentwurf vorgelegt. Es ist beabsichtigt, ein etwaiges Gesetz vor dessen Einführung dem Verfassungsgericht zur Untersuchung vorzulegen.

Mit dem Entwurf wird beabsichtigt, Wohnimmobilien von privatwirtschaftlichen Konzernen mit mehr als 3.000 Wohnungen zu vergesellschaften. Ausgenommen sind Landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, gemeinnützige und religiöse Unternehmen. Als Wohnimmobilien werden Gebäude angesehen, von denen mindestens 75% der Nuteinheiten Wohnungen sind, es sei denn, die Wohnfläche der Wohnungen beträgt weniger als 50% der Gesamtfläche.



Die Initiative geht davon aus, dass durch die Vergesellschaftung 200.000 bis 220.000 Wohnungen einer neu zu errichtenden Anstalt öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“ (AöR) zugeführt werden. 3.000 Wohnungen dürfen die Konzerne behalten. Welche Wohnungen dies sind, ist in einer Rangfolge nach den Flurstückkennzahlen, dem Baujahr und der Anzahl der Wohnungen in einer Immobilie im Gesetz geregelt.

Nach Einschätzung der Initiative und wohl bestätigt durch die o.g. Kommission ermöglicht Art. 15 GG eine Entschädigung deutlich unter dem Markt- / Verkehrswert. Die Entschädigung sieht die Initiative i.H. des Gebäudesachwerts zuzüglich des Bodenwerts auf Preisbasis des Mittelwerts 2011 bis 2013 zuzüglich einer jährlichen Wertsteigerung von 3,5%. Damit sollen die das vier- bis sechsfache ausmachenden Bodenwertpreissteigerungen auf ungefähr das eineinhalbfache begrenzt werden. Im Ergebnis soll sich durch die Bodenwertbegrenzung ein Vergesellschaftungswert i.H. v. 40 – 60% des aktuellen Verkehrswertes ergeben. Der Gebäudesachwert soll in einem standardisierten Verfahren nach § 190 Bewertungsgesetz ermittelt werden.

Die Entschädigung der enteigneten Konzerne erfolgt über von der AoR ausgegebenen, übertragbaren Schuldverschreibungen, die über 100 Jahre getilgt und mit 3,5% verzinst werden. Die Tilgung und die Zinsen sollen aus den Mieten finanziert werden.

Mit Übertragung der Wohnungen in das Gemeineigentum erlöschen alle privatrechtlichen Verpflichtungen.

Mit der Durchführung der Vergesellschaftung wird die Senatsverwaltung für Bauwesen als Durchführungsbehörde betraut. Sie stellt u.a. für jeden Unternehmensverbund per Feststellungsbescheid den zum Stichtag bestehenden Bestand fest. Hierzu werden Unternehmen, denen eine oder mehrere Wohnimmobilien zugerechnet werden, zur Auskunft innerhalb eines Monats verpflichtet.

Die Trägerin des Gemeineigentums kann, ohne in ihren Rechten verletzt zu sein, gegen alle Entscheidungen der Durchführungsbehörde nach diesem Gesetz Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung erheben. Der Gesetzentwurf umfasst einen umfangreichen Katalog von Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Geldbuße von bis zu 20 Millionen Euro sanktioniert werden können. Bestimmte Auskunftsverweigerungen oder Falschauskünfte werden als Straftat eingestuft und mit einer Freiheitsstrafe von bis zu zwei Jahren geahndet.

Wir vom Mieterbund Steglitz sind sehr gespannt, wie sich das Thema weiterentwickelt. Unsererseits ergeben sich sehr wesentliche Fragen, die sich aus dem uns Bekannten nicht beantworten.

Zum einen ist hier die Frage, ob sich der Wohnungsbestand der Konzerne im Sinne dieses Gesetzes überhaupt hinreichend „sauber“ ermitteln lässt. Es ist doch bekannt, dass Verstrickungen über mittelbare Beteiligungen, Strohfirmen u.a., gerade aber nicht nur, bei ausländischen Portfoliobesitzern weit verbreitet sind.

Wie soll die Berliner Verwaltung auch in Bezug auf die gerechte und gleichmäßige Anwendung des Gesetzes hier einen vernünftigen Überblick bekommen.



Allein die Meldepflicht und die Bußgeldbewährung wird nicht ausreichen, verschleierte Eigentumsverhältnisse offen zu legen. Die Betroffenen gingen bisher davon aus, dass sie unentdeckt bleiben und werden dies auch für die Zukunft annehmen.

Zum Zweiten hätten wir gerne konkrete Ausführungen gesehen, was es in § 7 bedeutet „Die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien werden mit Inkrafttreten dieses Gesetzes von allen darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen frei“. Aus dem Kontext, dass bestimmte Rechte „aufrechterhalten“ werden, können wir nur schließen, dass u.a. sämtliche auf die Wohnungen ruhenden Hypotheken entfallen. Verlieren die Grundschildgläubiger damit ihre Rechte? Nehmen wir einmal an, dass der Grundbesitz zeitnah vor Inkrafttreten des Gesetzes erworben und zu 70% finanziert wurde, mithin von der Grundschild noch nicht viel abgetragen ist.

Wird das Objekt nun vergesellschaftet zu einem Verkehrswert von 40 – 60%, so reicht die Entschädigung nicht aus, um den Valutastand der Grundschild zu bedienen. Was passiert mit der offenen Differenz?

Und zum Dritten in Fortführung des Zweiten hätten wir doch gerne eine Beispielrechnung gesehen, wie es sich z.B. trägt, wenn in einem vergesellschafteten Objekt eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,00 EUR/qm erzielt wird.

Will man hier unterstellen, dass der Immobilienbesitzer eine geringe Rendite erzielen will, zu viel Zugeständnis muss sein, so ist festzustellen, dass sich das Modell nicht trägt.

Aber vielleicht irren wir uns ja.

Untervermietung mit Gewinnerzielungsabsicht? Ein cleveres Geschäftskonzept!

Die Überschrift klingt erst einmal seltsam, aber im Ergebnis dürfte es darauf hinauslaufen.

Zum Sachverhalt:

Grundsätzlich dürfen Mieter ihre Wohnung untervermieten, brauchen dazu aber die Erlaubnis des Vermieters. Nach aktueller Rechtsprechung des BGH im Jahre 2023 (Urteil vom 14. September 2023, Az.: VIII ZR 109/22) hat selbst ein Mieter einer Einzimmerwohnung einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.

Man mag sich die Frage stellen, wie das in einer Einzimmerwohnung in der Realität möglich sein soll, denn es dürfte faktisch schon eine Überbelegung vorliegen, sofern keine eheliche oder nichteheliche Lebensgemeinschaft vorliegt. Egal!

Vermietet der Hauptmieter also nach Zustimmung seines Vermieters die Wohnung an einen Dritten unter, darf er dies nicht vollständig, sondern muss mindestens einen Raum weiterhin in der Wohnung nutzen. So die Theorie, welche mit dem obigen Fall der Einzimmerwohnung schon nicht in Einklang zu bringen ist. Auch egal!

Der BGH gibt dem Vermieter die Möglichkeit einen Untermietzuschlag zu nehmen.



Was passiert aber, wenn der Hauptmieter sich beruflich im Ausland aufhält und die Wohnung nur für seine Rückkehr vorbehalten möchte, dafür dann aber auch einen völlig überhöhten Mietzins vom Untermieter fordert? Kann das richtig sein?

Der vom BGH nunmehr mit Urteil am 28.01.2026 zu entscheidende Fall (BGH VIII ZR 228/23) beschäftigt sich mit der Frage, ob der Hauptmieter die Wohnung mit Gewinn untervermieten darf.

Der BGH tendiert nach vorläufiger Beratung in dem hier zu entscheidenden Fall zu der Ansicht, dass der Mieter, welcher dies tut, seine Wohnung durch Kündigung des Vermieters verlieren kann. Eigentlich sagt das einem auch der gesunde Menschenverstand.

In der Juristerei gibt es einen Spruch, dass, wenn die Frage „...könnte da jeder kommen?...“ mit ja beantwortet werden kann, die Lösung falsch sein muss.

Wäre es rechtlich zulässig, eine Wohnung zu mieten, um diese dann, ein Grund wird sich immer finden lassen, „berechtigt“ an einen Dritten mit Gewinn unterzuvermieten, und dies auch noch, wie hier im konkreten Fall mit dem doppelten Nettokaltmietzins, dann würde das jeder tun.

Der Vermieter hätte faktisch keinen Zugriff mehr auf sein Eigentum, und wer, wie damit verfährt, abgesehen davon, dass in diesem Falle auch die Mietpreisbremse faktisch unterlaufen würde, denn welcher Untermieter wird sich wegen einer überhöhten Miete gegen seinen Hauptmieter stellen?

Denn im Verhältnis zum Eigentümer hat der Untermieter faktisch überhaupt keine Rechte, weil der Vorrang des Vertragsverhältnis seine Rechte zu seinem direkten Vertragspartner regelt.

Wir haben hier in der praktischen Beratung viele derartige Fälle, in welchen Untermieter faktisch rechtlos sind.

Der vorliegende Fall ist überhaupt erst dadurch „aufgeflogen“, da es einen Wechsel der Hausverwaltung gab und der Rechtszustand dadurch offenbar wurde.

Dass das Landgericht Berlin, welches die Kündigung des Eigentümers durch die Hausverwaltung im Gegensatz zum AG Charlottenburg für rechtmäßig hielt, hier überhaupt die Revision zum BGH zugelassen hat, verwundert daher, zumal die vom Hauptmieter geforderte Untermiete die Mietpreisbremse wegen Überschreitung der zulässigen Miethöhe bereits überschritten hatte. Das Gefühl dafür, was sich gehört, scheint zunehmend abhanden zu kommen.

Es bleibt zu hoffen, dass der BGH derartige Praktiken zum Schutze der Mieter untersagt.

Was lange währt

Schon immer ist es Politik des Mieterbundes, nicht zu Schnellschüssen zu neigen, sondern Projekte erst umzusetzen, wenn sie nach allen Abwägungen aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen vernünftig sind.

Wir sind deshalb umso erfreuter, Ihnen mitteilen zu können, dass am 17.10.2025 der Vertrag zum Erwerb des Erbbaugrundstücks der Wohnanlage 4 unterschrieben wurde. Was war das doch für ein Marathon. Schon vor Jahren wurden durch den damaligen Vorstand mit der Grundstückseigentümerin, einer Erbgemeinschaft, Gespräche geführt.



Und der jetzige geschäftsführende Vorstand hat die Gespräche nach einer temporären Abkühlungsphase wieder aufgenommen und forciert. Es hatten dann mit den Vertretern der Erbgemeinschaft Gespräche in den Geschäftsräumen des Mieterbundes stattgefunden mit der Feststellung, dass die Kaufpreiserwartung der Gemeinschaft weit von dem nach Ansicht der Mieterbundvertreter Machbaren auseinander liegen. Auch rechtlich gab es große Differenzen über die Wirksamkeit von Klauseln im Erbbaupachtvertrag im Verhältnis zu Rechtsprechungsgrundsätzen. Ein von der Erbgemeinschaft vorgelegtes Rechtsgutachten konnte diesbezüglich von uns nicht anerkannt werden.

Zur Herleitung von Rechtssicherheit bei Ablauf des Erbbaurechts haben wir dann Feststellungsklage angedroht – der Klageentwurf war auch bereits gefertigt –, was letztlich dazu führte, dass die Verhandlungen wieder reaktiviert wurden und ein für alle Seiten befriedigender Kompromiss gefunden werden konnte.

Wir freuen uns, dass wir den Kauf des Erbbaugrundstücks, mit der damit verbundenen Rechtssicherheit, erfolgreich realisieren konnten. Das Erbbaurecht wäre in 2033 ausgelaufen und die Gebäude in das Eigentum der Erbgemeinschaft übergegangen. Bei einem Restnutzungszeitraum von inzwischen weniger als acht Jahren wäre uns jede Investitionsentscheidung schwergefallen. Ständig hätten wir überlegen müssen, ob wir unseren Mietern Instandhaltungsmaßnahmen im bisherigen Umfang noch zubilligen oder ggf. die Gebäudesubstanz durch Unterlassen von Instandhaltungen gefährden. Jegliche Investition wäre für uns wahrscheinlich verloren gewesen. Es hätte uns gequält, nicht den üblichen Service bieten zu können oder eingesetzte Mittel zu verlieren.

Nun ist es gut, wir haben einen sicheren Planungshorizont.

Und auch weiteren Projekten widmen wir uns überlegt und in Ruhe.

In der WA 2 mussten vor langer Zeit Wohnungen aus der Vermietung genommen werden, weil Zustand und sanitäre Anbindung nicht mehr zeitgemäß waren. In Folge des angespannten Wohnungsmarkts sehen wir es als unsere Pflicht an, Wohnungen zur Verfügung zu stellen, auch wenn die Investitionen von der Rendite her – vorsichtig ausgedrückt – bescheiden sind. So ist vorgesehen, dass wir im Blumenweg zwei Dachgeschosswohnungen konkret ausbauen und sind für zwei bis drei kleinere Wohnungen in der Planung. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass Gewinnmaximierung noch nie das Ziel des Mieterbunds war und er zu jeder Zeit seiner sozialen Verantwortung gerecht wurde.

So verhält es sich auch in der WA 3. Hier war unter den gegebenen Umständen die Vermietung einer Wohnung ebenfalls nicht mehr vertretbar. Schließlich wollen wir soziale Notlagen nicht ausnutzen.

So haben wir mit entsprechender Investition unter Veränderung des Grundrisses sowie im Sanitärbereich und einer verbesserten Lichtsituation eine zeitgemäß vermietbare Wohnung hergerichtet und vermietet.



Mietmarkt

Noch immer werden deutschlandweit und erst recht berlinweit zu wenig Wohnungen für den Mietmarkt gebaut. Alle politischen Absichtserklärungen bleiben unerfüllt. Verschiedene Male haben wir darüber berichtet.

Es verwundert deshalb nicht, dass nach einschlägigen Marktreports Unisono gleiche bzw. ähnliche Ergebnisse veröffentlicht werden.

Nach einem von einem privaten Makler veröffentlichten Marktreport für 2025 liegen die Angebotsmieten im Bestand in Berlin bei 16,35 EUR/m², einem Zuwachs von 8,3% zum Vorjahr. Die Angebotsmiete im Neubau ist um 4,6% auf 22,00 EUR/m² zurückgegangen, die Bestandsmiete beträgt auf Basis des Zensus 2022 7,67 EUR/m². Angesichts der hohen Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten verwundert es nicht, dass die Fluktuationsrate jährlich unter 2% liegt. Und angesichts der zu geringen Anzahl von Mietwohnungen – hier wird von etwa 100.000 fehlenden Wohnungen ausgegangen – ist es ebenfalls nicht überraschend, dass der markttaktive Leerstand bei nur 0,3% liegt. Von einem ausgeglichenen Markt spricht man bei einer Leerstandsquote von 2-3%.

Die Durchschnittsmieten im Bestand variieren von 7,04 EUR/m² nettokalt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bis 8,73 EUR/m² nettokalt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Mit der Steigerung der Angebotsmieten auf 16,35 EUR/m² weist Berlin von den Top-7-Städten die höchste Dynamik aus. In den letzten fünf Jahren stiegen die Angebotsmieten um 45,5%!

Die hohe Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten führt dazu, dass Wohnungen auch nicht mehr bedarfsgerecht genutzt werden. Es kann der Effekt eintreten, dass bei z.B. altersbedingter Verkleinerung des Wohnraums die neue Miete höher als die alte ist.

Eine sozialverträgliche Vermietung des Wohnraums – der Anspruch des Mieterbunds Steglitz – wird durch die hohen Baukosten in Verbindung mit den hohen Baustandards sehr erschwert.

Selbst bei Dachgeschossausbauten entstehen bei den derzeitigen Handwerkerpreisen Herstellungspreise oberhalb von 5.000 EUR/m² brutto.

Immer wieder beteuert der Gesetzgeber seine Absicht, hier gegenzusteuern. Aktuell ist wieder die Absenkung der Baustandards im Gespräch.

So sollen z.B. Lärmschutzstandards abgesenkt werden, so dass u.a. Geschossdecken dünner konzipiert werden können.

Für den Bereich des Bürokratieabbaus hört man leider nichts. Noch immer hat jedes Bundesland seine eigene Bauordnung, noch immer durchläuft ein Antrag innerhalb eines Bundeslands diverse Verwaltungen und jede krittelt an der Planung herum.

Was bleibt?

Wir hoffen auf bessere Zeiten.
Allein der Glaube daran fehlt uns.



Brandschutz im Keller: Sicherheit geht vor! Hinweis in eigener Sache

Unser Keller ist ein wertvoller Stauraum – ob für Fahrräder, Vorräte oder Werkzeuge. Damit es dort sicher bleibt, möchten wir an eine wichtige Regel erinnern: Brennbare Flüssigkeiten wie Benzin, Öl, Lacke oder Lösungsmittel dürfen im Keller nicht gelagert werden.

Diese Stoffe können sich bereits durch geringe Hitze oder Funken entzünden und stellen damit eine erhebliche Gefahr für alle Bewohner dar.

Nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften – insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 510), sowie den Landesbauordnungen, hier die BauO Bln – ist die Aufbewahrung solcher Materialien in Wohngebäuden und Kellerräumen nicht erlaubt.

Erlaubt bleiben nur haushaltsübliche Mengen ungefährlicher Produkte, etwa Reinigungsartikel oder Pflegeöle, solange keine Brand- oder Explosionsgefahr besteht. Heizöl darf ausschließlich in zugelassenen Tanks gelagert werden, die baulich von Aufenthalts- und Kellerräumen getrennt sind.

Wir bitten Sie daher: Lagern Sie keine brennbaren Flüssigkeiten in Ihren Kellerräumen. Damit leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum gemeinschaftlichen Brandschutz und tragen zur Sicherheit in unserem Wohnungsbestand bei.

Herzlichen Dank für Ihr verantwortungsbewusstes Handeln im Interesse aller Mieter!

Kleiner Tipp!

Immer wieder müssen wir unsere Mitglieder darauf aufmerksam machen, dass diese für eine manchmal notwendige Rechtsverteidigung vor Gericht und auch schon vorher im vorgerichtlichen Bereich, eine Rechtsschutzversicherung haben sollten.

Denn beispielsweise im Falle des Wohnungsverlustes durch eine Eigenbedarfskündigung, ist es oftmals hilfreich, wenn schon eine formell fehlerhafte Eigenbedarfskündigung durch das Gericht geprüft werden kann, ohne den Mieter finanziell zu überfordern.

Denn das Prozesskostenrisiko ist im Falle einer Räumungsklage nach Ablauf der Kündigungsfrist aufgrund einer vom Vermieter fristgemäß ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung erheblich und die durch das Verfahren mögliche prozessuale Verzögerungsmöglichkeit bietet hier manchmal ein wichtiges Zeitmoment, wenn es darum geht, den Zeitpunkt eines Auszuges, gegebenenfalls durch gerichtlichen Vergleich in die Zukunft legen zu können.

Deshalb raten wir dringend zum Abschluss einer Rechtsschutzversicherung.

Ihr
Mieterbund-Steglitz e.V.

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirkes Steglitz e.V.
Bismarckstr. 47 c, 12169 Berlin – Steglitz
Telefon 030 796 55 82, Fax 030 795 30 79
E-Mail: info@mieterbund-steglitz.de
IBAN: DE59 1007 0848 0374 6856 00
BIC: DEUTDEDB110

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Peter Breuert